



# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010562/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - rodinného domu č.p. 191 postaveného na pozemku parc.č. St. 239 a pozemů parc.č. St. 239 a parc.č. 1482/1, vše v katastrálním území a v obci Chyšce, okres Karlovy Vary se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1856-01-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 1295/17-124

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	20. 02. 24 15 00
Počet stejnopisů:	1
Počet příloh:	1
Podpis:	JUDr. Juraj Podkonický

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 900 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 26 a 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 17.01.2024

**Vyhotoveno:** V Praze 01.02.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 191 postaveného na pozemku parc.č. St. 239 a pozemů parc.č. St. 239 a parc.č. 1482/1, vše v katastrálním území a v obci Chyšce, okres Karlovy Vary se všemi součástmi a příslušenstvím.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 1295/17.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.

Povinná si nevyzvedla doporučený dopis o místním šetření a neumožnila znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.01.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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

Výpis z katastru nemovitostí - LV 9 pro k.ú. Chyšky k datu 2.11.2023.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 1295/17-124 ze dne 2.11.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 488/2020 Sb.:**

**§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 na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Chyše, k.ú. Chyše  
Adresa nemovité věci: Lubenecká 191, 364 53 Chyše

#### Vlastnické a evidenční údaje

Anna Ježková, Kundratická 4596, 430 04 Chomutov, LV: 9, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

#### Místopis

Město Chyše se nachází v okrese Karlovy Vary, kraj Karlovarský (nejvýchodnější obec kraje). Včetně místních částí zde žije 590 obyvatel. Město Chyše se nachází 30 km východně od Karlových Varů, mezi obcemi Žlutice a Lubenec.  
Dopravní obslužnost zajišťují jak vlaky tak i autobusy.

#### Statistické údaje

Statut: Město

Počet částí: 11

Katastrální výměra: 2862 ha

Počet obyvatel: 605

Z toho v produkt. věku: 361

Průměrný věk: 38.1

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ne  
Policie: Ne  
Kanalizace (ČOV): Ano  
Vodovod: Ano  
Plynofikace: Ne

Oceňované nemovitosti se nacházejí při průjezdní komunikaci městem Chyš - v ulici Lubenecká na východním okraji obce. Zastávka autobusu leží ve vzdálenosti 530 metrů, železniční stanice je vzdálena 1,1 km od domu.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  okrajová část - zastavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

1385/1 Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

### Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Přestože pozemky nejsou z větší části oplocené, nebylo možno provést bližší ohledání z důvodu bezpečnosti znalce. Pozemky jsou zarostlé náletovými křovinami a stavba rodinného domu je v havarijním stavu. Jedná se o zděnou stavbu obdélníkového půdorysu zastřešenou sedlovou střešou. Stavba je pravděpodobně z menší části podsklepená, je zděná ze smíšeného zdiva, výstavba byla realizována v roce 1919. Přibližně 2/3 zastavěné plochy tvoří obytná část, zbývající 1/3 je navazující hospodářskou částí. Vstupní dveře dřevěné s nadsvětlíkem, u kterého chybí zaklení. Okenní otvory částečně bez zasklení. Střešní krytina tašková skládaná, klempířské konstrukce dožitá. Vnější omítky z velké části opadané vlivem chybějících izolací proti zemní vlhkosti.

Z hlediska napojení pozemků na inženýrské sítě byla dohledána pouze přípojka elektřiny, ostatní sítě nebylo možno ověřit, dle údajů z katastru nemovitostí je objekt napojen i na veřejný vodovod. S ohledem na umístění pozemků při průjezdní komunikaci obcí předpokládám bezproblémovou možnost napojení i na kanalizaci. Stavba je s ohledem na technický stav neobyvatelná, sítě jsou pravděpodobně odpojeny.

Dle platného územního plánu obce jsou všechny oceňované pozemky stavební, lze na nich realizovat m.j. novou stavbu rodinného domu, případně stávající rodinný dům kompletně přestavět a rekonstruovat.

