

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 059346/2023

Znalecký posudek je podán pro obor EKONOMIKA (36/1967 Sb.), odvětví ceny a odhady (36/1967 Sb.), specializaci nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je rekreační chata č.e. 110 s příslušenstvím a pozemky č. 694 a 1610/14.

**Znalec:** J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

**Adresa:** Meinlinova 312  
190 16 P r a h a 9 – Koloděje  
Mobil: +420 737 256 762  
E-mail: odhadynemo@volny.cz

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 4, IČO 61857378 DIČ CZ6562100721  
K Beránku 3  
143 00 Praha 4 Modřany

**Číslo jednací:** 1827-34-2023

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 410 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 17

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1, 2

**Podle stavu ke dni:** 5.10. 2023

**Vyhotoveno:** V Praze dne 18.10. 2023

**Kopecký Jiří**

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

### **Znalecký úkol.**

Určení obvyklé ceny nemovité věci,  
rekreační chata č.e. 110  
Pozemek č. 694 zastavěná plocha a nádvoří  
Pozemek č. 1610/14 ostatní plocha, rekreační plocha.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Určení obvyklé ceny nemovité věci podle stavu k 5.10. 2023

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

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.10. 2023 za přítomnosti majitele.

# **2. VÝČET PODKLADŮ**

## **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Zajištění podkladů dálkovým přístupem do KN,  
Pořízení fotodokumentace.  
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí  
Databáze ČSÚ pro informace o obcích  
Informací od zadavatele  
Místního šetření - obhlídky na místě  
Exekuční příkaz č.j. EX 7/23-019, ze dne 6.2. 2023  
Usnesení č.j. 115 EX 7/23 -083

## **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 410, ze dne 1.9. 2023

Snímek katastrální mapy

Zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

Prohlídka a zaměření nemovitost dne 5.10. 2023

Situace předmětného území v měř. 1:8 00

## **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Data pořízená dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí

Informace a dokumenty od zadavatele

- objednávka na vyhotovení ocenění č. j. 115 EX 7/23-083

Informace z veřejně dostupných zdrojů

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### **Další zdroje:**

1. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Vyhláška č.337 /2022 Sb.

## **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

### **Metodika ocenění**

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika ocenění

porovnávacím způsobem. Pro určení obvyklé ceny je použito porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných nejméně 3. předmětů ocenění včetně podkladů URS Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 337/2022Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2022 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Tyto cenové úrovně jsou dále upraveny soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

## **3. NÁLEZ**

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

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů dálkovým přístupem do KN,

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

#### **3.1.1 Názvosloví**

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro výpočet byla použita vyhláška 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997, Sb.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Zlín, obec Pozlovice, k.ú. Pozlovice  
Adresa nemovité věci: Pozlovice 110, 763 26 Pozlovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jan Andryšek, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín.

**Katastrální údaje: okres Zlín, obec Pozlovice, k.ú. Pozlovice**

**Adresa nemovité věci:** Pozlovice č.e. 110

**Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 410, ze dne 1.9. 2023**

**Vlastník:**

Andryšek Jan, náměstí Míru 12, 76 001 Zlín

#### Dokumentace a skutečnost

##### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda

trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn

veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

Pozlovice jsou městy v Zlínském kraji, v okrese Zlín. Žije zde 1250 obyvatel. Pozlovice leží asi 2 kilometry severně od Luhačovic a jsou velkou částečně rekreační podhorskou obcí. V blízkosti obce se nachází velká rekreační vodní nádrž Luhačovická přehrada.

Předmětem ocenění je celodřevěná rekreační chata, č.e. 110, která je postavena na parcele č. 694, v katastrálním území Pozlovice, obec Pozlovice, okres Zlín. Chata je o velikosti 3+1, s jedním podzemním podlažím, jednom nadzemním podlaží a využitým podkrovím. V prvním nadzemním podlaží je prostorná jídelna s kuchyní, obývací místnost, koupelna a samostatné WC. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází dva pokoje a samostatné WC. V suterénu chaty je technické zázemí a garáž.

Podzemní podlaží je kompletně vyzděné, ostatní část je celodřevěná konstrukce. Celá chata je krytá sedlovou střechou, vytápění je elektřinou a krbem. Podlahy jsou dlažby a PVC, Teplá voda el. boiler.

