

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 78652/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.st.6, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1175 m², jehož součástí je rodinný dům v Útvině, Chylice č.p.18, vč.příslušenství a pozemků p.č.st.5, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1577 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p., č.ev, p.č.15, zahrada, o velikosti 491 m², a p.č.1219, ostatní plocha, o velikosti 690 m², vše zapsáno na LV č.172 pro k.ú.Chylice u Útvině

Znalec:

Ing. Jan Šíma

Hostkovice 46, 783 57 Tršice

telefon: 602719124

e-mail: hon.sima@seznam.cz

IČ: 63679477

DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y

Číslo posudku v evidenci znalce: 7329/2025

Zadavatel:

insolvenční správce, Mgr. Michal Janoušek, M.A.

V Kasárnách 1013, 28002 Kolín

Číslo jednací: KSPL 29INS 14684/2023

OBVYKLÁ CENA	4 380 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 49

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.10.2025

Vyhotoveno: V Tršicích 24.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.6, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1175 m², jehož součástí je rodinný dům v Útvině, Chylice č.p.18, vč.příslušenství a pozemků p.č.st.5, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1577 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p., č.ev, p.č.15, zahrada, o velikosti 491 m², a p.č.1219, ostatní plocha, o velikosti 690 m², vše zapsáno na LV č.172 pro k.ú.Chylice u Útviny

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely insolvenčního řízení

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.10.2025 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.172 pro k.ú.Chylice u Útviny
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- vlastní ZP č.897/2024
- vlastní ZP č.60138/2024

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Útvina, k.ú. Chylice u Útviny

Adresa nemovité věci: Chylice 18, 364 01 Útvina

Vlastnické a evidenční údaje

Lubomír Vaněk, Chylice 18, 364 01 Útvina, LV: 172, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Útvina (německy Uitwa) je obec v okrese Karlovy Vary v Karlovarském kraji. V obci včetně místních částí žije cca 580 obyvatel. Obec Útvina a její zájmové území leží v jižní části okresu Karlovy Vary, přibližně 3 km od města Toužim. Útvinou prochází důležitá dopravní tepna - silnice I. třídy č. 20 spojující města Plzeň a Karlovy Vary. Obec je členem „Sdružení obcí Slavkovský les pro obnovu venkova“, které vzniklo z iniciativy několika starostů v roce 1995. Zájmové organizace (ČSŽ, SDH, TJ), které v obci pracují, se starají o udržování tradic, jako je např. masopustní průvod masek, stavění májky a pálení čarodějnic, oslava MDD, zájezdy do divadla. Chylice jsou malá vesnice v Karlovarském kraji, nedaleko Útviny. První písemná zmínka pochází z roku 1536. Dříve samostatná obec s proměnlivou příslušností k různým okresům, dnes je Chylice součástí obce Útvina od roku 1963. V minulosti zde žila převážně německá populace. Občanská vybavenost je základní.

Situace

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

Přístup přes pozemky

90/4 Obec Útvina, č. p. 80, 36401 Útvina

90/5 Obec Útvina, č. p. 80, 36401 Útvina

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, nepodsklepený (pův.sklep byl zasypán), se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, střecha je sedlová, krytina z

osinkocementových šablon a pálené tašky, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod není instalován. Fasáda je vápenná stříkaná, okna jsou plastová a dřevěná. Vnitřní dveře jsou dřevěné svlakové a náplňové. Podlahy jsou z dlažby a koberců, schody jsou dřevěné. WC jsou splachovací, koupelny s vanou, sprchový kout, umyvadla. Kuchyně jsou podstandardní, linky, sporáky. Vytápění je ústřední nefunkční, aktuálně se topí kamny na pevná paliva. Teplá voda je z průtokových ohříváčů. V domě jsou dva byty, a to dispozice 4+1 a 3+1. Objekt je starý nejméně 120 roků, stav je zhoršený, celkové vybavení je podstandardní. Dům je napojen na elektřinu, vodu ze studny, kanalizace je do septiku. U domu se dále nachází vedlejší stavba hospodářského charakteru, která je oceněna. Další stavby - dřevěná kůlna, stodola a torzo vedlejší stavby pro psy, jsou ve stavu k odstranění, a mají negativní vliv na obvyklou cenu.

