

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061635/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny vyhláskové (administrativní) a určení ceny obvyklé v místě a čase pozemku p.č. 95 včetně rodinného domu č.p. 57 a pozemku p.č. 96/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Chránišov, Nové Sedlo, okres Sokolov, kraj Karlovarský

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51, 358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Číslo posudku v evidenci znalce: 71/2026

Zadavatel: Voleský a partneři, v.o.s., insolvenční správce
Marie Cibulkové 336/34, 140 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA	1 500 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 28. 07. 2026

Vyhotoveno: V Kraslicích 06. 08. 2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny vyhláškové (administrativní) a určení ceny obvyklé v místě a čase pozemku p.č. 95 včetně rodinného domu č.p. 57 a pozemku p.č. 96/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Chranišov, Nové Sedlo, okres Sokolov, kraj Karlovarský

1.2. Účel znaleckého posudku

Vypořádání SJ a následného prodeje

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28. 07. 2026 za přítomnosti p. Andrei Davidové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí pořízený dálkovým přístupem;
- kopie katastrální mapy pořízená dálkovým přístupem;
- skutečnosti zjištěné na místě samém;
- fotodokumentace pořízená na místě při místním šetření;
- skutečně realizované prodeje v období 2024-červen 2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě byly ověřené při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. cena zjištěná

resp. **cena administrativní**, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2. cena obvyklá

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.” V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných prodejkách a skutečně realizovaných cenách.

1. NP -chodba



kuchyň

pokoj



pokoj

chodba

WC (v koupelně)



koupelna – vana

sprchový kout

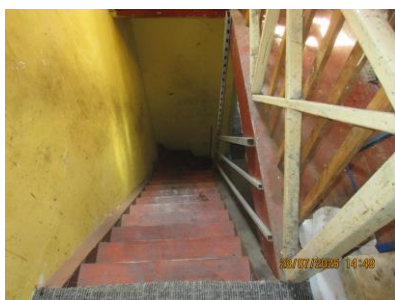
přístavba - sklad



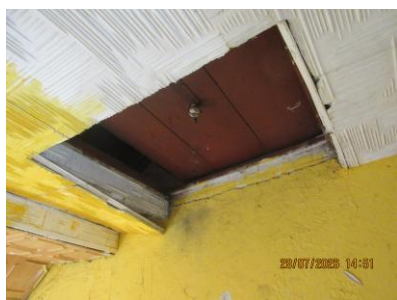
schodiště do podkroví



podkroví - chodba



výlez do půdního prostoru



pokoj



pokoj



chodba



prostor pro druhé WC a umyvadlo



zahrada



NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

První seznámení znalce bylo nastudování zadání a údaje o lokalitě, kde se nemovitost nachází. Poté se uskutečnilo místní šetření, kde si znalec prohlédl skutečný stav a užití nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Získané údaje jsou zpracovány ve znaleckém posudku a poté byly dohledány skutečně realizované prodeje v místě a čase za pomoci koeficientů ceny upravená.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Nové Sedlo, k.ú. Chranišov
Adresa nemovité věci: Chranišov 57, 357 34 Nové Sedlo

Vlastnické a evidenční údaje

SJ David Martin a Davidová Andrea, Chranišov 57, 357 35 Nové Sedlo, LV: 5, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena projektová dokumentace

Místopis

Oceňovaný rodinný dům se nachází v okrajové části města Nové Sedlo, zvané Chranišov v bezprostřední blízkosti rušné silnice II/209 z Lokte do Chodova. Chranišov je vesnice, část města Nové Sedlo v okrese Sokolov v Karlovarském kraji. Nachází se asi 1,5 kilometru severně od Nového Sedla.

Město Nové Sedlo hraje významnou roli v průmyslu především tradiční sklářskou výrobou obalového skla v závodě O-I Czech Republic (cca 1 mil. ks/den) a dále porcelánkou Rudolf Kämpf v Loučkách, známou výrobou jemného bílého a růžového porcelánu. Město Nové Sedlo leží v nadmořské výšce 427 metrů, na levém břehu Ohře. Město leží v místě těžby hnědého uhlí.

Nové Sedlo leží na významné železniční trati, spojující Chomutov a Cheb. Z obce je přímé napojení

na rychlostní komunikaci R/6 .

