

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 047711/2025



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rekreační chata č.e. 177 na pozemku p.č. st. 1021 a p.č. 96/43 a dále pozemky p.č. 168/5 a p.č. 168/6 v k.ú. Masečín a obci Štěchovice

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

Zadavatel: Mgr. Markéta Šafránková Křivanová, insolvenční správce
Průmyslová 154
67401 Třebíč

OBVYKLÁ CENA	432 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 34 (15 stran příloh)

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 02.06.2025

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 10.06.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro insolvenční řízení

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.06.2025 za přítomnosti pana Zalužanského.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.3.2025
- kopie katastrální mapy z internetu
- údaje z aplikace Cenové mapy – Octopus Pro
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace účastníků prohlídky

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Štěchovice, k.ú. Masečín
Adresa nemovité věci: Masečín 177, 252 07 Masečín

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Zalužanský Martin a Zalužanská Lucie, LV: 1055, podíl 1 / 1
Zalužanský Martin, Bolívarova 2059/26, 169 00 Praha 6
Zalužanská Lucie, náměstí Interbrigády 815/6, 160 00 Praha 6

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Místopis

Obec Štěchovice leží 18 km jižně od hranice hlavního města Prahy, je vyhledávaným místem pro trvalé i rekreační bydlení díky velmi dobré dostupnosti do Prahy autem i příměstskými autobusy. Nemovitá věc se nachází v rekreační lokalitě Masečín v osadě Maják při řece Kocába (mimo záplavové území), je vzdálená 2,5 km od Štěchovic, kde je i autobusová zastávka. Příjezd možný autem po asfaltové komunikaci až k chatě.

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 ☐ 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

436/1

Městys ŠTĚCHOVICE

Celkový popis nemovité věci

Původní rekreační chata č.e. 177, která je zapsaná v katastru nemovitostí, byla odstraněna, na pozemku, který je ve vlastnictví jiné osoby, stojí zřejmě původní zděná nadezdívka a část je nově vyzděná s novou základovou deskou, pokračující vrchní stavba chybí. Je vybudovaný nový septik pro chatu, který je na pronajatém pozemku, stejně tak je provedeno napojení na vrtanou studnu. Pozemek pod chatou a část funkčně spojeného lesního pozemku je pronajatý, velmi malá část pozemku pod chatou (1 m²) je ve vlastnictví obce.

Pozemky p.č. 168/5 a 168/6 o celkové ploše 176 m² mají nepravidelný trojúhelníkový tvar, jsou přístupné z obecní komunikace, zarostlé náletovými dřevinami. Je oplocený pletivem s bránou, na pozemku stojí dřevěná chatka se zavedenou elektřinou. V územním plánu jsou pozemky vedené jako RI - plochy rekreace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
 Komentář: Pozemek pod chatou p.č. 96/43 je ve vlastnictví Josefa Šímy, p.č. st. 1021 ve vlastnictví Městys Štěchovice

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
 ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
 Komentář: Zahájení exekuce, Exekuční příkaz k prodeji
 Nový septik s napojením do chaty a vrtaná studna jsou na sice pronajatém, ale cizím pozemku, bez zřízení věcného břemene.

Ostatní rizika:

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné
 Komentář: Původní rekreační chata byla odstraněna, na pozemku stojí zřejmě původní zděná nadezdívka a část je nově vyzděná, pokračující vrchní stavba chybí.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata - nedokončená
2. Pozemky
 - 2.1. Oceňované pozemky
 - 2.2. Dřevěná chatka

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Rekreační chata - nedokončená
2. Věcná hodnota ostatních staveb
 - 2.1. Dřevěná chatka
3. Hodnota pozemků
 - 3.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata č.e. 177 na pozemku p.č. st. 1021 a p.č. 96/43 a dále pozemky p.č. 168/5 a p.č. 168/6 v k.ú. Masečín a obci Štěchovice
Adresa předmětu ocenění:	Masečín 177 252 07 Masečín
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Štěchovice
Katastrální území:	Masečín
Počet obyvatel:	2 224
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 8 283,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{4\,912,00\,Kč/m^2}$