Chata je napojena na přípojku el. energie zemním kabelem, a přípojka vody z veřejného řadu. Plyn zaveden není.

Celý objekt je podprůměrně udržovaný, již delší dobu neužívaný což se projevuje negativně na některých stavebních konstrukcích. Vnitřní dřevěné schody dřevěné stupně poškozené, dřevěné palubkové obklady jsou odtržené, el rozvaděč odpojený od el energie.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata č.e. 110
2. Pozemek č. 694

3. Pozemek č. 1610/14

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Nem věci dle LV 410



## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění: Rekreační chata č.e. 110

Adresa předmětu ocenění: Pozlovice 110

763 26 Pozlovice

LV: 410

Kraj: Zlínský

Okres: Zlín

Obec: Pozlovice

Katastrální území: Pozlovice

Počet obyvatel: 1 250

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 723,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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 = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **310,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

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

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: 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: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
	II	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré	IV	-0,02

parkovací možnosti

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - K	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,568}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,876}$$

## 1. Rekreační chata č.e. 110

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	14 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 873,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

I. Podzemní podlaží:	7,0*6,80	=	47,60 m <sup>2</sup>
I. Nadzemní podlaží:	7,0*6,80+ 6,0*2,10	=	60,20 m <sup>2</sup>
Podkroví:	7,0*6,80	=	47,60 m <sup>2</sup>
podkroví:	7,0*6,80	=	47,60 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. Podzemní podlaží:	47,60 m <sup>2</sup>	2,35 m

I. Nadzemní podlaží:	60,20 m <sup>2</sup>	2,40 m
Podkroví:	47,60 m <sup>2</sup>	1,25 m
podkroví:	47,60 m <sup>2</sup>	0,85 m

### Obestavěný prostor

I. Podzemní podlaží:	(7,0*6,80)*(2,35)	=	111,86 m <sup>3</sup>
I. Nadzemní podlaží:	(7,0*6,80+ 6,0*2,10)*(2,40)	=	144,48 m <sup>3</sup>
Podkroví:	(7,0*6,80)*(1,25)	=	59,50 m <sup>3</sup>
podkroví:	(7,0*6,80)*(0,85)	=	40,46 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>356,30 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ E
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 14 let:

$$s = 1 - 0,005 * 14 = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,930 = \mathbf{0,783}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,876$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,873,- \text{ Kč/m}^3 * 0,783 = 2\,249,56 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 356,30 \text{ m}^3 * 2\,249,56 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,876 = 702\,129,97 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>702 129,97</b>
	<b>Kč</b>	
<b>Rekreační chata č.e. 110 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>702 129,97</b>
	<b>Kč</b>	
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 1
<b>Rekreační chata č.e. 110 - zjištěná cena</b>	=	<b>702 129,97</b>
	<b>Kč</b>	

## 2. Pozemek č. 694

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,876$

### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,876 = 0,876$**

**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		310,-	0,876		271,56
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	694	47	271,56	12 763,32
Stavební pozemek - celkem			47		<b>12 763,32</b>
<b>Pozemek č. 694 - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>12 763,32</b>
				<b>Kč</b>	

**3. Pozemek č. 1610/14**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,876$

**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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,876 = 0,876$**

**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	310,-	0,876		271,56

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1610/14	359	271,56	97 490,04
Stavební pozemek - celkem				359	<b>97 490,04</b>

  

<b>Pozemek č. 1610/14 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>97 490,04</b>
	<b>Kč</b>	

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Nem věci dle LV 410

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	75,00 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	356,30 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	60,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	406,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej chaty č 41</b>				
<b>Lokalita:</b>	Pozlovice, okres Zlín				
<b>Popis:</b>	Prodej chaty č 41, stejného charakteru a způsobu výstavby s oceňovanou nemovitou věcí				
	L	V		5	6
	st.311 (zast. plocha a nádv.), kú: Pozlovice 156 m <sup>2</sup>				
	PARCELA:	1434/2 (ostatní plochy), kú: Pozlovice		355 m <sup>2</sup>	
	PARCELA:	1434/4 (ostatní plochy), kú: Pozlovice		204 m <sup>2</sup>	
	PARCELA:	1434/5 (ostatní plochy), kú: Pozlovice		121 m <sup>2</sup>	
	PARCELA:	1439/26 (ostatní plochy), kú: Pozlovice		41 m <sup>2</sup>	
<b>Pozemek:</b>	877,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>				

