

# ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 079582 – 3494/2024

Znalec: Renáta Havířová  
Pod Stráží 75  
323 00 Plzeň  
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace: základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: ins. správce dlužníka: Josef Hudák  
**Ing. Petr Bendl**  
Na Pátku 122  
337 01 Rokycany

Číslo jednací: bez č.j.

Předmět:



spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 397/2 o výměře 414m<sup>2</sup>, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, zapsán na LV č. 136 pro k.ú. Načetín u Kalku, obec Kalek u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 09.10. 2024

Počet stran: 27 včetně příloh

# SEZNAM KAPITOL

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

## 2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

## 3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

## 4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

## 5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

## 6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

## 7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

## 8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

# 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

## 1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 397/2 o výměře 414m<sup>2</sup>, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, zapsán na LV č. 136 pro k.ú. Načetín u Kalku, obec Kalek u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro insolvenční řízení **KSUL 44 INS 9857 / 2024** vedená u **Krajského soudu v Ústí nad Labem**

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## Právní normy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Znalec při sběru a tvorbě dat vycházel z:

- informace a podklady od zadavatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://inem.cz/estate-database/> - historická realitní inzerce
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183> - Stavební zákon
- místní šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány. Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, znalec tvořil data při místním šetření, na kterém nemovitou věc osobně prohlédl, zaměřil a pořídil fotodokumentaci.

Věrohodnost ostatních zdrojů dat znalec ověřit nemůže, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec sebral a tvořil data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 136 pro k.ú. Načetín u Kalku ze dne 19.06.2024
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- částečná projektová dokumentace
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dne 13.09.2024 za přítomnosti pana Hudáka, zaměření a pořízení fotodokumentace. Popisy a informace vyplývají ze sebraných a vytvořených dat, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

#### Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 136 pro k.ú. Načetín u Kalku ze dne 19.06.2024

Hudák Josef, K. Marxe 1688, 43111 Jirkov 1/2

Urban Miloslav, Vladislavova 881, 44001 Louny 1/2

adresa předmětu ocenění	Načetín bez čp/če
kraj	Ústecký
okres	Chomutov
obec	Kalek
katastrální území	Načetín u Kalku

## **Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti - bez zápisu**

### **Věcná práva zatěžující nemovitosti**

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

### **Poznámky a další obdobné údaje**

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Hudák Josef

Zahájení exekuce - Hudák Josef

Zahájení exekuce - Urban Miloslav

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

**Výše uvedená věcná práva, poznámky, další obdobné údaje nejsou ve znaleckém posudku zohledněny**

### **Poloha a charakteristika**

Jedná se o rekreační objekt v obci Kalek, samostatná část Načetín, v zastavěné, okrajové, jihovýchodní části Načetína. Vstup a vjezd na pozemek je ze západní strany z ulice bez chodníku (parc.č. 329/1 ve vlastnictví Ústevský kraj) a z pozemku zeleně (parc.č. 397/1 ve vlastnictví obec Kalek). Jedná se o okrajovou lokalitu Načetína u silnice vedoucí směrem na Jindřichovu Ves. Bezprostřední okolí je prostorné, se zelení, s řídkou zástavbou převážně rodinnými a rekreačními domy. Vstup do rekreačního objektu je z jižní strany. Jedná se o rekreační objekt, jehož výstavba byla povolena Výměrem odboru výstavba a územního plánování ONV v Chomutově v roce 1981, kdy byl postaven dle schválené projektové dokumentace rekreační objekt půdorysu 8,00 x 5,40m, ke kterému pak později byla provedena přístavba vstupní verandy půdorysu 2,50 x 7,50m z jižní strany a přístavba skladu půdorysu 2,40 x 6,00m ze severní strany. Na přístavby nebylo doloženo žádné povolení příslušného stavebního úřadu. Kolaudace rekreačního objektu vč. přístaveb nebyla doložena. Rekreační objekt vč. přístaveb není zapsán v evidenci Katastru nemovitostí a není zakreslen v katastrální mapě. Odkanalizování do jímky na vyvážení, voda z veřejného řádu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

**Obec Kalek** patří administrativně pod okres Chomutov a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností je město Chomutov (v dojezdové vzdálenosti cca 18km). V obci má trvalý pobyt hlášeno přibližně 260 obyvatel, v obci je minimální technická a občanská vybavenost (veřejný vodovod, obecní úřad, pošta, kulturní a sportovní zařízení, restaurace a apod.). Doprava autobusová.

## Popis a stav

### Rekreační objekt bez čp/če, součást pozemku parc.č. 397/2

Rekreační objekt je samostatně stojící, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a částečně využitě podkroví.

#### Dispozice:

1 NP (přízemí)		podkroví	
místnost	plocha (m2)	místnost	plocha (m2)
vstupní veranda	18,75	chodba	4,20
chodba	3,84	pokoj	6,50
kuchyně	6,76	pokoj	5,00
pokoj	16,20	balkon	1,00
chodba	4,42		
koupelna, WC	3,91		
sklad	14,40		
<b>celkem</b>	<b>68,28</b>	<b>celkem</b>	<b>16,70</b>

Zastavěná plocha 76m2m2, podlahová plocha celkem 84,98m2, z toho obytná (bez skladu a bez balkonu) 69,58m2.

#### Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové
Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené
Stropy	Dřevěné trámové
Střecha	Sedlová a pultová, krov dřevěný
Krytina	Plechová
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Nátěry
Vnější povrchy	Nátěry
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Dřevěné
Dveře	Náplňové
Okna	Dřevěná
Podlahy	PVC, koberec
Vytápění	Lokální kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Bez plynu
Kanalizace	Odkanalizování do jímky
Vybavení kuchyně	Částečná kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	WC, vana, umyvadlo

#### Historie a stavebně technický stav:

Rekreační objekt byl postaven přibližně v roce 1981 na základě povolení Výměrem odboru výstavby a územního plánování ONV v Chomutově, později pak byla provedena přístavba jižní vstupní verandy a severní přístavba skladu. Na přístavby nebylo doloženo žádné povolení příslušného stavebního úřadu. Kolaudace rekreačního objektu vč. přístaveb nebyla doložena. Rekreační objekt vč. přístaveb není zapsán v evidenci Katastru nemovitostí a není zakreslen v katastrální mapě.

Opravy a údržba nejsou prováděny, objekt již prakticky není užívaný, stavebně technický stav je hodnocen jako špatný.

#### **Vedlejší stavby:**

Malá dřevěná kolna ve špatném stavebně technickém stavu.

#### **Venkovní úpravy:**

Venkovní úpravy v minimálním rozsahu – přípojky inženýrských sítí, částečně zpevněné plochy v původním, již neudržovaném stavu.

#### **Pozemky:**

parc.č. 397/2 o výměře 414m<sup>2</sup>, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha je zastavěn rekreačním objektem o zastavěné ploše 76m<sup>2</sup> (rekreační objekt není zapsán v evidenci Katastru nemovitostí a není zakreslen v katastrální mapě), nezastavěná část pozemku je bez využití, s trvalými porosty bez ošetřování, pozemek je zarostlý a zpustlý.

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Postup při analýze dat**

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny, §1a, §1b, tj. určení obvyklé ceny / tržní hodnoty v souladu s vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

### **zjištěná cena**

Při ocenění nemovitých věcí zjištěnou cenou je vycházeno z dikce §38 vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

### **Oceňovací předpis**

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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - .	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - .	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - .	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - .	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - .	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 321,00 \text{ Kč/m}^2$

## 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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - objekt není zapsán v KN	I	-0,04
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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,616}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,952}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,586}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,904$

## 1. Rekreační chata

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 073,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP (přízemí):	$8,00*5,40+2,40*6,00+2,50*7,50$	=	76,35 m <sup>2</sup>
podkroví:	$8,00*5,40$	=	43,20 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP (přízemí):	76,35 m <sup>2</sup>	3,30 m
podkroví:	43,20 m <sup>2</sup>	2,00 m

### Obestavěný prostor

1 NP (přízemí):	$8,00*5,40*3,30+(2,40*6,00+2,50*7,50)*2,25$	=	217,15 m <sup>3</sup>
podkroví, zastřešení:	$8,00*5,40*3,00/2+(2,40*6,00+2,50*7,50)*0,30$ /2	=	69,77 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>286,92 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	76,35 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	119,55 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	$ZP / ZP1 = 1,57$	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdívo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00

12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,800 = \mathbf{0,585}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,952}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,585 = 1\,797,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 286,92 \text{ m}^3 * 1\,797,71 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,952 = 466\,488,57 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>466 488,57 Kč</b>
<b>Rekreační chata - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>466 488,57 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Rekreační chata - cena zjištěná</b>	=	<b>233 244,29 Kč</b>

## 2. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,950}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,952}$

### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 1,000 * 0,952 = \mathbf{0,904}$**

**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 <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	321,-	0,904		290,18

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	397/2	414	290,18	120 134,52
Stavební pozemek - celkem			414		<b>120 134,52</b>
<b>Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>120 134,52 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **60 067,26 Kč**

### 3. Porosty

#### Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	120 134,52
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	414,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	43 527,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	3 699,80

**Porosty - celkem:** **3 699,80 Kč**

**Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **3 699,80 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Porosty** = **1 849,90 Kč**

### Výsledky

1. Rekreační chata	233 244,- Kč
2. Pozemky	60 067,- Kč
3. Porosty	1 850,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **295 161,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **295 160,- Kč**

slovy: Dvě stě devadesát pět tisíc jedno sto šedesát Kč

## **obvyklá cena**

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

### **Analýza trhu**

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně sjednaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Přiměřený časový úsek je doba, po kterou se významně nemění poměry na trhu. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je sjednaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a sjednaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na sjednané ceny. Dle Znaleckých standardů Areas Brno znalecký ústav obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu. U residenčních je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník mnohdy nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více byty). Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Obvykle snížení pro residenční nemovitosti:- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 % - menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %. V případě ocenění spoluvlastnického podílu oceňované nemovité věci bude použit dle výše uvedeného koeficient prodejnosti ve střední relaci uvedeného rozmezí, tj.  $K_p = 0,80$ . Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Pro určení porovnávací hodnoty budou použity vzorky sjednaných cen podobných nemovitých věcí.

