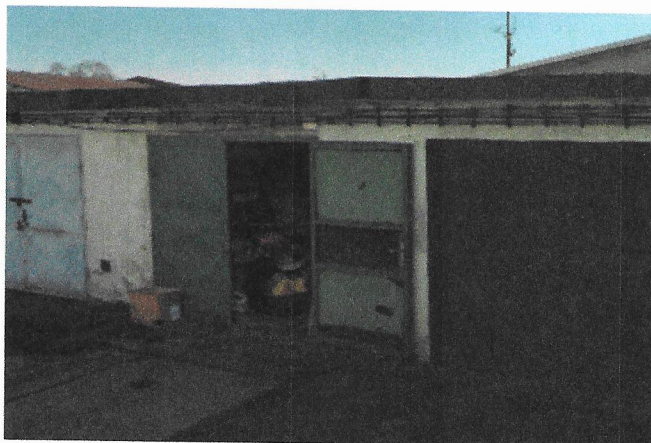


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2664-016-2026

o ceně spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3164 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.ev. 1021, garáž, LVč. 238, kú. Chomutov I, obec Chomutov, GPS 50.4558567N, 13.4189233E.



- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad, Mgr. Zdeněk Pánek
Prokopa Holého 130/15
405 02 Děčín IV - Podmokly
- Účel posudku:** Zjištění ceny nemovitosti 112EX 1550/19-142
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021, č.337/2022, č. 434/2023, č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. s účinností od 1.1.2026.
- Oceněno ke dni:** 31.března 2026
- Posudek vypracoval:** Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.

V Děčíně, dne 31.března 2026

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a účel použití posudku

Zjistit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 p.č. 3164 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.ev. 1021, garáž, LVč. 238, kú. Chomutov I, obec Chomutov, GPS 50.4558567N, 13.4189233E.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, list vlastnictví č. 238, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov dne 19.12.2025. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Chomutov I, obec Chomutov, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov dne 31.3.2026. Fotodokumentace ze dne 6.3.2025. Místní šetření znalce dne 6.3.2026.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovité věci

Chomutov je statutární město v Ústeckém kraji, 49 kilometrů jihozápadně od Ústí nad Labem. Město stojí na rozhraní Mostecké pánve a Krušných hor a protéká jím říčka Chomutovka. Žije v něm přibližně 47 tisíc obyvatel. Město je centrem chomutovského okresu. Nachází se v něm nemocnice a několik středních škol. Střed Chomutova je chráněn jako památková zóna, jejíž součástí jsou například raně gotický kostel svaté Kateřiny, chomutovský zámek přestavěný na radnici nebo rozsáhlý barokní areál jezuitské koleje.

Samotná garáž se nachází v ulici Beethovenova v areálu řadových garáží za místní hasičskou zbrojnicí ve vnitrobloku. Přístupová komunikace z hlavní ulice Bethovenova je nezpevněná značně opotřebovaná z velkými výmoly. Garáže jsou postaveny jako řadové a jsou vesměs všechny velmi opotřebované, neudržované. Oceňovaná garáž je postavena zhruba v polovině pravé řady garáží. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl v rozsahu id. 1/2 p.č. 3164 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.ev. 1021, garáž, LVč. 238, kú. Chomutov I, obec Chomutov, GPS 50.4558567N, 13.4189233E.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 238, kú. Chomutov I, obec Chomutov zapsáni:

Podíl 1/2 Jiří Volák
Kadaňská 3552/25
430 03 Chomutov

Podíl 1/2 Petr Volák
Zborovská 4602
430 01 Chomutov

3.3 Přílohy posudku

Fotodokumentace
LV
Katastrální mapa

3.4 Předmětem ocenění jsou

1) Určení obvyklé ceny

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

4.1 Určení obvyklé ceny

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

Popis

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3164 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.ev. 1021, garáž, LVč. 238, kú. Chomutov I, obec Chomutov, GPS 50.4558567N, 13.4189233E.