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)	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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,028}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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	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: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Vlivy snižující cenu - Stavba na cizím pozemku	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,646}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,664}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,627}$$

1. Rekreační chata - nedokončená

Podle doložených plánek má být budoucí stavba montovaná dřevostavba s nízkou sedlovou střechou, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Vnitřní vybavení uvažuji standardní. Rozestavěnost chaty je určena podle dokončených konstrukcí, zjištěno na základě místního šetření.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	montovaná na bázi dřevní hmoty
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc není součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	7,65*4,85 =	37,10	2,56 m
podkroví	7,65*4,85 =	37,10	2,26 m
		74,20 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(7,65*4,85)*(2,56) =	94,98
Z	podkroví	(7,65*4,85)*(2,26) =	83,85
	Obestavěný prostor - celkem:		178,83 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (ŽB) pasy izolované	S	100
2. Podezdívka jen u typu I	zděná do výšky 1 m	S	100
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty	S	100

4. Stropy	na bázi dřevní hmoty	S	100
5. Zastřešení	krov neumožňující podkroví	S	100
6. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - kompletní	S	100
8. Úprava povrchů	nátěry	S	100
9. Schodiště	dřevěné	N	100
10. Dveře	běžné dřevěné	S	100
11. Okna	zdvojená	S	100
12. Podlahy	prkna	S	100
13. Vytápění	ústřední	N	100
14. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
15. Rozvod vody	studené i teplé	N	100
16. Zdroj teplé vody		X	100
17. Rozvod propan-butanu	chybí	C	100
18. Kanalizace	z kuchyně, WC, umyvadla	N	100
19. Záchod	splachovací	S	100
20. Okenice	chybí	C	100
21. Vnitřní vybavení	sprcha, umyvadlo	N	100
22. Ostatní	elektrický sporák	N	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	5,80	100	1,00	5,80	5,50	100,00	5,50
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,70	100	1,00	3,70	3,51	100,00	3,51
3. Obvodové stěny	S	25,40	100	1,00	25,40	24,09	0,00	0,00
4. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	8,82	0,00	0,00
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20	8,72	0,00	0,00
6. Krytina	S	4,20	100	1,00	4,20	3,98	0,00	0,00
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,76	0,00	0,00
8. Úprava povrchů	S	9,30	100	1,00	9,30	8,82	0,00	0,00
9. Schodiště	N	2,10	100	1,54	3,23	3,06	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,03	0,00	0,00
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	4,93	0,00	0,00
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00	3,79	0,00	0,00
13. Vytápění	N	3,30	100	1,54	5,08	4,82	0,00	0,00
14. Elektroinstalace	S	3,10	100	1,00	3,10	2,94	0,00	0,00
15. Rozvod vody	N	1,80	100	1,54	2,77	2,63	0,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Kanalizace	N	1,70	100	1,54	2,62	2,48	0,00	0,00
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,38	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	N	2,30	100	1,54	3,54	3,36	0,00	0,00
22. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62	4,38	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

105,46 Rozestavěnost: **9,01**

Koeficient vybavení K₄:

1,0546

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m³]:

= 1 400,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄:

* 1,0546

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

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

* 3,1710

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 4 719,25

Plná cena: 178,83 m³ * 4 719,25 Kč/m³

= 843 943,48 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,0901

Nedokončená stavba

= 76 039,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 90 = 5,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 5,6 % / 100)

* 0,944

Nákladová cena stavby CS_N

= 71 781,11 Kč

Koeficient pp

* 0,664

Cena stavby CS

= 47 662,66 Kč

Rekreační chata - nedokončená - cena zjištěná

= 47 662,66 Kč

2. Pozemky

2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 0,646

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 chráněná 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

6

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,646 = 0,627

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]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	4 912,-	0,627	0,300	923,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná	168/5	107	923,95	98 862,65
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha - jiná	168/6	69	923,95	63 752,55
Stavební pozemky - celkem			176		162 615,20

2.2. Dřevěná chatka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,00	2,20 m
		9,00 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (9,00)*(2,20) =	19,80
Obestavěný prostor - celkem:		19,80 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100