### Porovnávací metoda

zastavěná plocha: 76m<sup>2</sup>

dispozice byt: 3+1 (malé pokojíky v podkroví)

podlahová plocha celkem: 84,98m<sup>2</sup>

obytná plocha: 69,58m<sup>2</sup>

pozemek celkem: 414m<sup>2</sup>

lokality	cena	druh ceny
<b>1) Suchdol, Křimov, okr. Chomutov</b>	<b>2 550 000,- Kč</b>	<b>sjednaná cena, prodej 07/2022</b>
<p>rekreační chata se nachází se v klidném prostředí. K chatě patří sklep s přístavěnou garáží, je zde zavedena elektřina, vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva s odvodem do komína, nachází se zde záchod s odvodem do jímky. K chatě náleží udržovaná, oplocená, rovinatá zahrada. Zastavěná plocha 60m<sup>2</sup>, pozemek celkem 510m<sup>2</sup>.</p>		
<p><u>Hodnocení:</u> K1 - lokalita: lepší K2 - velikost pozemku: podobný K3 - velikost objektu: podobná K4 - stav, stáří, modernizace: lepší K5 – konstrukce: zděná</p>		
		
<b>2) Celná, Křimov, okr. Chomutov</b>	<b>890 000,- Kč</b>	<b>sjednaná cena, prodej 03/2024</b>
<p>částečně podsklepený objekt obsahuje obývací pokoj, kuchyňku, pokoj, zádveří s posezením a suché WC - s odpadem do žumpy. V podkroví je úložný prostor s ložnicí. Chata je napojena na elektřinu. Vytápění zajišťují krbová kamna. Zastavěná plocha 47m<sup>2</sup>, pozemek celkem 120m<sup>2</sup>.</p>		
<p><u>Hodnocení:</u> K1 - lokalita: lepší K2 - velikost pozemku: menší K3 - velikost objektu: menší K4 - stav, stáří, modernizace: horší (bez vody) K5 – konstrukce: dřevěná</p>		
		
<b>3) Suchdol, Křimov, okr. Chomutov</b>	<b>1 880 000,- Kč</b>	<b>sjednaná cena, prodej 07/2024</b>
<p>částečně podsklepená chata s terasou a pergolou, dispozičně řešená jako 2+1, kde po vstupu přes terasu vejde do předsíně a kuchyně. Dále je zde pokoj opticky rozdělen na jídelnu a obývací pokoj s kamny, koupelna s toaletou. Ložnice je umístěna ve vyvýšené části objektu (4 schody) a zajišťuje komfortní spaní pro tři osoby. Sklepní část slouží jako technické zázemí, kde je umístěn</p>		

bojler, ovládání studny a prostor pro zahradní nářadí a sekačku. Zastavěná plocha 59m<sup>2</sup>, pozemek celkem 520m<sup>2</sup>.

Hodnocení:

- K1 - lokalita: lepší
- K2 - velikost pozemku: podobná
- K3 - velikost objektu: podobná
- K4 - stav, stáří, modernizace: lepší
- K5 – konstrukce: dřevěná



**4) Suchdol, Křimov, okr. Chomutov 2 250 000,- Kč sjednaná cena, prodej 03/2024**

Chata, v přízemí najdeme pokoj s kuchyní, chodbu, koupelnu s vanou a WC. Dále vcházíme po schodech do prvního patra, kde po stranách najdeme dvě komory a následně dva podkrovní pokoje. Vytápění chaty je kamny na tuhá paliva, ohřev vody elektrickým bojlerem. V chatě je zavedena elektrina. Na podlahách je položena dřevěná podlaha a keramická dlažba. K chatě náleží menší, ale pohodlná veranda, na zahradě najdete plno ovocných stromů a keřů. Velkou výhodou jsou kolem chaty různé kůlny a prostorná dílna. Zastavěná plocha 49m<sup>2</sup>, pozemek celkem 329m<sup>2</sup>.

