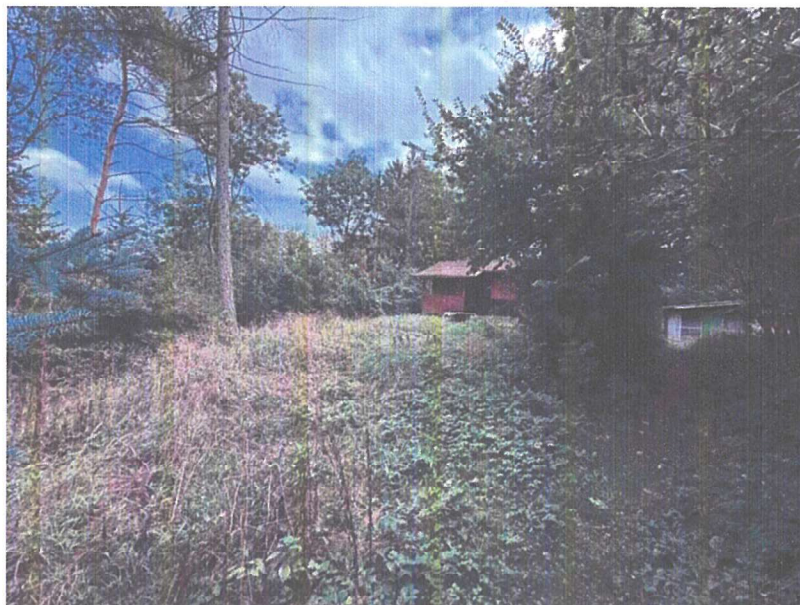


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3142/09/2025

Obor ekonomika /odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Podíl 1/6 na pozemcích parc.č. St. 66 - zastavěná plocha rekreační chatou s navazujícím lesním pozemkem ve funkčním celku parc.č. 71/20 v chatové osadě Želevice.

Znalec: Ing. Jiří Vaněk
Pasecká 4221/23, 460 02 Jablonec nad Nisou

Zadavatel: [REDACTED]

OBVYKLÁ CENA

27 070 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.09.2025

Vyhotoveno: V Jablonci nad Nisou 20.09.2025

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK MASARYKOVO NÁMĚSTÍ 44/4, ZÁBŘEH SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Marcel Kubis	
Došlo dne: 24.10.2025	Hod. 12 Min. 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	Podpis: 

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit cenu obvyklou jako podklad pro účel dražby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek bude sloužit jako podklad pro dražbu.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.09.2025 za přítomnosti Bc. Kateřiny Vajshajtové Brabcové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Informací od zadavatele Bc. Kateřiny Vajshajtl Brabcové se týkaly předmětu budoucí dražby tj.
1/6 pozemků St. 66 a 71/20.

Místní šetření - obhlídky na místě, pořízené fotodokumentace.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2. VÝČET PODKLADŮ

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

I. výpis z KN pro LV č. 652 pro obec Koštice, katastrální území Želevice.

II. kopie KM

III. místní šetření konané dne 15.09.2025.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

2. VÝČET PODKLADŮ

2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT

znalec nehodnotí důkazy, předané informace ze spisu se považují za věrohodné.

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.
č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3. NÁLEZ

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Údaje z katastru nemovitostí - vlastnické údaje, výpis z LV a katastrální mapa byly získány z portálu KN, údaje o lesním porostu byly získány z portálu MZ -

chatové lokalitě Koštice, katastrální území Želevice v severovýchodním svahu na pravém břehu řeky Ohře. Přístup ze Želevic, které leží na levém břehu je pouze pro pěší polní cestou a přes řeku Ohře po železničním mostu. Příjezd je možný z obce Pátek po nezpevněné obslužné komunikaci.

Obec Koštice se nachází 13,7 km severovýchodně od obce Louny. Do katastru obce patří obce Vojnice, Vojničky, Želevice. Do obce se dostanete po silnici II. třídy 246 severovýchodně z obce Louny. Můžete také využít autobusovou i vlakovou dopravu. V obci je mateřská školka a základní škola nižšího stupně.

Příjezd je možný jenom k patě svahu dále k chatě a oceňovaným pozemkům vede pouze pěšinka pro pěší mezi dalšími chatami.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

3. NÁLEZ

3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Ocenění administrativní je provedené dle stávající legislativy vyhl. 370/2024 Sb. a zákona č.151/1997.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Koštice, k.ú. Želevice

Adresa nemovité věci: Koštice, 439 21 Koštice

Vlastnické a evidenční údaje

Hana Chodorová, Kamenická 299/104, 405 02 Děčín, LV: 652, podíl: 1 / 6

Jiří Jirsák, Sociální péče 2768/4, 400 11 Ústí nad Labem, LV: 652, podíl: 1 / 6

Bc. Brabcová Kateřina Vajshajtl, Tylova 995, 436 01 Litvínov, LV: 652, podíl: 2 / 3

Vlastníky nemovitosti jsou v rámci podílového vlastnictví:

Chodorová Hana, Kamenická 299/104, Děčín II-Nové Město, 40502 Děčín 1/6

Vajshajtl Brabcová Kateřina Bc., Tylova 995, Horní Litvínov, 43601 Litvínov 2/3

SJ Vajshajtl Jan a Vajshajtl Brabcová Kateřina Bc., Tylova 995, Horní Litvínov, 43601 Litvínov
1/6

Dokumentace a skutečnost

K nemovitosti nebyla objednatelům předložena žádná dokumentace je vycházeno z místního šetření a fotodokumentace, které jsem provedl na místě.