Pozemky parc.č. St. 239 a 1482/1 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada. Pozemky jsou z větší části svažitě.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, přípojky inženýrských sítí, částečné oplocení včetně vrat, vedlejší stavba, hospodářská část rodinného domu a porosty náletového charakteru. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 9 pro k.ú. Chyšce existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 9.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

### Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Ostatní rizika nebylo možno overit z důvodu, že povinná nekomunikuje se znalcem a ani nepustila znalce na místní šetření.

## 3.4. Obsah

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 191
2. Hospodářská část (stodola)
3. Vedlejší stavba - zděná kolna
4. Pozemky na LV 9

### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky na LV 9

#### 2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 191 včetně pozemů - vše na LV 9 pro k.ú. Chyšce

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Lubenecká 191 364 53 Chyše
LV:	9
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Chyše
Katastrální území:	Chyše
Počet obyvatel:	590
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>3 538,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Bez vlivu na cenu.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Bez vlivu na cenu.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - Bez vlivu na cenu.	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 802,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantská zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,691$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,959$

## 1. Rodinný dům č.p. 191

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 964,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 7,5\*15 = 112,50 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	112,50 m <sup>2</sup>	2,90 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(7,5*15)*(2,90)	=	326,25 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(7,5*15)*3,5/2	=	196,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>523,13 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	112,50 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	112,50 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb	II	0,00

- nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m<sup>2</sup>
- |  |     |       |
|--|-----|-------|
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem  | III | 0,01  |
| 12. Kritérium jinde neuvedené: významně snižující cenu - Stavba je neobyvatelná                                  | I   | -0,10 |
| 13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) | V   | 0,40  |

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = 0,500$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,151$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,964,- \text{ Kč/m}^3 * 0,151 = 447,56 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 523,13 \text{ m}^3 * 447,56 \text{ Kč/m}^3 * 0,940 * 1,020 = 224\,485,82 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 224 485,82 Kč**

## 2. Hospodářská část (stodola)

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 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 <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	7,5*8 =	60,00 2,90 m
		<b>60,00 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(7,5*8)*(2,90) = 174,00
Z	zastřešení	(7,5*8)*3,5/2 = 105,00
Obestavěný prostor - celkem:		<b>279,00 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	31,80	100	0,46	14,63
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					46,33
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,4633</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,4633
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 722,90</b>
<b>Plná cena: 279,00 m<sup>3</sup> * 1 722,90 Kč/m<sup>3</sup></b>	=	<b>480 689,10 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 105 / 140 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>120 172,28 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	<b>0,959</b>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>115 245,22 Kč</b>
<b>Hospodářská část (stodola) - zjištěná cena</b>	=	<b>115 245,22 Kč</b>

### 3. Vedlejší stavba - zděná kolna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 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 <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	51,40	2,40 m
2. NP	26,00	2,40 m
	<b>77,40 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(51,4)*(2,40) =	123,36
NP	2. NP	(26)*(2,40) =	62,40
Z	zastřešení	26*2,1/2+19*1,8+19*0,9/2 =	70,05
Obestavěný prostor - celkem:			<b>255,81 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	P	1,70	100	0,46	0,78
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,33
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7833</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7833
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 912,90</b>
<b>Plná cena:</b>	255,81 m <sup>3</sup> * 2 912,90 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>745 148,95 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 105 / 115 = 91,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>111 772,34 Kč</b>
*	0,959
=	<b>107 189,67 Kč</b>
=	<b>107 189,67 Kč</b>

Vedlejší stavba - zděná kolna - zjištěná cena

= **107 189,67 Kč**

#### 4. Pozemky na LV 9

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,020 = 0,959$

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 <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	802,-	0,959		769,12	
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. 239	529	769,12	406 864,48
§ 4 odst. 1	zahrada	1482/1	648	769,12	498 389,76
Stavební pozemky - celkem			1 177		<b>905 254,24</b>