8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dřevěná	N	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	N	9,70	100	1,54	14,94
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					81,84
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8184

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8184
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 390,27
Plná cena: 19,80 m ³ * 2 390,27 Kč/m ³	=	47 327,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 60 = 8,3 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 8,3 % / 100)	* <u>0,917</u>
Nákladová cena stavby CS_N	= 43 399,18 Kč
Koeficient pp	* <u>0,627</u>
Cena stavby CS	= 27 211,29 Kč
Dřevěná chatka - cena zjištěná	= <u>27 211,29 Kč</u>

Pozemky - rekapitulace

2.1. Pozemky:	<u>162 615,20 Kč</u>
----------------------	-----------------------------

Pozemky - cena zjištěná celkem	= 189 826,49 Kč
---------------------------------------	------------------------

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata - nedokončená

Podle doložených plánek má být budoucí stavba montovaná dřevostavba s nízkou sedlovou střechou, jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Vnitřní vybavení uvažuji standardní. Rozestavěnost chaty je určena podle dokončených konstrukcí, zjištěno na základě místního šetření.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14: typ G
Svislá nosná konstrukce: montovaná na bázi dřevní hmoty
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
Nemovitá věc není součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	7,65*4,85 =	37,10	2,56 m
podkroví	7,65*4,85 =	37,10	2,26 m
		74,20 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(7,65*4,85)*(2,56) =	94,98
Z	podkroví	(7,65*4,85)*(2,26) =	83,85
Obestavěný prostor - celkem:			178,83 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (ŽB) pasy izolované	S	100
2. Podezdívka jen u typu I	zděná do výšky 1 m	S	100
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty	S	100
4. Stropy	na bázi dřevní hmoty	S	100
5. Zastřešení	krov neumožňující podkroví	S	100
6. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - kompletní	S	100
8. Úprava povrchů	nátěry	S	100
9. Schodiště	dřevěné	N	100
10. Dveře	běžné dřevěné	S	100
11. Okna	zdvojená	S	100
12. Podlahy	prkna	S	100
13. Vytápění	ústřední	N	100
14. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

15. Rozvod vody	studené i teplé	N	100
16. Zdroj teplé vody		X	100
17. Rozvod propan-butanu	chybí	C	100
18. Kanalizace	z kuchyně, WC, umyvadla	N	100
19. Záchod	splachovací	S	100
20. Okenice	chybí	C	100
21. Vnitřní vybavení	sprcha, umyvadlo	N	100
22. Ostatní	elektrický sporák	N	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	5,80	100	1,00	5,80	5,50	100,00	5,50
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,70	100	1,00	3,70	3,51	100,00	3,51
3. Obvodové stěny	S	25,40	100	1,00	25,40	24,09	0,00	0,00
4. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30	8,82	0,00	0,00
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20	8,72	0,00	0,00
6. Krytina	S	4,20	100	1,00	4,20	3,98	0,00	0,00
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,76	0,00	0,00
8. Úprava povrchů	S	9,30	100	1,00	9,30	8,82	0,00	0,00
9. Schodiště	N	2,10	100	1,54	3,23	3,06	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,03	0,00	0,00
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	4,93	0,00	0,00
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00	3,79	0,00	0,00
13. Vytápění	N	3,30	100	1,54	5,08	4,82	0,00	0,00
14. Elektroinstalace	S	3,10	100	1,00	3,10	2,94	0,00	0,00
15. Rozvod vody	N	1,80	100	1,54	2,77	2,63	0,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	C	0,30	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Kanalizace	N	1,70	100	1,54	2,62	2,48	0,00	0,00
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,38	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	N	2,30	100	1,54	3,54	3,36	0,00	0,00
22. Ostatní	N	3,00	100	1,54	4,62	4,38	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

105,46

Rozestavěnost: **9,01**

Koeficient vybavení K₄:

1,0546

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m³]:

= 1 400,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄:

* 1,0546

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

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

* 3,1710

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **4 719,25**

Plná cena: 178,83 m³ * 4 719,25 Kč/m³

= **843 943,48 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce
Nedokončená stavba

