

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001074/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu 1/3 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 498, součástí je stavba: bez č.p/č.e.,  
rod. rekr., pozemku 28/12, zapsaných na LV číslo 2673  
katastrální území Meziboří u Litvínova, obec Meziboří, okres Most

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232, 753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171, DS: n23tcnp  
Číslo posudku v evidenci znalce: 5997/2026

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 132 EX 758/24-74

**Počet stran:** 27, z toho 6 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 28.01.2026

**Vyhotoveno:** V Hranicích 09.02.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu 1/3 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 498, součástí je stavba: bez č.p/č.e., rod. rekr., pozemku 28/12, zapsaných na LV číslo 2673 katastrální území Meziboří u Litvínova, obec Meziboří, okres Most

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.01.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ke dni 30.12.2024, LV číslo 2673, k.ú. Meziboří u Litvínova
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace od sousedů
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je**

**provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

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

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto

určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

#### **Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“**

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“**

## **3. NÁLEZ**

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

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

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

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Most, obec Meziboří, k.ú. Meziboří u Litvínova  
Adresa nemovité věci: Meziboří, 435 13 Meziboří

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Josef Červeňák, Fügnerova 1205, 464 01 Frýdlant, LV: 2673, podíl: 1 / 3  
Jana Dominiková, Nad parkem 383, 435 13 Meziboří, LV: 2673, podíl: 1 / 3  
Hana Vejsadová, č. p. 67, 417 62 Rtyně nad Bílinou, LV: 2673, podíl: 1 / 3

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Červeňák Josef

## **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, rekreační chata bez č.p./č.e. se nachází na severovýchodním okraji obce, v prodloužení ulice Zahradní, v zástavbě rekreačních objektů - viz příložená mapka.

Jedná se o chatu na svažitéch, oplocených pozemcích. Chata je samostatně stojící, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 498. U chaty se nachází svažitý pozemek p.č. 28/12, užívaný jako zahrada, na kterém se nachází dvě vedlejší stavby o výměře do cca 15 m<sup>2</sup>, dva skleníky, venkovní úpravy a trvalé porosty. Chata byla postavena asi před 50 lety. Objekt je napojen na rozvod elektro, vodovod ze společného vodovodu, který se na zimu odstavuje a kanalizace je svedena do žumpy. Příjezd je mimo zimní měsíce po neuzpevněné komunikaci. Parkování osobního vozidla je na společném parkovišti v blízkosti.

Povinný byl informován o termínu prohlídky, ale neposkytl znalci žádnou součinnost - viz příloha. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rekreační chata podíl 1/3
2. Skleník podíl 1/3
3. Skleník podíl 1/3
4. Pozemky podíl 1/3
5. Trvalé porosty podíl 1/3

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rekreační chata podíl 1/3

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

## 4.2. Ocenění

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata bez čp./č.e.
Adresa předmětu ocenění:	Meziboří 435 13 Meziboří
LV:	2673
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Meziboří
Katastrální území:	Meziboří u Litvínova
Počet obyvatel:	4 597
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 529,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 103,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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. 523/2025 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblastí v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

### 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná	III	0,00

žádná občanská vybavenost v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nebezpečné komunikaci, špatné parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,03
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,827}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,858}$$

### 1. Rekreační chata podíl 1/3

Chata je samostatně stojící, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 498. Chata byla postavena asi před 50 lety. Objekt je napojen na rozvod elektro, vodovod ze společného vodovodu, který se na zimu odstavuje a kanalizace je svedena do žumpy.

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové
2. Podezdívka jen u typu I	ne
3. Obvodové stěny	cihelné
4. Stropy	s rovným podhledem
5. Zastřešení	sedlová
6. Krytina	plechová s nátěrem
7. Klempířské konstrukce	pozinkované s nátěrem
8. Úprava povrchů	omítky, nátěry
9. Schodiště	dřevěné
10. Dveře	dřevěné
11. Okna	dvojitá, dřevěná

12. Podlahy	dřevěné
13. Vytápění	lokální na tuhá paliva
14. Elektroinstalace	230 V
15. Rozvod vody	studené a teplé
16. Zdroj teplé vody	el. bojler
17. Rozvod propan-butanu	ne
18. Kanalizace	ano
19. Záchod	splachovací
20. Okenice	ne
21. Vnitřní vybavení	umývadlo
22. Ostatní	ne

Na objektu je prováděna běžná údržba. Objekt je mírně podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně chaty jsou venkovní úpravy, které tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, přípojka kanalizace, žumpa, oplocení, 2x vrátka, opěrné zdi, schody, zpevněné plochy, 2x vedlejší stavby, 2x skleníky.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 242,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$3,00*6,60+1,70*3,50$	=	25,75 m <sup>2</sup>
podkroví:	$3,00*6,60$	=	19,80 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	25,75 m <sup>2</sup>	2,30 m
podkroví:	19,80 m <sup>2</sup>	2,10 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	$(3,00*6,60+1,70*3,50)*(2,30)$	=	59,23 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$(3,00*6,60)*(3,20*0,5)+(1,70*3,50)*(0,30*0,5)$	=	32,57 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>91,80 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05