4.1.1 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.1.1 Popis

Garáž bez čp./č.ev., kú. a obec Chomutov, ulice Vodní. Smlouva kupní č. 4299/3987 ze dne 24.1.2025, právní účinky zápisu k okamžiku 29.1.2025, zápis proveden dne 20.2.2025, č.j. V-580/2025-503. Kupní cena 300.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž v obdobném stavebně technickém stavu.

4.1.1.2 Charakteristika

Lokalita: Chomutov, ulice Vodní

4.1.1.3 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	300.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.0000	= Kč	300.000,-
Z toho cena za m ³ při výměře 60.00 m ³	= Kč	5.000,-

4.1.2 Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.2.1 Popis

Při porovnání srovnatelných objektů v obdobném rozsahu a kvalitě, dále při propočtu ceny srovnatelných objektů, kdy tato činila průměrnou částku 267.079,-Kč a kdy nákladová metoda byla vypočtena na částku 310.210,-Kč, stanovuji cenu rovnající se průměru srovnatelných objektů, tj. 267.079,-Kč sníženou o $cp.půr-(0.15 \times \max.-\min) = 242.015,-Kč$. Spoluvl. podíl. id 1/2 činí zaokr. 121.000,-Kč.

4.1.2.2 Charakteristika

Lokalita: Chomutov, Bethovenova ul.

4.1.2.3 Cena předmětu ocenění odvozená z porovnatelných předmětů

Objekt č.	Cena srov. obj. Kč	Index odlišnosti	Cena oceň. obj. Kč
1	300000	1.000	300000
2	70000	0.419	167064

3	465000	1.391	334172
Celk.prům.			267079
Minimum			167064
Maximum			334172

4.1.2.4 Určení obvyklé ceny porovnáním

Cena odvozená z porovnatelných předmětů:		
Minimální cena	= Kč	167.064,-
Průměrná cena	= Kč	267.079,-
Maximální cena	= Kč	334.172,-
Cena stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = průměrná-(0,15 x (maximální-minimální))	= Kč	242.013,-
Výměra předmětu ocenění = 60.00 m ³		
Určená obvyklá cena na základě odborné úvahy	= Kč	242.000,-
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	121.000,-
Porovnání sjednané ceny - oceňovaný předmět	Cena celkem Kč	121.000,-

4.1.3 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.3.1 Popis

Garáž bez čp./č.ev., kú. a obec Chomutov, ulice Vodní. Smlouva kupní ze dne 30.10.2024, právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024, zápis proveden dne 21.11.2024, č.j. V-7058/2024-503. Kupní cena 70.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž ve značně zchátralém stavebně technickém stavu.

4.1.3.2 Charakteristika

Lokalita: Chomutov, ulice Vodní

4.1.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	0.95
5.	Technický stav	0.70
6.	Vybavení	0.90
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	0.70
Index odlišnosti (součin hodnot)		0.419

4.1.3.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	70.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 0.4190	= Kč	167.064,-
Z toho cena za m ³ při výměře 58.00 m ³	= Kč	2.880,41

4.1.4 Porovnání sjednané ceny - srovnatelný předmět

Oceněno podle § 1a vyhlášky.

4.1.4.1 Popis

Garáž č.ev. 1238, kú. a obec Chomutov, ulice Bethovenova. Smlouva kupní č. 1.7.2025 ze dne, právní účinky zápisu k okamžiku 2.7.2025, zápis proveden dne 23.7.2025, č.j. V-4112/2025-503. Kupní cena 465.000,-Kč. Stejná lokalita, garáž v lepším stavebně technickém stavu.

4.1.4.2 Charakteristika

Lokalita: Chomutov, ulice Bethovenova

4.1.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	Poloha	1.00
2.	Velikost	1.00
3.	Velikost pozemku	1.00
4.	Příslušenství	1.00
5.	Technický stav	1.15
6.	Vybavení	1.10
7.	Stáří	1.00
8.	Přípojky, sítě	1.00
9.	Rizika, závady	1.00
10.	Regulace nájemného	1.00
11.	Jiné	1.00
12.	Úvaha odhadce	1.10
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.3915

4.1.4.4 Zjištěné parametry srovnatelné věci

Sjednaná cena v obvyklém obchodním styku	= Kč	465.000,-
Pramen zjištění ceny: kupní smlouva		
Cena odvozená dle indexu odlišnosti 1.3915	= Kč	334.172,-
Z toho cena za m ³ při výměře 62.00 m ³	= Kč	5.389,87

4.1.5 Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.5.1 Popis

Pozemek p.č. 3164 - zastavěná plocha a nádvoří.