*	0,0901
=	76 039,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 85 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 90 = 5,6 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 5,6 \% / 100)$

*	0,944
---	-------

Rekreační chata - nedokončená - věcná hodnota

=	71 781,11 Kč
---	---------------------

2. Věcná hodnota ostatních staveb**2.1. Dřevěná chatka****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,00	2,20 m
9,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(9,00) * (2,20) =$
		19,80

Obestavěný prostor - celkem: **19,80 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100

9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dřevěná	N	100
12. Elektroinstalace	světelná	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	N	9,70	100	1,54	14,94
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					81,84
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8184

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8184
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 390,27
Plná cena: 19,80 m ³ * 2 390,27 Kč/m ³	=	47 327,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 60 = 8,3 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 8,3 % / 100)	*	0,917
Dřevěná chatka - věcná hodnota	=	43 399,18 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Masečín, osada Louisiana			
Popis:	Pozemek s chatou k demolici, naproti oceňovaným pozemkům ve stejné lokalitě. Studna, elektrína.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - internet		0,95		
velikost pozemku - větší		1,00		
poloha pozemku - stejná		1,00		
dopravní dostupnost - stejná		1,00		
možnost zastavění poz. - výrazně lepší		0,80		
intenzita využití poz. - lepší		0,80		
vybavenost pozemku - podobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - lepší využitelnost		0,90		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 790 000	820	3 402,44	0,55	1 871,34



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Štěchovice, ul. Za Kocábou			
Popis:	Pozemek v ulici Za Kocábou, na kterém stojí jiná stavba bez čísla popisného v původním stavu k rekonstrukci. Do objektu je zavedena elektrína. Stavba nemá vodovodní a kanalizační přípojku a ani studnu. Vlastník upozorňuje zájemce, že dle aktuální ho územního plánu nelze na pozemku provádět další stavební úpravy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - internet		0,95		
velikost pozemku - podobná		1,00		
poloha pozemku - blíž k centru		0,90		
dopravní dostupnost - lepší		0,90		
možnost zastavění poz. - podobná		1,00		
intenzita využití poz. - lepší, možnost upavit pův. stavbu		0,90		
vybavenost pozemku - podobná		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
890 000	342	2 602,34	0,69	1 795,61



Název:	Pozemek			
Lokalita:	Všenory, osada Montana			
Popis:	Pozemek v chatové osadě Montana. K pozemku vede obecní komunikace, nachází se zde studna a je na něj zavedena elektrína. Maximální zastavěná plocha dle ÚP 15 %, využitelnost je pro rodinnou rekreaci. Součástí pozemku určená k demolici.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - internet		0,95		

velikost pozemku - podobná	1,00			
poloha pozemku - lepší	0,90			
dopravní dostupnost - lepší	0,90			
možnost zastavění poz. - výrazně lepší	0,80			
intenzita využití poz. - lepší	0,80			
vybavenost pozemku - podobná	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 600 000	710	3 661,97	0,49	1 794,37



Minimální jednotková porovnávací cena	1 794,37 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 820,44 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 871,34 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Uskutečněné prodeje pozemků k rekreaci v podobné lokalitě je jen velmi málo, jsou použita data z internetových stránek za použití korekčních koeficientů.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	168/5	107	1 800,00		192 600
ostatní plocha - jiná plocha	168/6	69	1 800,00		124 200
Celková výměra pozemků		176	Hodnota pozemků celkem		316 800

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata - nedokončená	47 663,- Kč
2. Pozemky	189 826,- Kč
2.1. Oceňované pozemky	162 615,20 Kč
2.2. Dřevěná chatka	27 211,- Kč
	<u> </u>
	= 189 826,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **237 489,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **237 490,- Kč**

slovy: Dvě stě třicet sedm tisíc čtyři sta devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	237 490 Kč
slovy: Dvě stě třicet sedm tisíc čtyři sta devadesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata - nedokončená 71 781,- Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Dřevěná chatka 43 399,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky 316 800,- Kč

Věcná hodnota	431 980 Kč
z toho hodnota pozemku	316 800 Kč

Obvyklá cena	432 000 Kč
slovy: Čtyři sta třicet dva tisíc Kč	

Silné stránky

- možnost příjezdu autem po zpevněné komunikaci až k chatě.