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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

17/1 Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary
Krajská správa a údržba silnic Karlovarského kraje, příspěvková
organizace, Chebská 282, 35601 Sokolov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatné stojící rodinný dům (4+1), nepodsklepený s jedním NP, obytným podkrovím a půdním prostorem. Střecha je sedlová s dřevěným vázaným krovem s krytinou z azbestových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Základy domu jsou betonové se špatnou zemní izolací nebo úplně bez ní. Podlahy jsou dřevěné, místy prohnuté (houpající). V koupelně je dlažba, ostatní podlahy jsou opatřené linoleem nebo kobercem. Omítky jsou vápenné, vnitřní, štukové. Chodba domu je obložená dřevěnými palubkami. Okna jsou plastová, některá opatřena textilními žaluziemi.

Dům je kromě plynu napojený na veškeré inženýrské sítě – elektřina 230/400 V, veřejný vodovod a kanalizace. Plyn je přivedený na patu domu, po domě rozvedený není. V kuchyni je plynový sporák napojený na PB láhev a stará kuchyňská linka.. Voda je ohřívána v bojleru, který je umístěný v přízemí na chodbě domu. Vytápění je v domě elektrickými přímotopy.

Objekt byl postavený na základě odborného odhadu kolem roku 1930. V letech 2010- 2015 byl částečně opraven, kdy byly provedeny opravy a výměny prvků krátkodobé z části i dlouhodobé životnosti., jednalo se o výměnu střešní krytiny, výměnu oken, oprava podlah a el. instalace. Z tohoto období zřejmě pochází i přístavba domu, která je téměř bez omítky.

Dispozice domu :

1.NP: vchod do zádveří, a předsíň-chodby , kuchyně ze které je přístupná ložnice , z hlavní chodby je též z pravé strany přístupný druhý pokoj a dále koupelna + pokoj , koupelna + WC, na konci chodby navazuje přístavba objektu využívaná jako sklad nepotřebných věcí, Ze skaldy je vchod na zahradu.

Podkroví: po dřevěném schodišti je přístupné podkroví, kde je z chodby a dva pokoje a WC s chybějícím umyvadlem.

Půdní prostor: výlez přístupný po žebříku

Příslušenství : příslušenství domu tvoří běžné venkovní úpravy, přípojky IS - voda, kanalizace , elektřina, plyn, oplocení.

Dům je v zanedbaném stavu (špinavé omítky, vztlínající vlhkost, nepořádek), delší dobu neobývaný.

Ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 57 a pozemkem p.č. 95 je využíván **pozemek p.č. 96/2 – zahrada o rozloze 574 m²**. Pozemek je v rovině, oplocený. V době prohlídky byl zarostlý. Přes okraj pozemku veden vzdušné vedení ČEZ. Směrem do komunikace pozemek lemuje živý plot.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Komentář: v blízkosti rušné silnice (prach, hluk)	

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: - zástavní právo smluvní;	
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 57
2. Pozemky p.č. 95 a p.č. 96/2

Obsah ocenění na tržních principech – cena obvyklá

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 57

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Chranišov 57 357 34 Nové Sedlo
LV:	5
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Nové Sedlo
Katastrální území:	Chranišov
Počet obyvatel:	2 527
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 674,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
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 a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{756,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Vlivy snižující cenu - RD se nachází v bezprostřední blízkosti vytížené komunikace	I	-0,15
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,780}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,850}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,10
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,830}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,647$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 0,706$

1. Rodinný dům č.p. 57

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1995
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 266,- Kč/m ³

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
chodba	12,54 m ²	1,00	12,54 m ²
kuchyň	13,18 m ²	1,00	13,18 m ²
pokoj	15,70 m ²	1,00	15,70 m ²
pokoj	15,54 m ²	1,00	15,54 m ²
koupelna s WC	11,34 m ²	1,00	11,34 m ²
Přístavba - sklad	21,39 m ²	1,00	21,39 m ²
			89,69 m²
Podkroví + půdní prostor			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
chodba	5,75 m ²	1,00	5,75 m ²
pokoj	22,68 m ²	1,00	22,68 m ²
pokoj	26,40 m ²	1,00	26,40 m ²
			54,83 m²
			144,52 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$(12,35 * 7,60) + (7,70 * 3,65)$	=	121,97 m ²
Podkroví:	12,35 * 7,60	=	93,86 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	121,97 m ²	3,10 m
Podkroví:	93,86 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$((12,35 * 7,60) + (7,70 * 3,65)) * (3,10)$	=	378,09 m ³
Podkroví:	$(12,35 * 7,60) * (2,50) + (93,86 * 1,60) / 2$	=	309,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	687,83 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	121,97 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	215,83 m ²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,77

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektrickou nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav - vztlínající vlhkost v domě (špatná nebo úplně chybějící zemní izolace),, houpající se podlahy	IV	0,65