Pozemky na LV 9 - zjištěná cena celkem

= 905 254,24 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky na LV 9

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Karlovarská 88, Lubenec, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 43983, Česká republika  
**Lokalita:** Karlovarská 88, Lubenec, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 43983, Česká republika  
**Popis:** Prodej stavebního pozemku 855 m<sup>2</sup> Pozemky nacházející se v mírně svažitém terénu s výhledem do krajiny určené k výstavbě rodinných domů. Velmi kvalitní přírodní prostředí v přímém sousedství lesa. Jedná se o parcely pod Ruským vrchem v Lubenci. 31 pozemků jsou rozděleny do dvou ulic. Dohromady se jedná o 4 řady rodinných domů. Pozemky se pohybují v rozmezí od 703-999m<sup>2</sup>. Každý pozemek disponuje vlastní přípojkou vody, kanalizace, elektřiny. Zajímavá investiční příležitost za zvýhodněnou cenu pozemku. Nyní akční nabídka pro prvních 6 pozemků, při koupi 2 pozemků sleva 5% z kupní ceny a při koupi 3 pozemků sleva 6% z kupní ceny. -tento konkrétní pozemek nese označení L40, parcelní číslo 1854/40- viz příložený plánec ve fotodokumentaci. K dispozici jsou další pozemky dle cenových kategorií. Pozemky za 1 200,-Kč/m<sup>2</sup> jsou s označením L31, L32, L33, L30, L29, L28. Pozemky za cenu 1 300,-Kč/m<sup>2</sup> jsou s označením L34, L27. Pozemky za cenu 1 500Kč/m<sup>2</sup> jsou L3, L24, L23, L22, L21, L20, L19. Pozemky za cenu 1 600,-Kč/m<sup>2</sup> jsou označeny L40, L39, L1, L4, L38, L37, L35, L25, L18, L17. Pozemky za cenu 1 700,-Kč/m<sup>2</sup> jsou L16, L15. Obec Lubenec se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji v nadmořské výšce okolo 370 m. n. m. Žije zde přibližně 1300 obyvatel. V obci funguje mateřská a základní škola. Je zde kulturní centrum, fotbalové hřiště, hřiště s umělým povrchem, multifunkční asfaltová dráha pro kolečkové brusle, skateboard apod. V obci fungují 3 sportovní spolky - TJ Spartak Lubenec (fotbal, stolní tenis, volejbal, nohejbal), SDH Lubenec a rybářský spolek. Dále v obci funguje lékárna, pošta a několik obchodů s potravinami. V obci jsou 2 vlakové a několik autobusových zastávek. Další služby jsou v 15 km vzdálených Podbořanech, 40 km vzdálených Karlových Varech, případně v Praze, která je vzdálená 90 km převážně po dálnici.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 368 000	855	1 600,00	0,95	1 520,00

**Název:** Lubenecká 309, Chyše, Karlovy Vary, Karlovarský kraj, Severozápad, 36453, Česká republika  
**Lokalita:** Lubenecká 309, Chyše, Karlovy Vary, Karlovarský kraj, Severozápad, 36453, Česká republika

**Popis:**

Krásný rozlehlý pozemek s výhledem na les v Chyši u Karlových Varů Dumrealit. cz Vám zprostředkuje koupi krásného slunného stavebního pozemku o rozloze 1005 m v malebném městečku Chyše u Karlových Varů u silnice Lubenecká přístupného přímo ze silnice. Připojení elektřiny u společnosti ČEZ je již vyřízeno a na hraně pozemku je již kaplička s připojenou elektřinou. Napojení vodovodního řádu přes vodárny Karlovy Vary je také již vyřízeno i schváleno stavebním úřadem s tím, že se nyní pouze čeká na realizaci, která bude provedena do konce měsíce října 2022. Pozemek nabízí nádherný volný výhled na blízké lesy. Chyše je úžasná lokalita na trase Praha - Karlovy Vary. V obci je kanalizace, na kterou se budou již stojící domy připojovat do 2 let s tím, že nyní mají odpad většinou řešen vlastním septikem. V lokalitě je velké množství turistických tras, je zde přírodní park Horní Střela, hrad Rabštejn. Byť je lokalita řidčeji osídlená, je kulturně aktivní a soudržná, místní zámek a Pivovar jsou turisticky dobře známé s turisty navštěvované, v obci je pošta, lékař, 2 obchody. List vlastnictví je prost jakýchkoli právních nároků třetích osob.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 790 000	1 005	1 781,09	0,95	1 692,04