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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcné vedení distrib.soustavy-ČEZ Distribuce, a.s. Bez vlivu na OC	

Ostatní závady, zapsané na LV se nezohledňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nemovitost je užívána vlastníkem	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Hospodářský objekt

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

1.5. Studna I

1.6. Studna II

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Chylice 18 364 01 Útvina
LV:	172
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Útvina
Katastrální území:	Chylice u Útviny
Počet obyvatel:	581
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 786,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní	IV	0,90

středisko, nebo škola)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 957,00 \text{ Kč/m}^2$

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. a č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - výrazně nadstandardní velikost pozemků ve funkčním celku, nepravidelného celkového tvaru	I	-0,30
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,486}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,750}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,427}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,659}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 3\,933,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,933,00) / 3\,933,00 = \mathbf{0,851}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,750}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,750 * 1,000 * 0,879 = \mathbf{0,659}$$

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	957,-	0,659		630,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.5	1 577	630,66	
	Redukční koeficient R = 0,851			536,69	846 360,13
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.6	1 175	630,66	
	Redukční koeficient R = 0,851			536,69	630 610,75
§ 4 odst. 1	zahrada	15	491	630,66	
	Redukční koeficient R = 0,851			536,69	263 514,79
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1219	690	630,66	
	Redukční koeficient R = 0,851			536,69	370 316,10
Stavební pozemky - celkem			3 933		2 110 801,77

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	22,51*9,51+22,51*2,3 =	265,84	2,86 m
2.NP	22,51*9,51 =	214,07	3,01 m
		479,91 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní stavba	$22,51 \cdot 9,51 \cdot 6,5 + 22,51 \cdot 2,3 \cdot 2,83 =$	1 537,97
Z	zastřešení	$214,07 \cdot 4,6 / 2 =$	492,36
Obestavěný prostor - celkem:			2 030,33 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kámen	P	100
2. Zdivo	smíšené s kamenem	P	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	pálená krytina, eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, neúplný	P	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	standardní	S	100
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	P	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	dřevěná a plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	kamna na tuhá paliva	P	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	průtokový ohřívač	P	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	částečné odkanalizování	P	100
23. Vybavení kuchyně	podstandardní	P	100
24. Vnitřní vybavení	podstandardní	P	100
25. Záchod	2x splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100	0,46	0,37
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	P	1,80	100	0,46	0,83
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	2,80	100	0,46	1,29
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100	0,46	2,35
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,42
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6942

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	4,71			75,00	3,5325
2. Zdivo	P	22,30	100,00	0,46	10,26	14,78			75,00	11,0850
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	12,10			75,00	9,0750
4. Střecha	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,49			75,00	5,6175
5. Krytina	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,61			75,00	3,4575
6. Klempířské konstrukce	P	0,80	100,00	0,46	0,37	0,53			65,00	0,3445
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100,00	1,00	6,20	8,93			75,00	6,6975
8. Fasádní omítky	S	3,10	100,00	1,00	3,10	4,47			75,00	3,3525

10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	3,31	80,00	2,6480
11. Schody	P	2,40	100,00	0,46	1,10	1,58	80,00	1,2640
12. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,75	85,00	4,0375
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	7,49	60,00	4,4940
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,17	95,00	3,0115
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100,00	1,00	1,10	1,58	95,00	1,5010
16. Vytápění	P	4,40	100,00	0,46	2,02	2,91	85,00	2,4735
17. Elektroinstalace	S	4,10	100,00	1,00	4,10	5,91	70,00	4,1370
19. Rozvod vody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	4,32	85,00	3,6720
20. Zdroj teplé vody	P	1,80	100,00	0,46	0,83	1,20	65,00	0,7800
22. Kanalizace	P	2,80	100,00	0,46	1,29	1,86	85,00	1,5810
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	100,00	0,46	0,23	0,33	80,00	0,2640
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	100,00	0,46	2,35	3,39	85,00	2,8815
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,58	85,00	0,4930
Opotřebení:							76,4 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6942
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 486,84
Plná cena: 2 030,33 m ³ * 3 486,84 Kč/m ³	=	7 079 435,86 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 76,4 % /100)	*	0,236
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 670 746,86 Kč
Koeficient pp	*	0,659
Cena stavby CS	=	1 101 022,18 Kč
Rodinný dům - cena zjištěná	=	1 101 022,18 Kč