4.1.5.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	1	-0.03
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.03

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

4.1.5.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= Kč	2.685,-
Index cenového porovnání		x 1.1300
$I = I_o \times I_t \times I_p = 0.970 \times 1.224 \times 0.952$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.034,05
Cena za celou výměru 22.00 m^2	= Kč	66.749,10
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	33.374,55
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) Cena celkem Kč		33.375,-

4.1.6 Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

4.1.6.1 Popis

Řadová garáž postavená zhruba uprostřed v pravé řadě řadových garáží. Je postavená na základových pasech s vodorovnou izolací, je zděné konstrukce, strop panelový, svařovaná živičná krytina. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu - dožité, vrata plechová křídlová, omítky vnitřní štukové, vnější z části opadané, zřejmě na základě vztlínající vlhkosti. Garáž je napojena na rozvod elektřiny. Dle odhadu je stáří přibližně 50 let. Stav je zhoršený.

4.1.6.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

4.1.6.3 Obestavěný prostor

Výměra pozemku	3.30*6.60*2.80	=	60.98 m^2
----------------	----------------	---	-------------

4.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP	3.20*6.60 21.12 m ²	0.00 m	2.80 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 21.12 m² a prům.výška podlaží je 2.80 m.

4.1.6.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.03
2. Vlastnické vztahy Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	3	0.04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu Da) nebo oblíbené turistické lokality	3	1.00
8. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	2	1.10
9. Občanská vybavenost obce Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1	1.05
Celkem 1. až 5. znak		0.06

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.06) \times 1.155 = 1.224$$

4.1.6.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	1	0.00

Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	3	0.05
Výhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.10
Vlivy zvyšující cenu		
Celkem *		0.19
* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.19) \times 0.8 = 0.952$$

4.1.6.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota Vi
0. Typ stavby	2	B
Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví		
1. Druh stavby	1	-0.01
Řadová		
2. Konstrukce	2	0.00
Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm		
3. Technické vybavení	2	-0.02
Jen el. proud 230 V		
4. Příslušenství - venk. úpravy	2	-0.01
Bez příslušenství		
5. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		
6. Stavebně- technický stav	3	0.7225
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.75+0.1 pro stáří 50 let)		
Celkem *		-0.09
* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.09) \times 0.7225 = 0.657$$

4.1.6.8 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	5.215,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.657
It: index trhu		x 1.224
Ip: index polohy		x 0.952
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	3.992,45
Cena za celý obestavěný prostor 60.98 m ³	= Kč	243.459,45
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	121.729,73

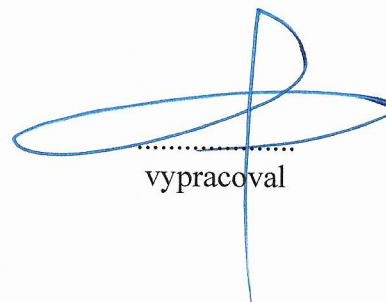
Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní	Cena celkem Kč	121.730,-
Určení obvyklé ceny	Cena celkem Kč	121.000,-

5. REKAPITULACE

1) Určení obvyklé ceny	Kč	121.000,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	121.000,-

Slovy: Jednostodvacetjedentisíc Kč

V Děčíně, dne 31.března 2026



.....
vypracoval

6. ZÁVĚR

6.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu v rozsahu id. 1/2 pozemku p.č. 3164 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.ev. 1021, garáž, LVč. 238, kú. Chomutov I, obec Chomutov, GPS 50.4558567N, 13.4189233E, je 121.000,-Kč.

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal, jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky, pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků Ministerstva spravedlnosti veden pod pořadovým číslem 027670/2026.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Roman Široký
Ovesná 164, Jalůvčí
405 02 Děčín XVII