3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: 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.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m2	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,810}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,867}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 3\,242,- \text{ Kč/m}^3 * 0,810 = 2\,626,02 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 91,80 \text{ m}^3 * 2\,626,02 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,867 = 206\,916,44 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = 206 916,44 Kč

**Rekreační chata podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = 206 916,44 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 3

**Rekreační chata podíl 1/3 - cena zjištěná** = 68 972,15 Kč

### 2. Skleník podíl 1/3

U chaty se nachází skleník.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$$4,00 * 2,00 = 8,00 \text{ m}^2 \text{ zastavěné plochy}$$

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>] = 2 050,-

Polohový koeficient  $K_S$  (příl. č. 20 - dle významu obce): \* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP): \* 3,2100

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>] = 6 580,50

**Plná cena:**  $8,00 \text{ m}^2 * 6\,580,50 \text{ Kč/m}^2$  = 52 644,- Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 30 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

Skleník podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,167
=	<b>8 791,55 Kč</b>
*	0,858
=	<b>7 543,15 Kč</b>
=	<b>7 543,15 Kč</b>
*	1 / 3

Skleník podíl 1/3 - cena zjištěná

= **2 514,38 Kč**

### 3. Skleník podíl 1/3

U chaty se nachází skleník.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a  
základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$3,00 * 2,00 = 6,00 \text{ m}^2$  zastavěné plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 2 050,-

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,2100

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **6 580,50**

Plná cena:  $6,00 \text{ m}^2 * 6 580,50 \text{ Kč/m}^2$

= **39 483,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 25 / 30 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

Skleník podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,167
=	<b>6 593,66 Kč</b>
*	0,858
=	<b>5 657,36 Kč</b>
=	<b>5 657,36 Kč</b>
*	1 / 3

Skleník podíl 1/3 - cena zjištěná

= **1 885,79 Kč**

### 4. Pozemky podíl 1/3

Pozemek zahrady tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,867$

### 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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 0,980 * 0,867 = 0,841$**

### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	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	1 103,-	0,841		927,62

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	st. 498	26	927,62	24 118,12
§ 4 odst. 1	zahrada	28/12	262	927,62	243 036,44
Stavební pozemky - celkem				288	<b>267 154,56</b>
<b>Pozemky podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>267 154,56 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3

**Pozemky podíl 1/3 - cena zjištěná celkem = 89 051,52 Kč**

### 5. Trvalé porosty podíl 1/3

Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty.

### Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	267 154,56
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	288,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	30,00

Cena pokryvné plochy porostů	Kč	27 828,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 808,86
<b>Trvalé porosty podíl 1/3 - celkem: [ Kč ]</b>		<b>1 808,86</b>
<b>Trvalé porosty podíl 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>1 808,86 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
<b>Trvalé porosty podíl 1/3</b>	=	<b>602,95 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rekreační chata podíl 1/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	27,49 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	91,80 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	25,75 m <sup>2</sup>
Zastavěné plochy podlaží:	32,35 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	288,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.  
Z podkroví byla započítána 1/3 plochy. Výpočet:  $(27,75+19,80*0,33)*0,85$  je 27,49 m<sup>2</sup>.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Chata</b>			
<b>Lokalita:</b>	Meziboří u Litvínova			
<b>Popis:</b>	podání: 9.12.2024 cena: 770 000 Kč Kupní sml.: V-6289/2024-508 (LISTINY) Listina ID: 88187860010 LV: 2684 k.ú.: 693600			
		<b>Plocha</b>		
<b>STAVBA:</b>		budova bez č.p., Meziboří, okr. Most		
<b>PARCELA:</b>	19 m <sup>2</sup>	st.507 (zast. plocha a nádv.), kú: Meziboří u Litvínova		
<b>PARCELA:</b>		28/21 (zahrada), kú: Meziboří u Litvínova	419 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	19,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
770 000	19,00	40 526	1,00	<b>40 526</b>

<b>Název:</b>	<b>Chata</b>			
<b>Lokalita:</b>	Meziboří u Litvínova			
<b>Popis:</b>	podání: 31.1.2024 cena: 1 050 000 Kč Kupní sml.: V-491/2024-508 (LISTINY) Listina ID: 83051379010 LV: 573 k.ú.: 693600			

		Plocha		
STAVBA:		budova bez č.p., Meziboří, okr. Most		
PARCELA:		st.724 (zast. plocha a nádv.), kú: Meziboří u Litvínova		
	26 m <sup>2</sup>			
PARCELA:		28/7 (zahrada), kú: Meziboří u Litvínova 369 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	26,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 050 000	26,00	40 385	1,00	<b>40 385</b>