**Název:** Libkovice 13, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 44101, Česká republika

**Lokalita:** Libkovice 13, Louny, Ústecký kraj, Severozápad, 44101, Česká republika

**Popis:** Prodej pozemku k bydlení, 2643 m<sup>2</sup>, Lubenec Exkluzivně nabízíme prodej stavebního pozemku o výměře 2 643 m<sup>2</sup>, který se nachází v Lubenci - Libkovicích v okrese Louny. Na hranici pozemku je kopaná studna a přivedena elektřina. Na pozemku stojí zbořeniště stodoly.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 990 000	2 643	1 509,65	1,05	1 585,13

Minimální jednotková porovnávací cena	1 520,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 599,06 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 692,04 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**



Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.  
Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 239	529	1 599,00		845 871
zahrada	1482/1	648	1 599,00		1 036 152
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>1 882 023</b>
svažitost pozemku			* 0,80	=	1
					505 618,40
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 177</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 505 618</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 191 včetně pozemů - vše na LV 9 pro k.ú. Chyšě

Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 057,94 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	223,90 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	1 177,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Realizovaný prodej č. 1</b>
<b>Lokalita:</b>	Chýšská 21, Lubenec
<b>Popis:</b>	Informace o transakci:
	Řízení (KN): V-2640/2023-533
	Kupní smlouva: (80887876010)
	Cena transakce: 3 300 000 Kč
	Podání: 25. 9. 2023
	Nemovitosti na listině
	Informace o stavbě:
	Konstrukce: Cihla, smíšené.
	Dokončení stavby:
	Typ stavby: budova s č.p.
	Způsob využití: rodinný dům
	Počet jednotek: 1
	Počet podlaží: 1
	Podlahová plocha (odhad): 90 m <sup>2</sup>
	Zastavěná plocha: 138 m <sup>2</sup>
	Způsob vytápění: Centr. v budově
	LV stavby (KN): 322
	Počet vlastníků stavby: 1

V-2640/2023-533 (LISTINY) podání: 25.9.2023

cena:3 300 000 Kč

LV: 322

katastr. pracoviště: Žatec (533)

Plocha

STAVBA: Chýšská 21, Lubenec, okr. Louny (rodinný dům)

90 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.31 (zast. plocha a nád.), kú: Lubenec 360 m<sup>2</sup>

PARCELA: 4/1 (zahrada), kú: Lubenec 362 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 198,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 90,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 138,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - výrazně lepší 0,80

K6 Vliv pozemku - menší 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 300 000	90,00	36 667	0,76	27 867

**Název:** Realizovaný prodej č. 2

**Lokalita:** Vrbice 50, Vrbice u Valče

**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-3815/2023-403

Kupní smlouva: (78627406010)

Cena transakce: 1 500 000 Kč

Podání: 31. 5. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Nezjištěno

Dokončení stavby:

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 83 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha: 127 m<sup>2</sup>

Způsob vytápění: Nezjištěno

LV stavby (KN): 35

Počet vlastníků stavby: 2

V-3815/2023-403 (LISTINY) podání: 31.5.2023

cena: 1 500 000 Kč

LV: 35  
katastr. pracoviště: Karlovy Vary (403)

Plocha

STAVBA: Vrbice 50, okr. Karlovy Vary (rodinný dům) 83 m<sup>2</sup>  
PARCELA: st.88 (zast. plocha a nád.), kú: Vrbice u Valče 220 m<sup>2</sup>  
PARCELA: 78 (travní porost ), kú: Vrbice u Valče 604 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 824,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 83,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 127,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,99
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 31.5.2023 1 500 000	83,00	18 072	0,94	16 988

**Název:** Realizovaný prodej č. 3  
**Lokalita:** Lomnice 186, 364 52 Žlutice  
**Popis:** Informace o transakci:  
Řízení (KN): V-7496/2023-403  
Kupní smlouva: (81438977010)  
Cena transakce: 1 490 000 Kč  
Podání: 23. 10. 2023  
Nemovitosti na listině  
Informace o stavbě:  
Konstrukce: Cihla, smíšené.  
Dokončení stavby:  
Typ stavby: budova s č.p.  
Způsob využití: rodinný dům  
Počet jednotek: 1  
Počet podlaží: 1  
Podlahová plocha (odhad): 78 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha: 119 m<sup>2</sup>  
Způsob vytápění: Jiné  
LV stavby (KN): 1329  
Počet vlastníků stavby: 1