Hodnocení:

- K1 - lokalita: lepší
- K2 - velikost pozemku: podobný
- K3 - velikost objektu: podobná
- K4 - stav, stáří, modernizace: lepší
- K5 – konstrukce: zděná



**hodnocení vzorků**

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	součin K	Kč/ks	Kč/ks upr.
1. chata Suchdol, Křimov	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	0,65	2 550 000	1 652 400
2. chata Celná, Křimov	1,00	1,20	1,10	1,10	1,00	1,45	890 000	1 292 280
3. chata Suchdol, Křimov	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	0,72	1 880 000	1 353 600
4. chata Suchdol, Křimov	0,90	1,00	1,00	0,80	0,90	0,65	2 250 000	1 458 000
minimum								1 292 280
maximum								1 652 400
median								1 405 800
průměr								1 439 070
jednotka								1

porovnávací hodnota median	1 405 800
porovnávací hodnota průměr	1 439 070
porovnávací hodnota zaokrouhlena	1 400 000
koeficient právního nesouladu (bez zápisu do KN) 0,90	1 260 000
spoluvlastnický podíl ve výši 1/2	630 000
koeficient prodejnosti spoluvlastnického podílu Kp 0,80	504 000
<b>porovnávací hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2</b>	<b>500 000</b>

**Porovnávací hodnota: 500 000,- Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 295.160,- Kč, porovnávací hodnota činí 500.000,- Kč. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Pro určení obvyklé ceny byly porovnány vzorky sjednaných cen podobných nemovitých věcí.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

#### §1c, tj. určení zjištěné ceny

Cena zjištěná slouží pro účely určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je určena z dikce zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a z ustanovení vyhl. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, § 1c.

#### §1a, tj. určení obvyklé ceny

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií. Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí. K dispozici byly údaje o prodejích srovnatelných nemovitých věcí, sjednané (realizované) ceny byly v případě rozdílností upraveny korekcí. Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny, vypočtené ze sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí.

### 5.2. Kontrola postupu

#### §1c, tj. určení zjištěné ceny

- Zdrojem dat bylo místní šetření, vlastní a veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- Postup při oceňování je v souladu s obvyklými, obecně uznávanými metodami
- Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci

#### §1a, tj. určení obvyklé ceny

- Zdrojem dat bylo místní šetření, vlastní a veřejně přístupné databáze
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky

**Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny nemovitých věcí:** spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 397/2 o výměře 414m<sup>2</sup>, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, zapsán na LV č. 136 pro k.ú. Načetín u Kalku, obec Kalek u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

### 6.2. Odpověď

**Obvyklá cena nemovitých věcí:** spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 nemovitých věcí: pozemek parc.č. 397/2 o výměře 414m<sup>2</sup>, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, zapsán na LV č. 136 pro k.ú. Načetín u Kalku, obec Kalek u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov je určena ve výši kolem:

**500 000,- Kč**

**slovy: pětsettisíc Kč**

### 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

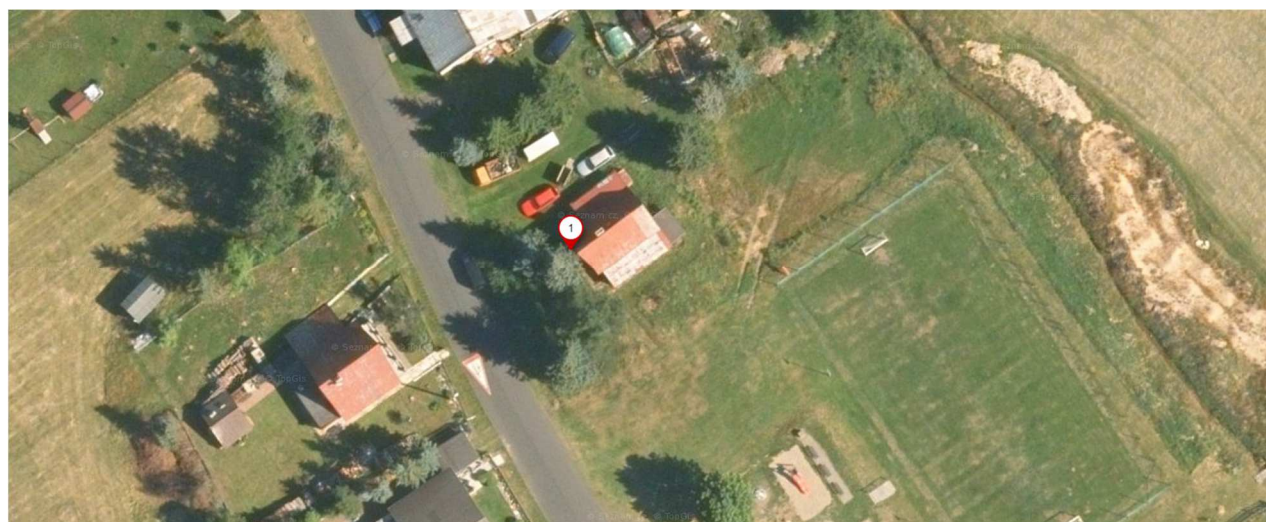
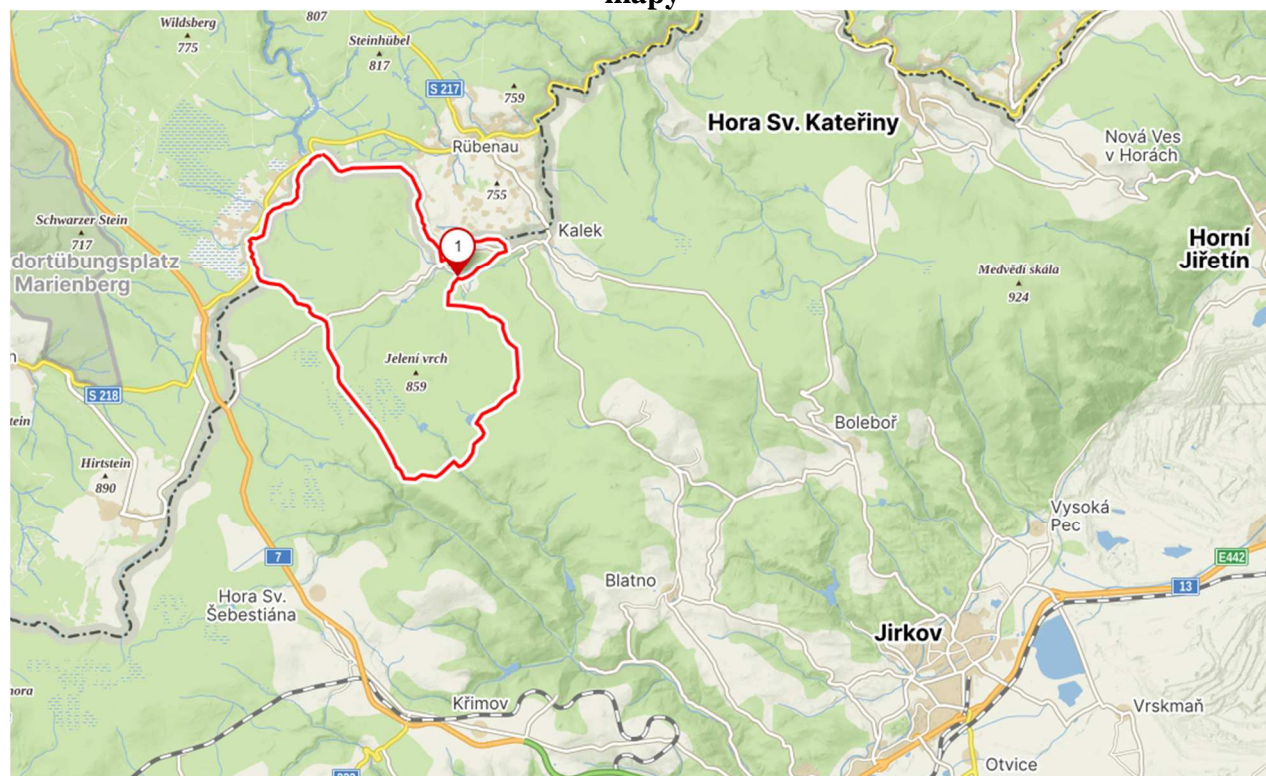
## 7. PŘÍLOHY