Slabé stránky

- pozemek zastavěný chatou, stejně jako funkčně spojená část pozemku lesního, jsou ve vlastnictví třetí osoby
- napojení na vodovod a odpady je přes cizí pozemek, věcné břemeno není zřízeno

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitá věc se nachází v rekreační lokalitě Masečín v osadě Maják při řece Kocába (mimo záplavové území), je vzdálená 2,5 km od Štěchovic, kde je i autobusová zastávka.

Původní rekreační chata č.e. 177, která je zapsaná v katastru nemovitostí, byla odstraněna, na pozemku, který je ve vlastnictví jiné osoby, stojí zřejmě původní zděná nadezdívka a část je nově vyzděná s novou základovou deskou, pokračující vrchní stavba chybí (v příloze stavební plány budoucího stavu). Je vybudovaný nový septik pro chatu, který je na pronajatém pozemku, stejně tak je provedeno napojení na vrtanou studnu. Pozemek pod chatou a část funkčně spojeného lesního pozemku je pronajatý, velmi malá část pozemku pod chatou (1 m²) je ve vlastnictví obce.

Pozemky p.č. 168/5 a 168/6 o celkové ploše 176 m² mají nepravidelný trojúhelníkový tvar, jsou přístupné z obecní komunikace, zarostlé náletovými dřevinami. Je oplocený pletivem s bránou, na pozemku stojí dřevěná chatka se zavedenou elektřinou. V územním plánu jsou pozemky vedené jako RI - plochy rekreace.

Stanovení obvyklé ceny na základě porovnávací hodnoty je velmi obtížné, stejné typy nemovitých věcí, nedokončené stavby k rekreaci, se neobchodují. Cena obvyklá je určena na základě věcné hodnoty, kdy je stanovena věcná hodnota nedokončené stavby, v součtu s cenou pozemků, zjištěnou na základě cenového porovnání s nabízenými prodeji obdobných typů pozemků za použití korekčních koeficientů.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

432 000 Kč

slovy: Čtyři sta třicet dva tisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1561-60/25.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 047711/2025.

V Dolních Břežanech 10.06.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 047711/2025

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1055, 1176, 10001	6
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 2.6.2025	2
Územní plán	1
Plánky stavby	3
Povodňová mapa	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 90 INS 82 / 2025 pro Markéta
Safránková Křivanová, Mgr.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539732 Štěchovice

Kat.území: 692204 Masečín

List vlastnictví: 1055

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJ	Zalužanský Martin a Zalužanská Lucie, Bolívarova 2059/26, Břevnov, 16900 Praha 6, náměstí Interbrigády 815/6, Bubeneč, 16000 Praha 6	890911/0012 865801/0020
----	--	----------------------------

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
168/5	107	ostatní plocha	jiná plocha	
168/6	69	ostatní plocha	jiná plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Masečín, č.e. 177	rod.rekr	St. 1021, LV 10001 96/43, LV 1176	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmannová, Jankovcova 13,
170 00 Praha 7

Povinnost k

Zalužanský Martin, Bolívarova 2059/26, Břevnov, 16900
Praha 6, RČ/IČO: 890911/0012

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 228 EX 142/24-21 ze dne
12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 12:57:24. Zápis proveden
dne 16.07.2024; uloženo na prac. Praha

Z-33770/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 168/5, Parcela: 168/6
Stavba: Masečín, č.e. 177

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 228 EX 142/24-22 ze dne
12.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 12:57:10. Zápis
proveden dne 16.07.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5831/2024-210