V-7496/2023-403 ( LISTINY )podání:23.10.2023  
cena:1 490 000 Kč

LV: 1329

katastr. pracoviště: Karlovy Vary (403)

Plocha

STAVBA: Lomnice 186, Žlutice, okr. Karlovy Vary (rodinný dům) 78 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.255 (zast. plocha a nádva.), kú: Žlutice 669 m<sup>2</sup>

PARCELA: 4274/2 (ostatní plochy), kú: Žlutice 168 m<sup>2</sup>

PARCELA: 112/3 (zahrada), kú: Žlutice 211 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 1 048,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 78,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 119,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,98

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 23.10.2023	78,00	19 103	0,88	16 811

**Název:** Realitní inzerce

**Lokalita:** Valeč - Velký Hlavákov, okres Karlovy Vary

**Popis:** Nabízíme k prodeji rodinný dům s hospodářskou budovou, kterou je možno upravit na druhý rodinný dům v obci Velký Hlavákov v krásných Doupovských Horách. Pokud hledáte klid a krásnou přírodu, tento dům je pro vás dobrou volbou. Tento zděný dům má v přízemí kuchyni, obývací pokoj, ložnici a koupelnu, v prvním patře jsou obyvatelné dvě místnosti, zbytek půdy je možné přestavět na další pokoje. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva. Dům je připraven k rekonstrukci dle vašich představ. Vedlejší hospodářská budova byla v přízemí zrekonstruována jako společenská místnost pro oslavy a je opravena střecha, je zde možno vybudovat další bytovou jednotku. Obec Velký Hlavákov je vzdálen 30 minut od Karlových Varů, nejbližší obchod 3km.

**Pozemek:** 832,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,85

K2 Velikosti objektu - větší 1,02

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



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

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 31.1.	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]

2 500 000	100,00	25 000	0,91	22 750
-----------	--------	--------	------	--------

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Pro porovnání byly zvoleny jednak nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami, tak i nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech. K tomuto kroku bylo přistoupeno z důvodu nedostatku validních informací o realizovaných prodejích a o technickém stavu nemovitostí v době prodeje. Závěrem lze konstatovat, že po použití koeficientu redukce pramene ceny, nedochází k výrazným diferencím mezi realizovanými a inzerovanými cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 811 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 104 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	27 867 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	21 104 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 899 360 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 191	224 486,- Kč
2. Hospodářská část (stodola)	115 245,- Kč
3. Vedlejší stavba - zděná kolna	107 190,- Kč
4. Pozemky na LV 9	905 254,- Kč
<b>Výsledná zjištěná cena - celkem:</b>	<b>1 352 175,- Kč</b>
<b>Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>1 352 180,- Kč</b>
slovy: Jedenmiliontřístapadesátdvatisícjednostoosmdesát Kč	

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 352 180 Kč</b>
slovy: Jedenmiliontřístapadesátdvatisícjednostoosmdesát Kč	

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Hodnota pozemků</b>	
1.1. Pozemky na LV 9	1 505 618,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Rodinný dům č.p. 191 včetně pozemků - vše na LV 9 pro k.ú. Chyše	1 899 360,- Kč

<b>Zjištěná cena</b>	<b>1 352 180 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Porovnávací hodnota**  
**Hodnota pozemku**

**1 899 360 Kč**  
**1 505 618 Kč**

### **Silné stránky**

Velký pozemek, vhodné místo k bydlení s dobrou dopravní obslužností a základní občanskou vybaveností.

### **Slabé stránky**

Špatný technický stav stavby, svažitý pozemek.