### 7.1. Seznam příloh

- mapy
- původní foto, výkresy a povolení
- fotodokumentace

### 7.2. Přílohy

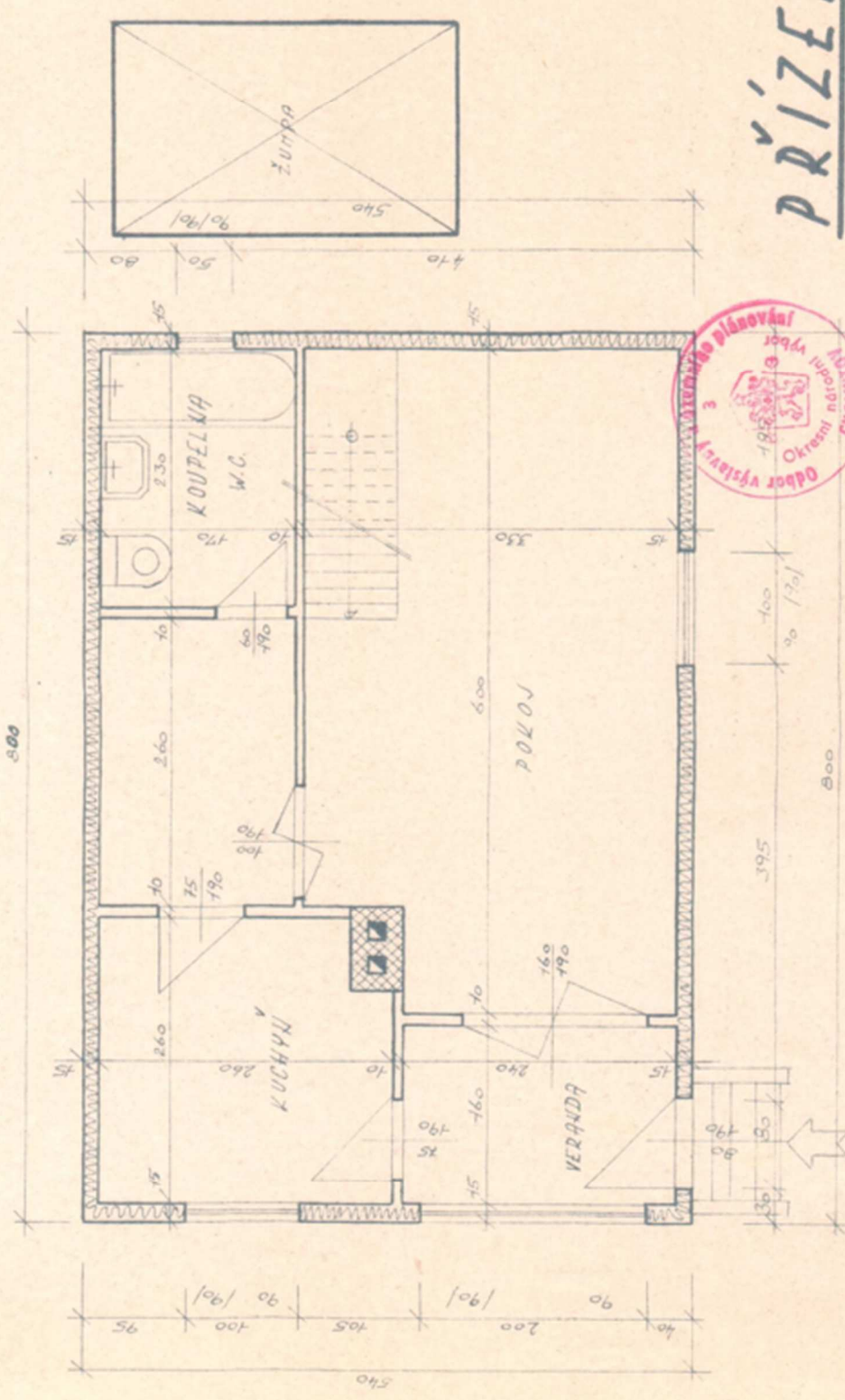
mapy





**původní foto, výkresy a povolení**  
(bez přístavby vstupní verandy a skladu)





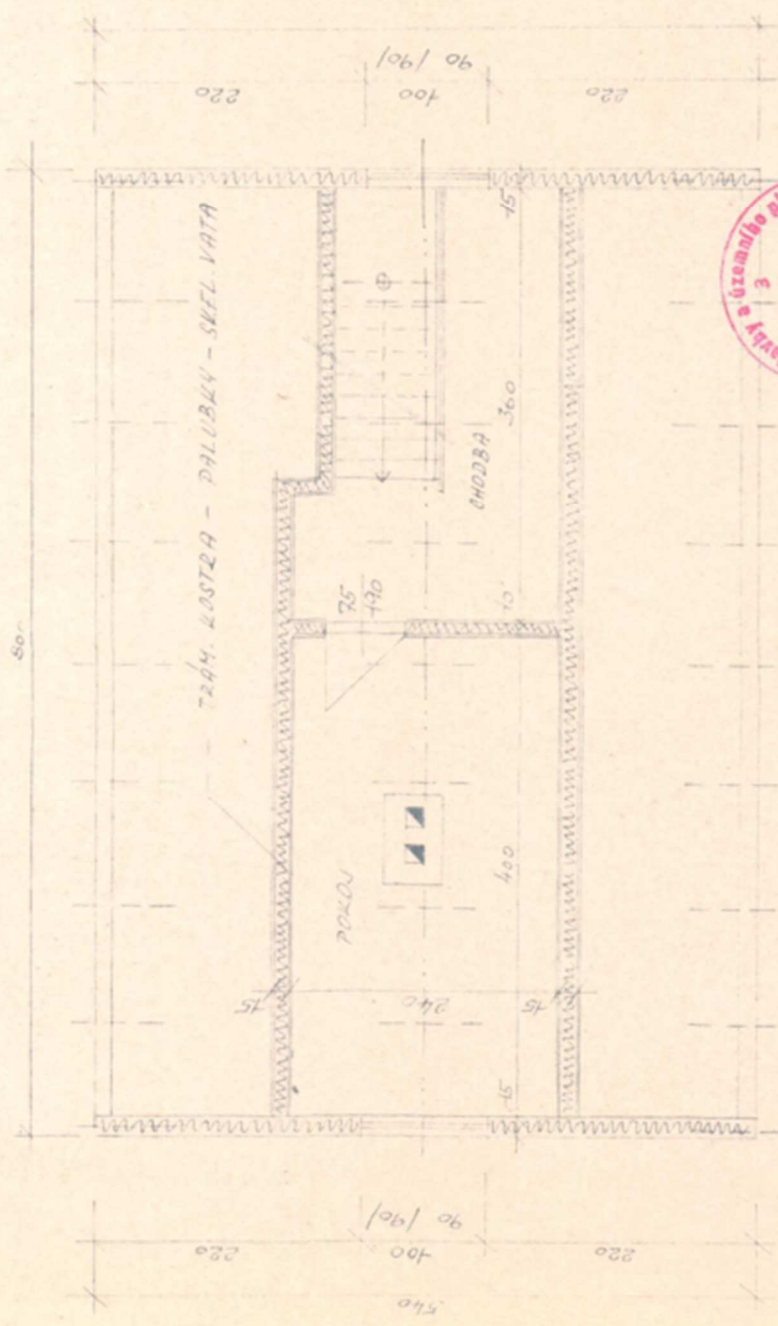
# PRÍZEMÍ

1:50.