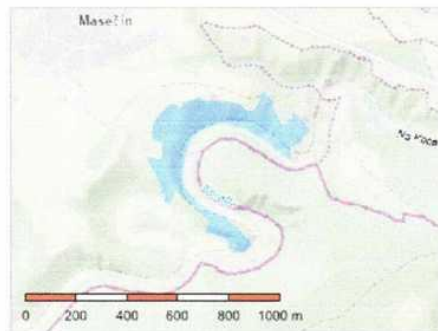
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 228 EX 142/24-103
ze dne 19.09.2024. Exekuční příkaz č.j. 228 EX 142/24-22 ze dne 12.07.2024
nabyl právní moci 19.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2024
10:36:49. Zápis proveden dne 23.09.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [96/135](#)
Obec: [Štěchovice \[539732\]](#)
Katastrální území: [Masečín \[692204\]](#)
Číslo LV: [1176](#)
Výměra [m²]: 104592
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: lesní pozemek



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
Šíma Josef, č. p. 69, 26101 Suchodol

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno cesty

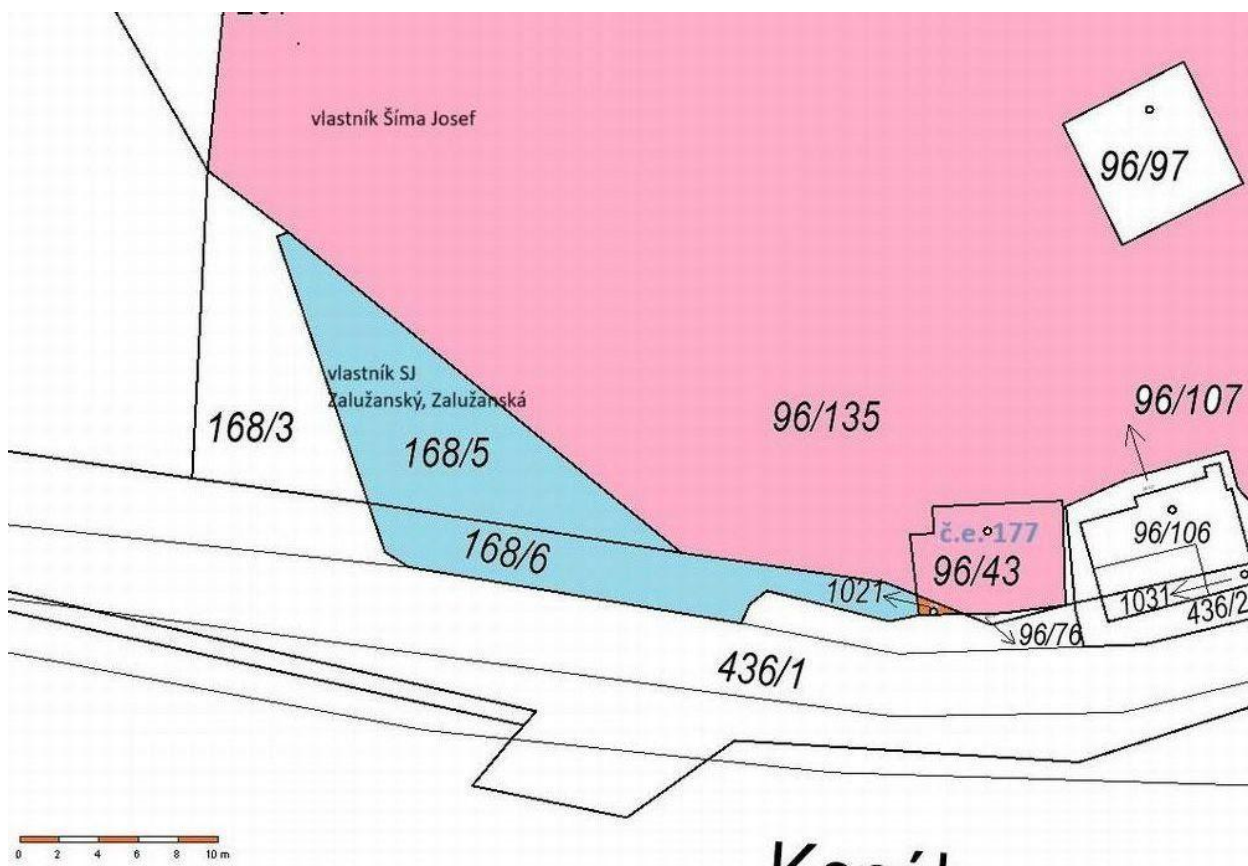
Jiné zápisy

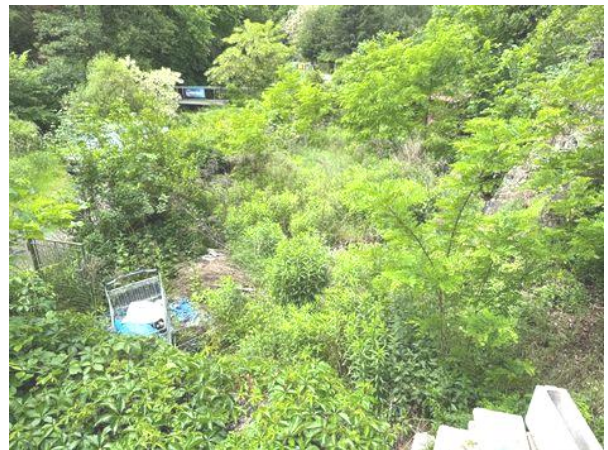
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

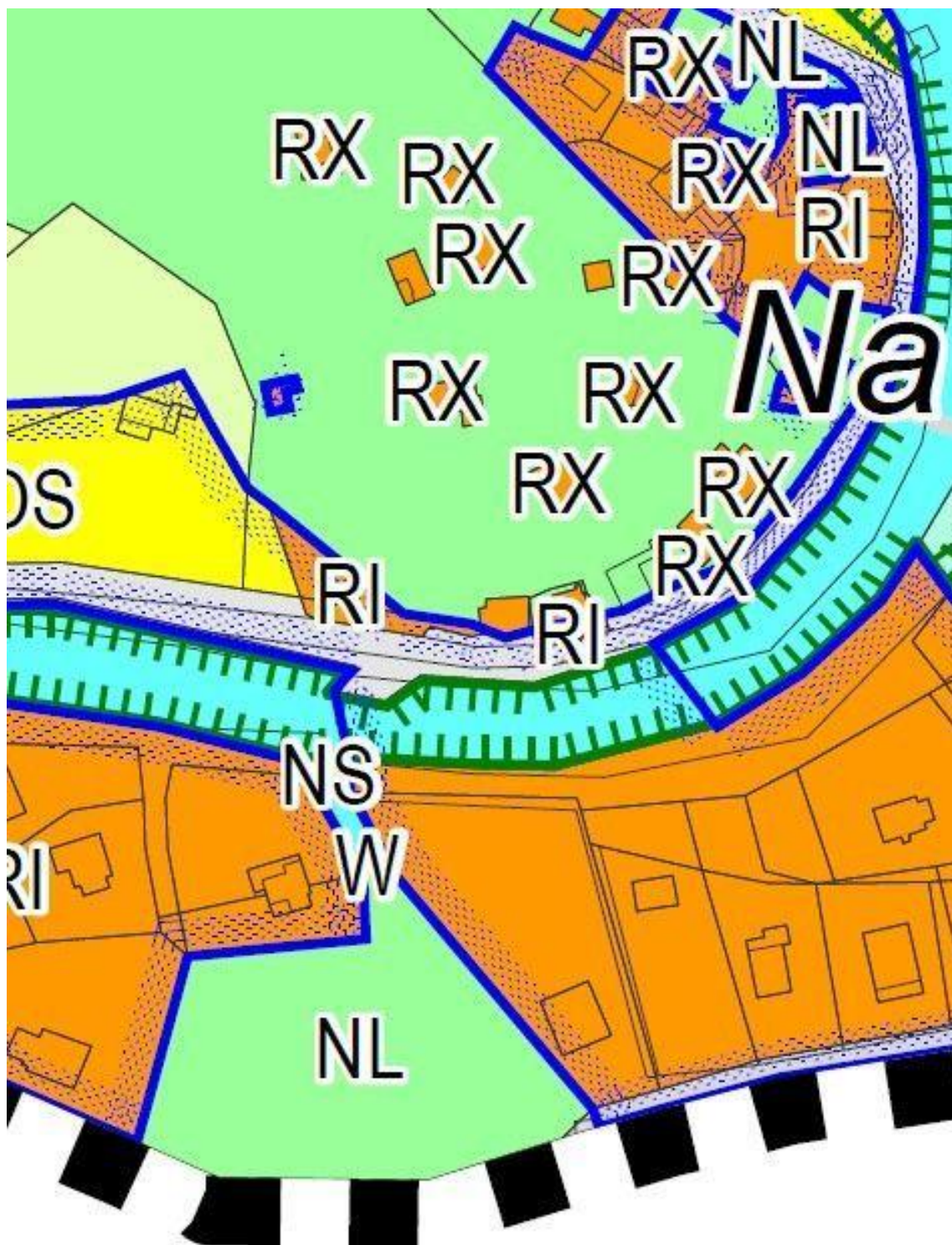
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#),
[Katastrální pracoviště Praha-západ](#)