**Obvyklá cena**

**1 900 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovují na základě výsledků dle porovnávací metody s přihlédnutím k hodnotě pozemku.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Zadaná odborná otázka:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - rodinného domu č.p. 191 postaveného na pozemku parc.č. St. 239 a pozemů parc.č. St. 239 a parc.č. 1482/1, vše v katastrálním území a v obci Chyšce, okres Karlovy Vary se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Odpověď na odbornou otázku:**

Obvyklá cena nemovitosti - rodinného domu č.p. 191 postaveného na pozemku parc.č. St. 239 a pozemů parc.č. St. 239 a parc.č. 1482/1, vše v katastrálním území a v obci Chyšce, okres Karlovy Vary se všemi součástmi a příslušenstvím činí

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 900 000 Kč</b>
slovy: Jedenmiliondevětsettisíc Kč	

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících 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 - LV 9	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 17,1.2023	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

## Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 12/2024.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 010562/2024.

V Praze 01.02.2024



*Jitka Křižáková*

Ing. Jitka Křižáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 010562/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 9	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 17,1.2023	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

## LV 9

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 02.11.2023 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 1295/17 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555207 Chyšě  
 Kat.území: 655538 Chyšě List vlastnictví: 9  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ježková Anna, Kundratická 4596, 43004 Chomutov		

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 239	529	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Chyšě, č.p. 191, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239					
1482/1	648	zahradá		zemědělský půdní fond	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti 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: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Ježková Anna, Kundratická 4596, 43004 Chomutov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 1295/17-10 ze dne 09.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2023 18:46:06. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Praha

Z-40455/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Ježková Anna, r.č.

Povinnost k

Parcela: St. 239, Parcela: 1482/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-1295/2017 -113 ze dne 12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 19:07:28. Zápis proveden dne 25.09.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4049/2023-403