1.3. Hospodářský objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	K. skladování a úprava zemědělských produktů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	24,25*7,46	=	180,91
1.NP	180,91	=	180,91

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	180,91 m ²	2,00 m	361,82
1.NP	180,91 m ²	2,20 m	398,00
Součet	361,82 m²		759,82

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	759,82 / 361,82	= 2,10 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	361,82 / 2	= 180,91 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	180,91*2,0	=	361,82 m ³
vrchní stavba	180,91*2,2	=	398,00 m ³
zastřešení	180,91*2,05/2	=	185,43 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	361,82 m ³
vrchní stavba	NP	398,00 m ³
zastřešení	Z	185,43 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		945,25 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	s kamenem	P	100
2. Svislé konstrukce	kamenné	P	100
3. Stropy	spalné	P	50
3. Stropy	spalné	C	50

4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	standardní	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úprava vnitřních povrchů		P	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	80
8. Úprava vnějších povrchů		C	20
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody		C	100
11. Dveře	standardní	S	100
12. Vrata		C	100
13. Okna	luxfery	P	100
14. Povrchy podlah		C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	nefunkční	P	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100	0,46	5,66
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100	0,46	13,71
3. Stropy	P	9,10	50	0,46	2,09
3. Stropy	C	9,10	50	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,20	100	1,00	11,20
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,00	100	0,46	2,76
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	80	1,00	2,56
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	20	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
12. Vrata	C	2,40	100	0,00	0,00
13. Okna	P	4,40	100	0,46	2,02
14. Povrchy podlah	C	4,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	P	4,80	100	0,46	2,21
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					47,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,4711

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	12,30	100,00	0,46	5,66	12,02			75,00	9,0150
2. Svislé konstrukce	P	29,80	100,00	0,46	13,71	29,10			75,00	21,8250
3. Stropy	P	9,10	50,00	0,46	2,09	4,44			80,00	3,5520
4. Krov, střecha	S	11,20	100,00	1,00	11,20	23,77			80,00	19,0160
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,94			80,00	4,7520
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,00	100,00	0,46	2,76	5,86			85,00	4,9810
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	80,00	1,00	2,56	5,43			85,00	4,6155
11. Dveře	S	2,10	100,00	1,00	2,10	4,46			75,00	3,3450
13. Okna	P	4,40	100,00	0,46	2,02	4,29			75,00	3,2175
16. Elektroinstalace	P	4,80	100,00	0,46	2,21	4,69			85,00	3,9865
Opotřebení:										78,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 468,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9565
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	1,6333
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,4711
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 915,69
Plná cena: 945,25 m ³ * 2 915,69 Kč/m ³	=	2 756 055,97 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 78,3 % /100)	*	0,217
Nákladová cena stavby CS_N	=	598 064,15 Kč

Koeficient pp	*	0,659
Cena stavby CS	=	<u>394 124,27 Kč</u>
Hospodářský objekt - cena zjištěná	=	394 124,27 Kč

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	1 101 022,18 Kč
Celkem	<u>1 101 022,18 Kč</u>

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 101 022,18
4,00 % z ceny staveb	* <u>0,0400</u>
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	= 44 040,89 Kč

1.5. Studna I

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 5,00 m
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
=	9 750,- Kč
*	0,8000
*	3,4810
=	27 151,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 71 / 100 = 71,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,0 \% / 100)$