Místopis

Želevice jsou malá vesnice v okrese Louny, nedaleko Koštice, s bohatou historií sahající až do 13. století. První písemná zmínka pochází z roku 1226/1307. Vesnice patřila různým šlechtickým rodům a v 16. století zde existovala tvrz, kterou spravoval rod Kaplířů ze Sulevic. Později byla Želevice součástí panství Lobkoviců. V současnosti jsou želevice součástí obce Koštice, která funguje jako obec s rozšířenou působností.





Situace

- Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
- Využití pozemků: ☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☒ jiný
- Okolí: ☐ RD ☐ byty ☒ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
- ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
- ☒ ostatní
- Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
- veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
- 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: ☐ okrajová část - samota
- Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

71/1
49/16

Obec Koštice, č. p. 26, 43921 Koštice
ZEMĚDĚLSKÉ DRUŽSTVO P E R U C, Komenského 304, 43907 Peruc

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný objekt se nachází v chatové lokalitě v katastrálním území Želovice, které jsou součástí obce Koštice. Chatová oblast je na pravém břehu řeky Ohře.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup na předmětné pozemky je po místní nezpevněné neoficiální komunikaci na pozemku, který patří ZEMĚDĚLSKÉMU DRUŽSTVU P E R U C, Komenského 304, 43907 Peruc. Dále je přístup po nezpevněné pěšince po pozemkuve vlastnictví Obce Koštice, č. p. 26, 43921 Koštice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Komentář: Na podíl 1/6 pozemků St.66 a 71/20, který je ve vlastnictví paní Chodorové Hany RČ 855601/2575 je vedeno exekuční řízení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky parc.č. St. 66, 71/20
2. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky ST.66 a 71/20 ve funkčním celku

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

4. POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky u rekr. chaty parc.č. St. 66, 71/20, LV č. 652, kat. území Želevice
Adresa předmětu ocenění:	Koštice 439 21 Koštice
LV:	652
Kraj:	Ústecký
Okres:	Louny
Obec:	Koštice
Katastrální území:	Želevice
Počet obyvatel:	611
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 258,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,65
02. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
03. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR	II	0,85
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,95
06. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 512,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 370/2024 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,670$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,930$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 pouze na některé sítě v obci - Pozemek je napojen na rozvod E.	II	-0,05
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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,859$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,576$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,799$$

1. Pozemky parc.č. St. 66, 71/20

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,930$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,859$$

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 - orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 0,990 * 0,859 = 0,791$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	512,-	0,791		404,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St.66	50	404,99	20 249,50

§ 4 odst. 1	lesní pozemek	71/20	760	404,99	307 792,40
Stavební pozemky - celkem			810		328 041,90
Pozemky parc.č. St. 66, 71/20 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	328 041,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6
Pozemky parc.č. St. 66, 71/20 - cena zjištěná celkem				=	54 673,65 Kč

2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	5,00
Celková výměra pozemku	m ²	5,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	0,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	0,00

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
(SM) smrk ztepilý-Picea abies, 334Dr10	366,00	101	6,0 (0,6)	20	30 %	26,30	4,73	1 731,18
(BR) bříza bělokorá-Betula pendula, 334Dr10	366,00	101	6,0 (0,6)	20	15 %	1,73	0,16	58,56
(DB) dub letní-Quercus robur, 334Dr10	366,00	101	6,0 (0,6)	22	15 %	19,41	1,75	640,50
Cena lesního porostu celkem:								2 430,24

Trvalé porosty - celkem: [Kč]		2 430,24
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 430,24 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Trvalé porosty	=	405,04 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky ST.66 a 71/20 ve funkčním celku

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: V-574/2023-507, p.č.: 460/58

Lokalita: Košice

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena dle KN 1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší 0,80
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má horší polohu 0,90
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek je hůře dostupný 0,90
možnost zastavění poz. - oceňovaný pozemek je nezastavitelný 0,98
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - realizovaná cena 2023 1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
11 400	57	200,00	0,83	166,00

Název: V-979/2024-507, p.č.: 71/25, 54

Lokalita: Želevice

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena dle KN 1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší 0,90
poloha pozemku - srovnatelné 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelné 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - realizovaná cena v roce 2024 1,08



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
10 240	256	40,00	0,97	38,80

Název: V-2810/2024-507, p.č.: 71/20

Lokalita: Želevice

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena dle KN 1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší 0,99
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - srovnatelná 1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - realizovaná cena v roce 2024 1,08