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

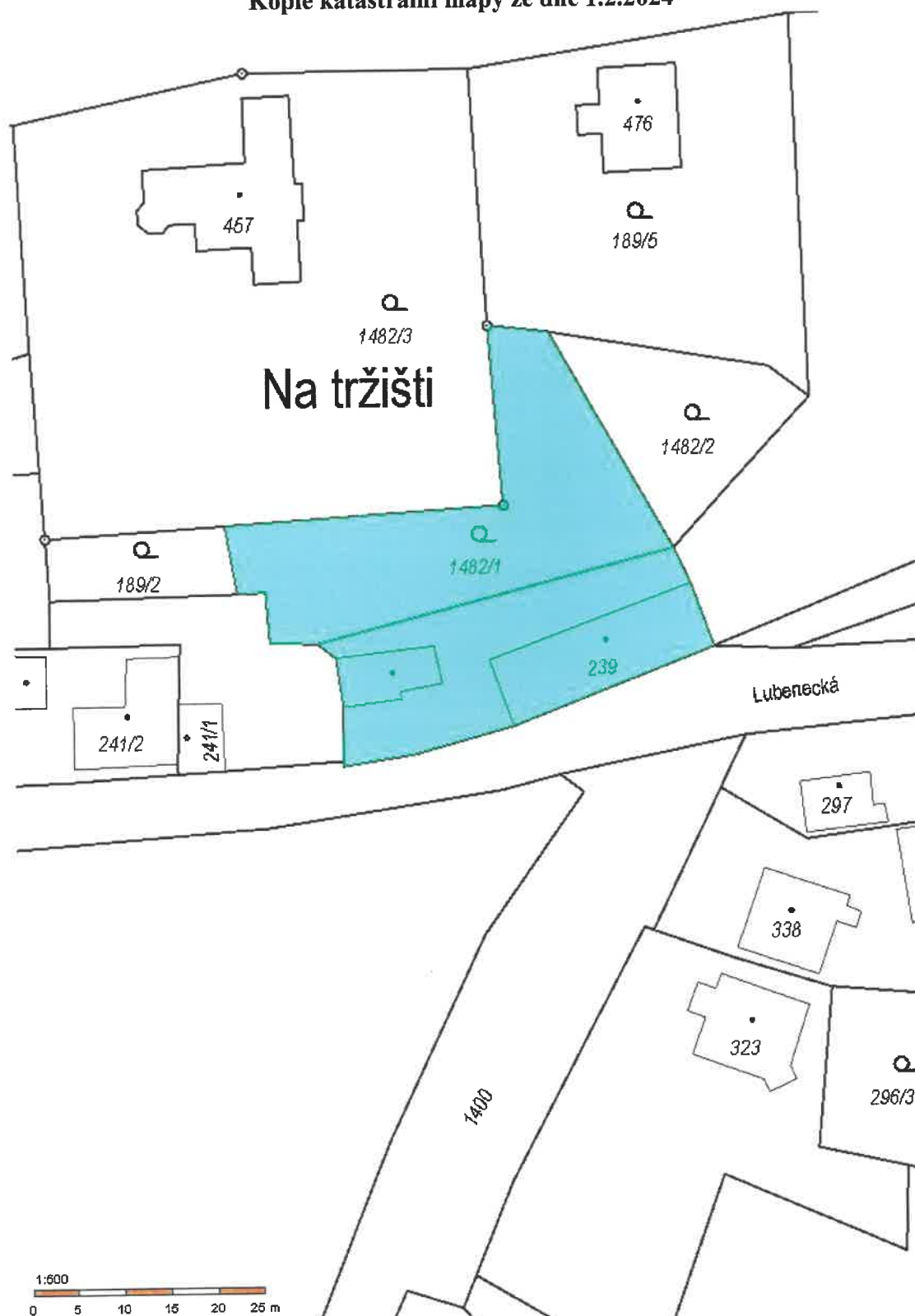
Povinnost k

Ježková Anna, Kundratická 4596, 43004 Chomutov, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.  
strana 1