**Zastavěná plocha:** 60,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KS	1,00
K2 Velikosti objektu - obdoba	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemky	0,65
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: KS V-195/2022-737

Cena [Kč] k 24.1.2022	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 250 000	60,00	37 500	0,62	23 250

**Název:** Prodej chaty č.ev 38

**Lokalita:** Pozlovice, okr Zlín

**Popis:** Prodej chaty č.e. 38 V-854/2022-737

Cena transakce:4 250 000 Kč Podání: 25. 3. 2022

Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata

Podlahová plocha (odhad):61

Zastavěná plocha stavbou:93 m<sup>2</sup>

LV stavby (KN): 353

Typ parcely: Stavební

Druh pozemku:Zastavěná plocha a nádvoří

Číslo parcely: st. 454 Výměra parcely: 93 m<sup>2</sup>

pp 1439/16 výměra 752m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 845,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 61,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 93,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - dle KS	1,00
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost užitné plochy	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,80
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	0,65
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: KS V-854/2022-737

Cena [Kč] k 25.3.2022	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 250 000	93,00	45 699	0,52	23 763

**Název:** Prodej chaty če 61



**Lokalita:** Březůvky, okr. Zlín  
**Popis:** Prodej chaty č. 61 V-7663/2022-705  
 Cena transakce: 2 300 000 Kč  
 Podání: 16. 8. 2022  
 Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla, tvárnice  
 Dokončení stavby: 1991 Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata  
 Podlahová plocha : 65 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 72 m<sup>2</sup>  
 Způsob vytápění: Lokální  
 LV stavby (KN): 197  
 Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří  
 Číslo parcely: st. 116 výměra 72m<sup>2</sup>  
 pp 1066/3 výměra 343 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 415,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 65,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 72,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KS	1,00
K2 Velikosti objektu - dtto	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: KS V-7663/2022-705

Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16. 8. 2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 300 000	72,00	31 944	0,72	23 000

**Název:** Prodej chaty č. 6

**Lokalita:** Klečůvka, Zlín

**Popis:** Prodej chaty č. 6 V-10942/2022-705 Cena transakce: 2 790 000 Kč

Podání: 7. 12. 2022 Konstrukce: Cihla, tvárnice

Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci, chata

Počet podlaží: 3 Podlahová plocha : 97 m<sup>2</sup>

LV 219

Informace o parcele pod stavbou: Zastavěná plocha a nádvoří

Číslo parcely: st. 297/19 výměra 53m<sup>2</sup>

pp 297/9 výměra 348m<sup>2</sup>

pp 297/2 výměra 1/8 z 589m<sup>2</sup> tj 75m<sup>2</sup>

pp 297/19 výměra 1/10 z 12m<sup>2</sup> tj 1m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 477,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 97,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 53,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - KS	1,00
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,75
K3 Poloha - horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - horší	0,90
K5 Celkový stav - horší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: KS  
V-10942/2022-705

Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.12.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 790 000	53,00	52 642	0,46	24 215

Minimální jednotková porovnávací cena	23 000 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 557 Kč/m <sup>2</sup>
Medián	23 507 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	24 215 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy**

Medián jednotkových cen	23 507 Kč/m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha stavby:	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 410 390 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata č.e. 110	702 130,- Kč
2. Pozemek č. 694	12 763,30
	Kč
3. Pozemek č. 1610/14	97 490,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** **812 383,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **812 380,- Kč**

slovy: Osmsetdvanácttisíctřistaosmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**812 380 Kč**

slovy: Osmsetdvanácttisíctřistaosmdesát Kč

## **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Nem věci dle LV 410

1 410  
390,- Kč

Porovnávací hodnota

1 410 390 Kč

**Obvyklá cena**

**1 410 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadesettisíc Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklou cenu jsem určil porovnáním z již skutečně prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kupních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz.

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

#### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, se zvláštní specializací odhady nemovitostí Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 059346/2023.

### **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1827-34-2023.

V Praze dne 18.10. 2023

Jiří K o p e c k ý  
Meinlinova 312  
190 16 P r a h a 9 – Koloděje  
Mobil: +420 737 256 762  
E-mail: odhadynemo@volny.cz

**Obvyklá cena**

**1 410 000 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřistadesettisíc Kč