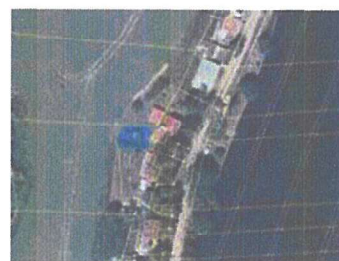
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
105 000	760	138,16	1,07	147,83

Název: V-74/2025-507, p.č.: 174/42

Lokalita: Volenice u Počedlic

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena dle KN 1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je větší cca 6x 0,87
poloha pozemku - srovnatelná 1,00
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek je hůře přístupný 0,90
možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - realizovaná cena 2025 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
66 500	133	500,00	0,78	390,00

Název: V-1643/2025-507, p.č.: 1380, 1379, 1381, 1382

Lokalita: Pátek u Loun

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaná cena dle KN 1,00
velikost pozemku - oceňovaný pozemek je menší 1,05
poloha pozemku - oceňovaný pozemek má horší polohu 0,95
dopravní dostupnost - oceňovaný pozemek je hůře přístupný 0,90
možnost zastavění poz. - srovnatelné 1,00
intenzita využití poz. - srovnatelné 1,00
vybavenost pozemku - srovnatelné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - realizovaná cena v roce 2025 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
350 000	1 212	288,78	0,90	259,90

Minimální jednotková porovnávací cena	38,80 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	200,51 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	390,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pro porovnání byly vybrány co nejpodobnější pozemky, které byly předmětem prodeje v letech 2023-2025. Byly vytipovány pozemky, které tvoří jednotný funkční celek s pozemkem stavebním, pozemky, které slouží rodinné rekreaci a nachází se v blízkosti srovnávaného pozemku.

Jednotková cena byla vypočítána jako aritmetický průměr. Výsledná cena za oceňované pozemky St. 66 a 71/20 je potom $810\text{m}^2 \cdot 200,51 \text{ Kč/m}^2 = 162\,413,10\text{Kč}$, vlastnický podíl 1/6 tj. 27 068,85Kč.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 66	50	200,51	1 / 6	1 671
lesní pozemek	71/20	760	200,51	1 / 6	25 398
Vlastnický podíl			*	1 / 6	
Celková výměra pozemků		810	Hodnota pozemků celkem		4 512

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky parc.č. St. 66, 71/20	54 674,- Kč
2. Trvalé porosty	405,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **55 079,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **55 080,- Kč**

slovy: Padesát pět tisíc osmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **55 080 Kč**

slovy: Padesát pět tisíc osmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky ST.66 a 71/20 ve funkčním celku

4 512,- Kč

Hodnota pozemku	4 512 Kč
------------------------	-----------------

Obvyklá cena	27 069 Kč
slovy: Dvacet sedm tisíc šedesát devět Kč	

Silné stránky

Celkovávýměra oceňovaných pozemků St. 66 a 71/20 je $50+760 = 810\text{m}^2$. Pozemky jsou v zalesněné části chatové oblasti poskytující vysokou míru soukromí.

Slabé stránky

Slabou stránkou pozemků je přístup k rekreační chatě pouze pro pěší. Příjezd motorovým vozidlem je možný po nezpevněné cestě s parkováním ve vzdálenosti více než 100m.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena rekreačních pozemků je stanovena na základě porovnávací metody ve výši 27 070,- Kč. Zjištěná cena podle platné vyhlášky pro stanovení úřední ceny je stanovena ve výši 55 080,-Kč. Poměrně vysoký rozdíl mezi cenou úřední a cenou obvyklou je dán faktem, že úřední cena se vztahuje k obci Košnice, která je obcí s rozšířenou působností (bývalou obcí střediskovou) s 611 obyvateli a poměrně dobrou infrastrukturou.

Naopak oceňované pozemky spadají pod katastrální území Želevice. Negativně se do ceny pozemků určité promítá omezený přístup do rekreační oblasti pouze po nezpevněné polní cestě, která je ve vlastnictví ZEMĚDĚLSKÉHO DRUŽSTVA P E R U C. Pozemek přístupové cesty se nachází v záplavové oblasti řeky Ohře. Kromě omezeného přístupu k samotným pozemkům rekreačních chat je možné provést pouze přípojku elektro další inženýrské sítě jsou nedostupné..

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr vzorků pro porovnání byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů.

5.2. Kontrola postupu

5. ODŮVODNĚNÍ

5.2 KONTROLA POSTUPU

Pro určení ceny zjištěné:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data uvedená objednavatelem.
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovit cenu obvyklou jako podklad pro účel dražby.

Obvyklá cena	27 070 Kč
slovy: Dvacet sedm tisíc sedmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce dle zjištěných vzorků realizovaných prodejů.
Závěr je jen pravděpodobný.
Obvyklá cena je 27 070,- Kč.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 09/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 01.07.1983 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3142/09/2025.

V Jablonci nad Nisou 20.09.2025



Ing. Jiří Vaněk
Pasecká 4228/23
460 02 Jablonec nad Nisou

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.