Kopie katastrální mapy ze dne 1.2.2024



Pozemek p.č. St. 239, 1482/1 v k.ú. č. 655538

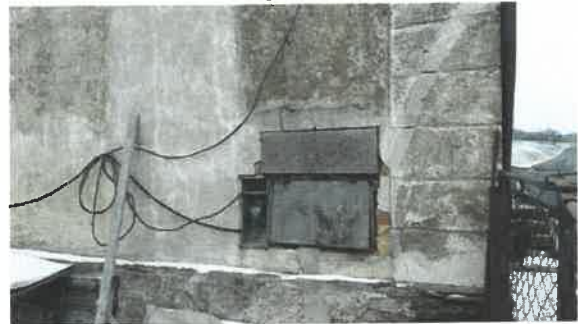
### Ortofotomapa







vedlejší stavba

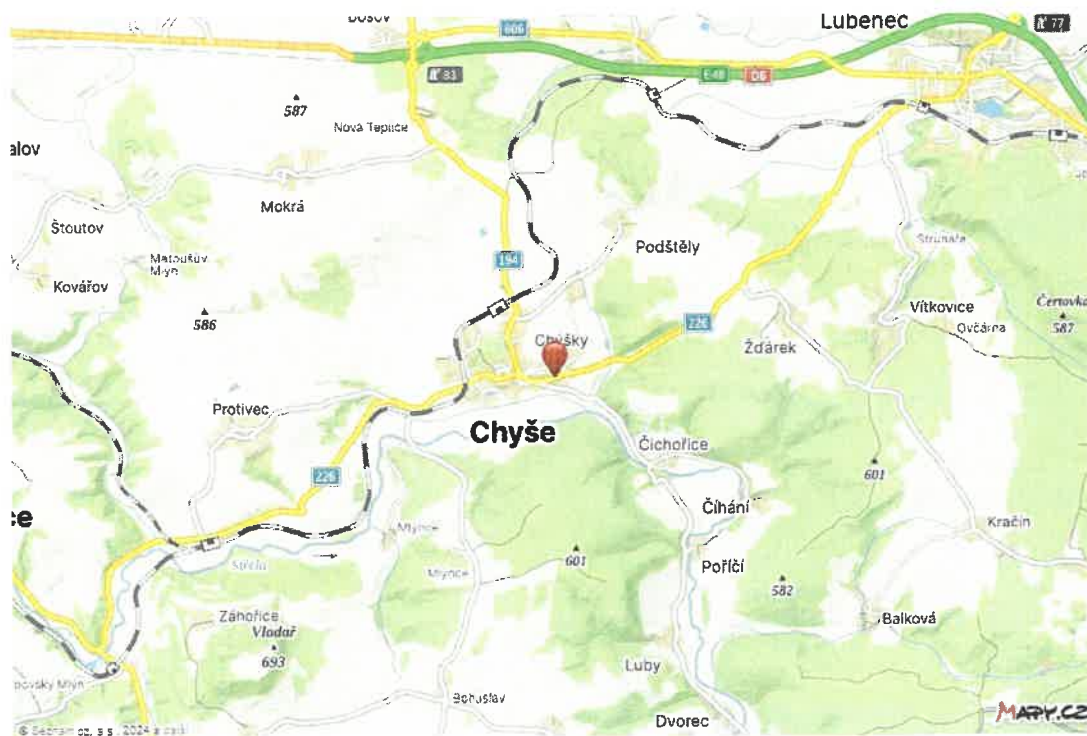
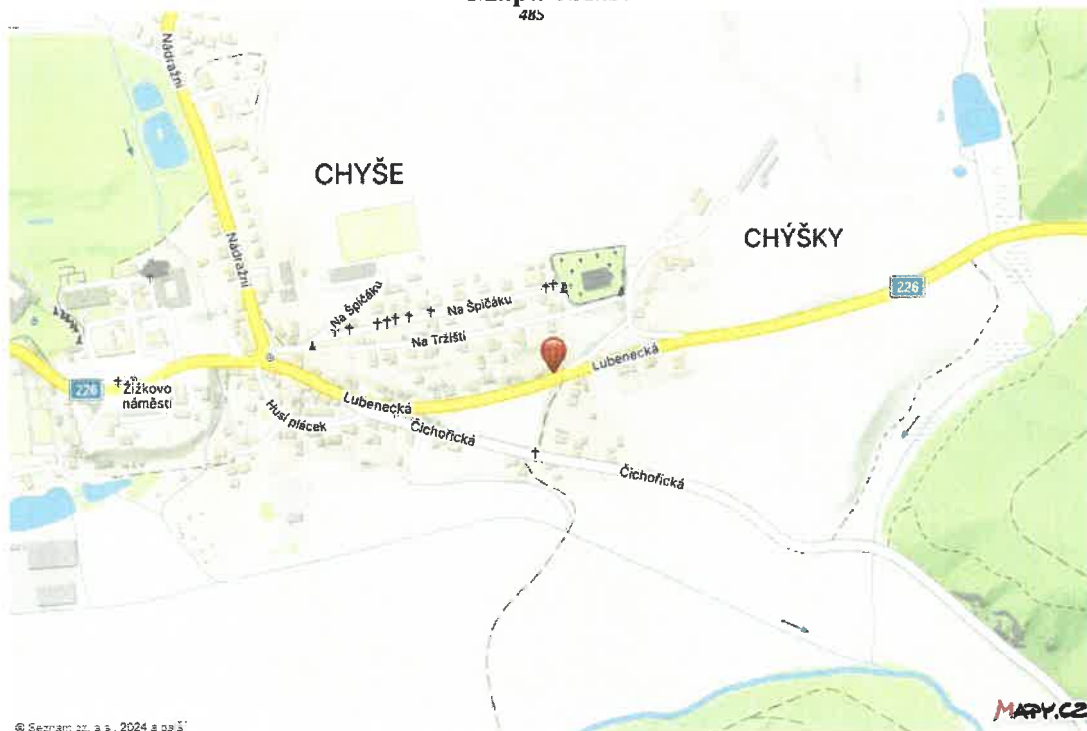






# Mapa oblasti

485



# Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:14286

# Obsílka



RR 62308708 5 CZ

Místo pro pozici nálepky

Odesílatel:

Ing. Jitka Krizáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Praha 93

Adresát:

ANNA JEŽ  
KUNDRATICKÁ 4590  
430 04 CHOMUTOV

Uložit 10 dní

**DOPORUČENÉ  
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI**

Zásilka uložena dne 5.1.2024

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel: Ing. Jitka Krizáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

**DODEJKA**

Adresát: ANNA JEŽKOVÁ  
KUNDRATICKÁ 4590  
430 04 CHOMUTOV

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....