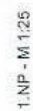
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 09.06.2025 15:00.



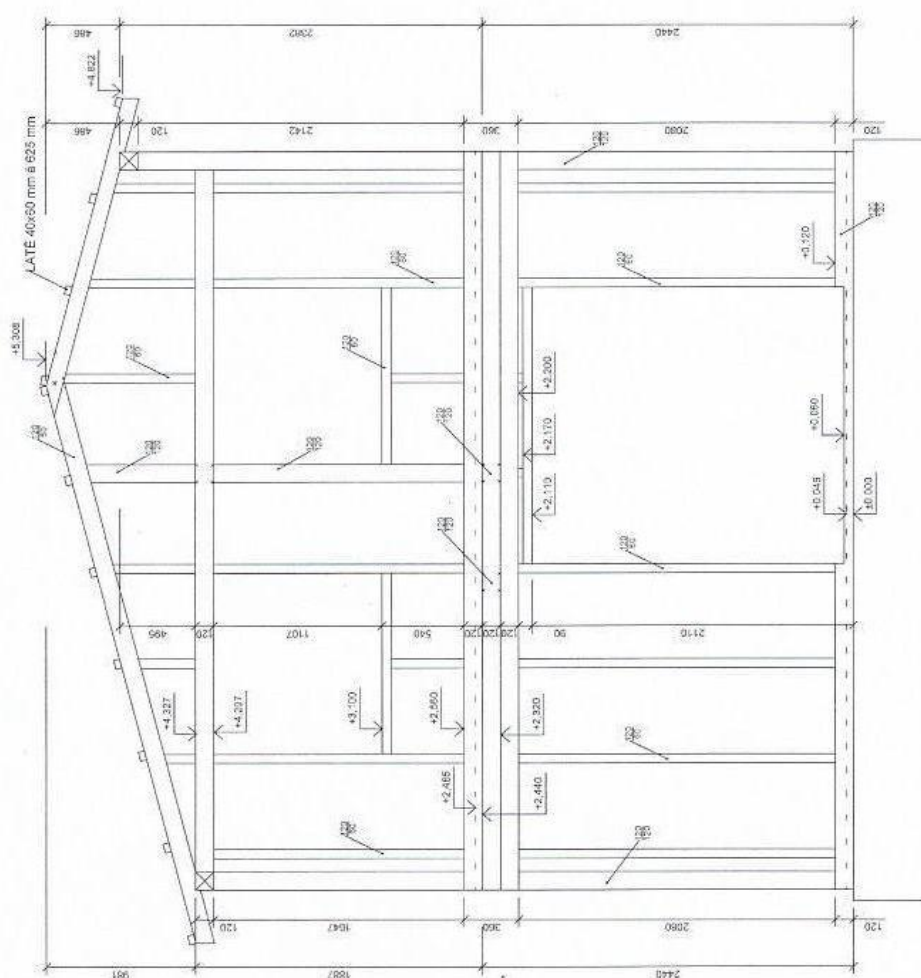












KONSTRUKČNÍ POHLED 01 - M 1:25



Mapa oblasti