Harald Stauffer  
č. 73/80



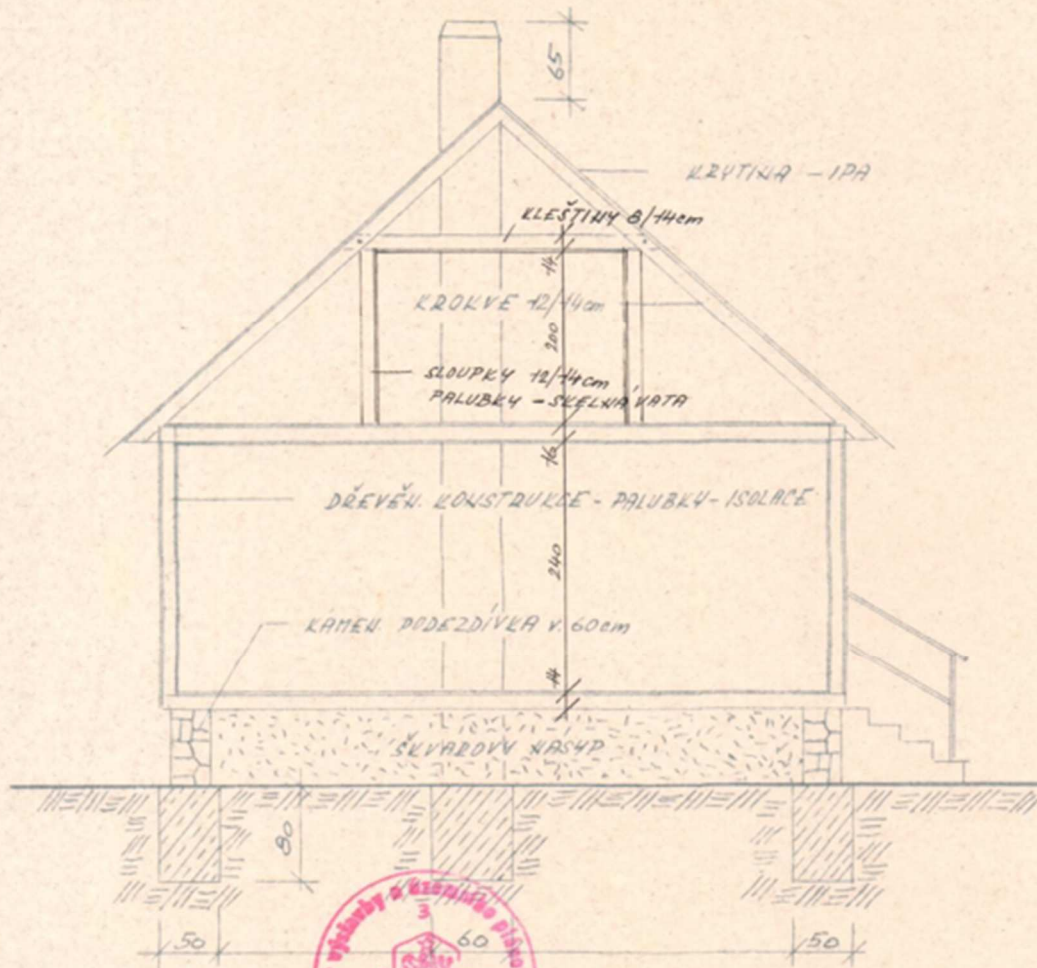
Schváleno za podmínek uvedených ve výměru oboru výstavby a územního plánování ONV v Chomutově ze dne 17. 8. 1981  
č. 1. WP 227/80 Stau.



Schváleno za podmínek uvedených ve výměru odboru výstavby a územního plánování ONV v Chomutově ze dne 17. 9. 1981  
 S. J. VJP 624/81 dr. Štác