<b>Název:</b>	<b>Chata</b>			
<b>Lokalita:</b>	Meziboří u Litvínova			
<b>Popis:</b>	podání: 20.6.2024 cena: 890 000 Kč Kupní sml.: V-3077/2024-508 (LISTINY) Listina ID: 85402962010 LV: 822 k.ú.: 693600			
		Plocha		
STAVBA:		budova bez č.p., Meziboří, okr. Most		
PARCELA:		st.556 (zast. plocha a nádv.), kú: Meziboří u Litvínova		
	22 m <sup>2</sup>			
PARCELA:		24/33 (zahrada), kú: Meziboří u Litvínova 431 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	22,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]

890 000	22,00	40 455	1,00	40 455
---------	-------	--------	------	--------

<b>Název:</b>	<b>Chata</b>			
<b>Lokalita:</b>	Meziboří u Litvínova			
<b>Popis:</b>	podání: 5.2.2024 cena: 1 400 000 Kč Kupní sml.: V-605/2024-508 ( LISTINY ) Listina ID: 83142753010 LV: 2632 k.ú.: 693600			
		Plocha		
STAVBA:		budova bez č.p., Meziboří, okr. Most 38 m2		
PARCELA:	34 m2	st.819 (zast. plocha a nád.v.), kú: Meziboří u Litvínova		
PARCELA:		56/109 (zahrad.a), kú: Meziboří u Litvínova 483 m2		
<b>Užitná plocha:</b>	38,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 400 000	38,00	36 842	1,00	36 842

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	36 842 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 552 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	40 526 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	39 552 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	27,49 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl	* 1 / 3
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>362 428 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata podíl 1/3	68 972,10 Kč
2. Skleník podíl 1/3	2 514,40 Kč
3. Skleník podíl 1/3	1 885,80 Kč
4. Pozemky podíl 1/3	89 051,50 Kč
5. Trvalé porosty podíl 1/3	603,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 163 026,80 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 163 030,- Kč**

slovy: Jedno sto šedesát tři tisíc třicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>163 030 Kč</b>
--	-------------------

slovy: Jedno sto šedesát tři tisíc třicet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata podíl 1/3	362 428,20 Kč
--------------------------------	---------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>362 430 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>362 430 Kč</b>
---------------------	-------------------

slovy: Tři sta šedesát dva tisíc čtyři sta třicet Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva,

vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu 1/3 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 498, součástí je stavba: bez č.p/č.e., rod. rekr., pozemku 28/12, zapsaných na LV číslo 2673 katastrální území Meziboří u Litvínova, obec Meziboří, okres Most

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

**Příslušenství:** Venkovní úpravy, které tvoří přípojky sítí - vodovod, elektřina, přípojka kanalizace, žumpa, oplocení, 2x vrátka, opěrné zdi, schody, zpevněné plochy, 2x vedlejší stavby, 2x skleníky.

**Obvyklá cena**

**362 430 Kč**

slovy: Tři sta šedesát dva tisíc čtyři sta třicet Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5997/2026.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001074/2026.

V Hranicích 09.02.2026

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 001074/2026

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	1
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3



MEZIBORĚ U LITVĚNOVA

LV 2673



GPS 50.62346, 13.61077



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tcnp

Pan  
Josef Červeňák, IČO: 88383202  
Fugnerova 1205  
464 01 Frýdlant

Hranice dne 06.01.2026

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 758/24-74

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 2673, k.ú. Meziboří u Litvínova.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ceně výše uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne v termínu dne 28.01.2026 v 12:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupnímu právu, apod. Požadované materiály zašlete neprodleně, nejpozději v den termínu prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz) nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

Děkuji.

S pozdravem

**Zdeněk  
Vašíček** Digitálně podepsal  
Zdeněk Vašíček  
Datum: 2026.01.05  
15:25:59 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Opravněný: Stavebniny DEK, a.s., IČ: 03748600, datovou schránkou



**Datová schránka:** n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 758/24-74 termín ohledání  
**ID zprávy:** 1628574581  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 5. 1. 2026 v 15:29:17

---

**Adresát:** Josef Červeňák - podnikající fyzická osoba, Fügnerova 1205, 46401  
Frydlant, CZ  
**ID schránky:** 56whxp5  
**Typ schránky:** Podnikající fyzická osoba

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

132 EX 758 24 74 ohledani chata Meziboří p.pdf (159,15 kB)

---

### Události zprávy:

5. 1. 2026 v 15:29:17 EV0: Datová zpráva byla podána.  
5. 1. 2026 v 15:29:17 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

---



**Datová schránka:** n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK

**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 758/24-74 termín ohledání  
**ID zprávy:** 1628576154  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 5. 1. 2026 v 15:30:00

---

**Adresát:** Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ  
**ID schránky:** 58sv583  
**Typ schránky:** Právnícká osoba

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

132 EX 758 24 74 ohledani chata Meziboří p.pdf (159,15 kB)

---

### Události zprávy:

5. 1. 2026 v 15:30:00 EV0: Datová zpráva byla podána.  
5. 1. 2026 v 15:30:00 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

---