Koeficient pro stavby 31 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (31 + 15) = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,770 = \mathbf{0,490}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,850**

Index polohy pozemku **I_P = 0,830**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,266,- \text{ Kč/m}^3 * 0,490 = 1\,600,34 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 687,83 \text{ m}^3 * 1\,600,34 \text{ Kč/m}^3 * 0,850 * 0,830 = 776\,587,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 776 587,49 Kč

2. Pozemky p.č. 95 a 96/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,850**

Index polohy pozemku **I_P = 0,830**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,850 * 1,000 * 0,830 = 0,706$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	756,-	0,706		533,74

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	95	122	533,74	65 116,28
§ 4 odst. 1	Zahrada fčmí celek)	96/2	574	533,74	306 366,76
Stavební pozemky - celkem			696		371 483,04

Pozemky p.č. 95 a p.č. 96/2 - cena zjištěná celkem = **371 483,04 Kč**

Tržní ocenění majetku – cena obvyklá**1. Porovnávací hodnota****1.1. Rodinný dům č.p. 57**

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	144,52 m ²
Obestavěný prostor:	687,83 m ³
Zastavěná plocha:	215,83 m ²
Výměra pozemku:	696,00 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

1.	Prodaný dům 110 m², pozemek 642 m²	
Lokalita:	B. Smetany 875/14, Kraslice	
Popis:	Jedná se o rodinný dům 4+kk se zahradou a garáží v obci Kraslice, ul. B. Smetany. Jedná se o patrový zděný dům se sedlovou střechou (eternit bez azbestu). V 1.NP se nachází chodba, schodiště, obývací pokoj, pokoj, kuchyně, koupelna a WC. Ve 2.NP jeden prostorný pokoj a dvě komory. Dům je v původním stavu určený k rekonstrukci. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, voda pochází z obecního řádu a její ohřev je zajištěn bojlerem. Zahrada je svažité a celková velikost pozemku včetně zastavěné plochy je 642 m ² . Naším klientům můžeme vyřídit výhodné financování. Prodáno 22. 12. 2025	
Pozemek:	642,00 m ²	
Užitná plocha:	110,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha - mezi prům. městy Chodov a Sokolov	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - horší stav nemovitosti	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 500 000 Kč	1,05	1 575 000 Kč



Zdroj: www.reas.cz

2.	Prodaný dům 100 m², pozemek 507 m²	
Lokalita:	Kraslická ev. č. 3, Rotava	
Popis:	Jedná se o rodinný dům o velikosti 3+1 se zahradou v klidné lokalitě Dolní Rotava v okrese Sokolov. Celková užitná plocha je cca 100 m ² . Pozemek náležící k domu je o velikosti 507 m ² . Další část pozemku, který je nyní využíván je v pronájmu města. Dům je částečně podsklepen o velikosti 9 m ² . Tento dům je před rekonstrukcí a představuje skvělou příležitost pro ty, kteří si chtějí vytvořit svůj vysněný domov podle vlastních představ. Dům je napojen na veřejný vodovod a má vlastní septik. Je možné připojit se na veřejnou kanalizaci. V přízemí se nachází kuchyň, dále obývací pokoj. Vytápění je zajištěno jednotlivými krbovými kamny. V koupelně s vanou a toaletou je zajištěn ohřev vody pomocí brutaru. Ve spodní části domu se nachází ještě komora pro uskladnění vašich věcí. V prvním patře jsou k dispozici dvě místnosti vhodné jako ložnice, pracovna nebo dětský pokoj a další dvě podkrovní úzké menší místnosti.. Součástí domu je zděná garáž o velikosti 17 m ² . K domu je přistavena prostorná kůlna na uskladnění např. dřeva a zahradní techniky. Rodinný dům se nachází v Krušných horách ve spodní části města s dostupností veškeré občanské vybavenosti jako škola, školka, obchod, městský úřad. Okolí je bohaté na zeleň a lesy, tedy výborné místo pro milovníky přírody. Autobusová zastávka v těsné blízkosti domu. Za domem protéká menší potok. V dojezdové vzdálenosti do 10 minut jsou lyžařské areály Kraslice, Stříbrná a Bublava. V blízkosti běžecké trasy pro milovníky zimních sportů. Prodáno 24. 04. 2025	
Pozemek:	100,00 m ²	
Užitná plocha:	100,00 m ²	

Použité koeficienty:

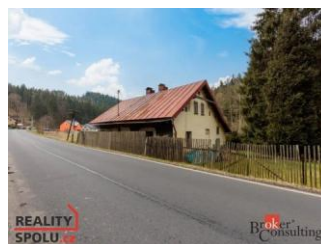
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - mezi prům. městy Chodov a Sokolov	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - horší stav nemovitosti	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

1 375 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,05



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena**1 443 750 Kč****3. Prodaný dům 119 m², pozemek 239 m²****Lokalita:** Tisová 12, Březová

Popis: Jedná se o rodinný dům v klidné části obce Tisová u Sokolova. Jedná se o samostatně stojící cihlový dům před rekonstrukcí o 2 nadzemních podlažích s celkovým počtem 6 místností a užitnou plochou 119 m². K nemovitosti náleží pozemek o velikosti 239 m². Výhodou je možnost doplnění o zbývající část zahrady, která je aktuálně v pronájmu od obce s perspektivou odkupu. Pro vytápění lze využít kotel na tuhá paliva nebo na plyn, dle vaší preference. Poloha domu nabízí klidné bydlení s příjemnou atmosférou. Tento objekt čeká na nové majitele, kteří zde vloží svou energii a přetvoří ho ve svůj vysněný domov.

Prodáno 04. 02. 2025**Pozemek:** 119,00 m²**Užitná plocha:** 119,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.reas.cz

Cena

1 600 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,00

Upravená cena**1 600 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K_C	
1. Prodaný dům 110 m ² , pozemek 642 m ²											1 575 000,-
1 500 000,-	1	1 500 000,-	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	
2. Prodaný dům 100 m ² , pozemek 507 m ²											1 443 750,-
1 375 000,-	1	1 375 000,-	1,00	1,00	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,05	
3. Prodaný dům 119 m ² , pozemek 239 m ²											1 600 000,-
1 600 000,-	1	1 600 000,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Minimální jednotková porovnávací cena

1 443 750 Kč

Průměrná jednotková porovnávací cena

1 539 583 Kč

Maximální jednotková porovnávací cena

1 600 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 539 583 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	1 539 583 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 57	776 587,- Kč
2. Pozemky p.č. 95 a 96/2	371 483,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 148 070,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto čtyřicet osm tisíc sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 148 070 Kč
slovy: Jeden milion jedno sto čtyřicet osm tisíc sedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech – cena obvyklá

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 57	1 539 583,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	1 539 583 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 500 000 Kč
slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč	

Silné stránky

- poloha domu mezi velkými městy (Chodov a Sokolov);
- připojení na veškeré inženýrské sítě;

Slabé stránky

- špatný technický stav domu (nemovitost je bez zdroje vytápění, vztlínající vlhkost, houpající se podlahy, nepořádek v domě apod);
- zanedbaná údržba zahrady;
- rušná komunikace v bezprostřední blízkosti domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, **určuji obvyklou cenu v místě a čase pozemku p.č. 95 včetně rodinného domu č.p. 57 a pozemku p.č. 96/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Chranišov, Nové Sedlo, okres Sokolov, kraj Karlovarský na 1 500 000,- Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v předepsaných tabulkách. Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanovené celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovená cena obvyklá.

5.2. Kontrola postupu

Zdroj dat tvoří veškeré oficiální podklady k ocenění nemovitosti, které byly použity pro zpracování posudku.

Pro určení ceny zjištěné:

Zdrojem dat bylo místní šetření, výpis z katastru nemovitostí a oceňovací předpisy. Vytvořená data jsou adekvátní vzhledem k jejich zdrojům a oceňovacím předpisům. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů. Analýza dat a formulace jejích výsledků byly provedeny podle oceňovacích předpisů. Na základě interpretace výsledků analýzy dat byla určená cena zjištěná.

Pro určení ceny obvyklé v místě a čase:

Zdrojem dat byly v místě a čase skutečně realizované prodeje podobných rodinných domů v okolních obcích. Přímě v Novém Sedle nebyly realizované prodeje nemovitostí v podobném technickém stavu a velikosti, přímě v obci Nové Sedlo.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny vyhláškové (administrativní) a určení ceny obvyklé v místě a čase pozemku p.č. 95 včetně rodinného domu č.p. 57 a pozemku p.č. 96/2 včetně příslušenství a porostů k.ú. Chránišov, Nové Sedlo, okres Sokolov, kraj Karlovarský

Obvyklá cena	1 500 000 Kč
slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění je založeno na porovnání podobných nemovitostí, které byly v nedávné době prodané.

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 71/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061635/2026.

V Kraslicích 06. 08. 2026

Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.