**PODKROVÍ 1:50.**

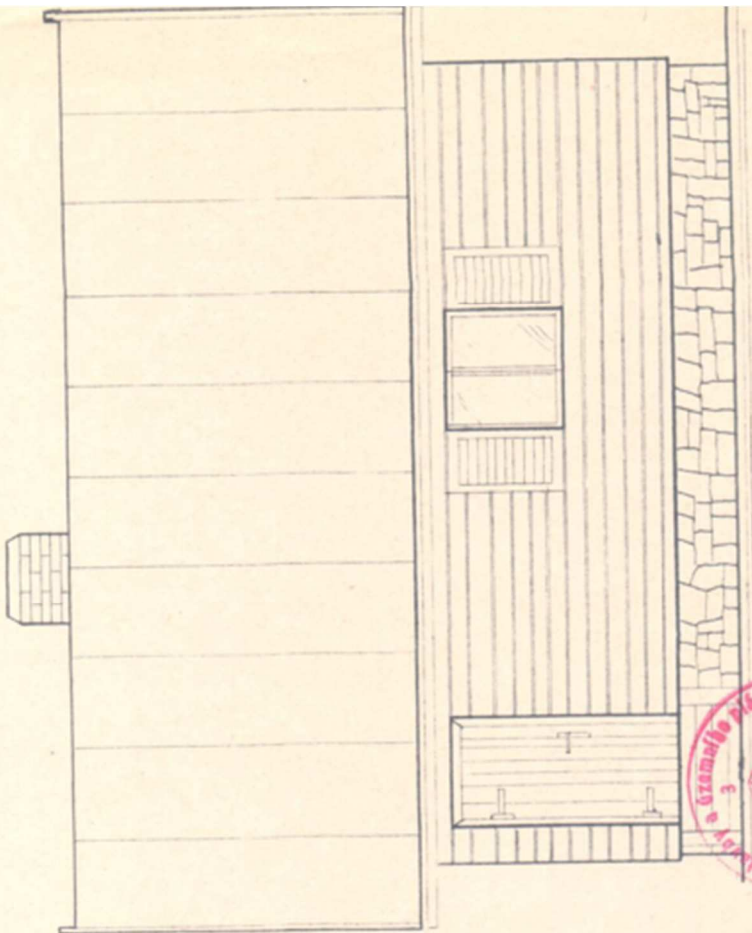
Janek Stanislav  
 č. 73/80



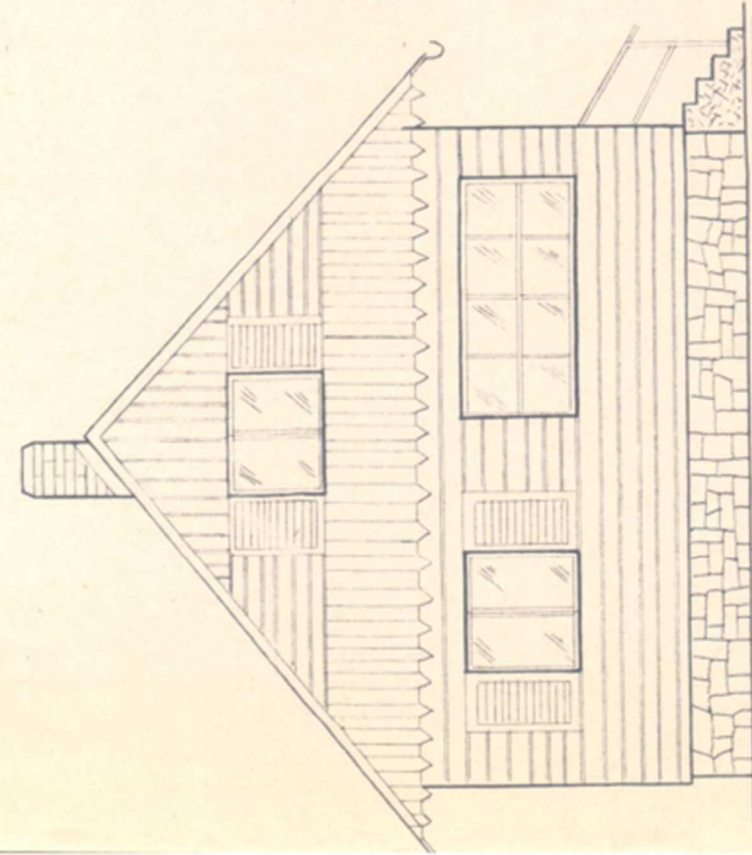
**ŘEZ 1-1!**  
1:50.

Schváleno za podmínek uvedených ve výměru odboru výstavby a územního plánování ONV v Chomutově ze dne 17.3. 1981  
o. j. VLP 1687/80 JZw.

*Janek St.*  
č. 73/80



**POHLED VÝCHODNÍ.**



**POHLED JIŽNÍ.**

*Stanislav Štautla*  
*č. 73/80*



Schváleno za podmínek uvedených ve výmě-  
 ru odborů výstavby a územního plánování  
 ONV v Chomutově ze dne 17. 3. 1981  
 a. l. VUP 1284/80 č. 1284.



**přízemí**

vstupní veranda



chodba



kuchyně



koupelna



sklad



## podkroví

schody, chodba



pokoj



pokoj



balkon



**pohledy**

pohled východní



pohled severovýchodní (přístavba skladu)



pohled severozápadní (přístavba skladu)



pohled jižní (přístavba vstupní verandy)



pohled západní (z ulice)



### Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

### Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

## **8. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079582/2024.

### **8.1. Otisk znalecké pečeti**



### **8.2. Datum a podpis**

V Plzni dne 09.10.2024