*	0,290
=	7 874,02 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

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

opotřebení čerpadel 71,0 %

+	9 480,- Kč
=	9 480,- Kč
*	0,8000
*	3,4810
=	26 399,90 Kč
*	0,290
=	7 655,97 Kč

Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+	7 655,97 Kč
=	15 529,99 Kč
*	0,659
=	10 234,26 Kč

Studna I - cena zjištěná

=	10 234,26 Kč
---	---------------------

1.6. Studna II

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 5,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

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

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

Upravená cena studny

+	9 750,- Kč
=	9 750,- Kč
*	0,8000
*	3,4810
=	27 151,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 71 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 71 / 100 = 71,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 71,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,290
=	7 874,02 Kč
*	0,659
=	5 188,98 Kč

Studna II - cena zjištěná

= 5 188,98 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: **2 110 801,77 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Rodinný dům 1 101 022,18 Kč

1.3. Hospodářský objekt 394 124,27 Kč

1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem 44 040,89 Kč

1.5. Studna I 10 234,26 Kč

1.6. Studna II 5 188,98 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ **1 554 610,58 Kč**

Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem

= **3 665 412,35 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Započitatelná podlahová plocha je určena indikativně jako 80% ze zastavěných ploch.

Započitatelná plocha:	308,88 m ²
Výměra pozemku:	3 933,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům

Lokalita: Kojšovice 39

Popis: V-5848/2025-403

Pozemek: 700,00 m²

Započitatelná plocha: 276,00 m²

Zastavěná plocha: 211,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00

K2 Velikosti objektu - bez vlivu 1,00

K3 Poloha - bez vlivu 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,20

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;



Zdroj: cenovamapa.cz

Cena [Kč] k 31.7.2025	Započitatelná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 962 000	276,00	14 355	0,97	13 924

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

Útvina 118

Popis:

V-4817/2025-403

Pozemek:

597,00 m²

Započitatelná plocha:

110,00 m²

Zastavěná plocha:

160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,90

K3 Poloha - lepší

0,95

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu

1,00

K5 Celkový stav - bez vlivu

1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,22

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu

1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]

k 25.6.2025

1 300 000

Započitatelná plocha

[m²]

110,00

Jedn. cena

Kč/m²

11 818

Celkový koef.

K_C

1,04

Upravená j. cena

[Kč/m²]

12 291



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:

Rodinný dům

Lokalita:

náměstí Jiřího z Poděbrad 43, Toužim

Popis:

V-9280/2024-403

Pozemek:

608,00 m²

Započitatelná plocha:

303,75 m²

Zastavěná plocha:

197,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - bez vlivu

1,00

K3 Poloha - lepší

0,90

K4 Provedení a vybavení - bez vlivu

1,00

K5 Celkový stav - bez vlivu

1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek

1,22

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv

1,08

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč]

k 18.12.2024

2 900 000

Započitatelná plocha

[m²]

303,75

Jedn. cena

Kč/m²

9 547

Celkový koef.

K_c

1,19

Upravená j. cena

[Kč/m²]

11 361

<



Zdroj: cenovamapa.cz

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Plzeňská 344, Toužim			
Popis:	V-4933/2025-403			
Pozemek:	476,00 m ²			
Započitatelná plocha:	159,00 m ²			
Zastavěná plocha:	122,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Velikosti objektu - menší objekt		0,92		
K3 Poloha - lepší		0,90		
K4 Provedení a vybavení - lepší		0,90		
K5 Celkový stav - lepší		0,88		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek		1,25		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu		1,00		
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;				
Cena [Kč]	Započitatelná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 30.6.2025				
2 900 000	159,00	18 239	0,82	14 956



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	11 361 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 133 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	14 956 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	23,92 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	10,63 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 133 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	308,88 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 056 521,00
hospodářská budova	+ 320 000,00
	= 4 376 521,00
Výsledná porovnávací hodnota	4 376 521 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	3 665 412,30 Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 110 801,77 Kč
1.2. Rodinný dům	1 101 022,20 Kč
1.3. Hospodářský objekt	394 124,30 Kč
1.4. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	44 040,90 Kč
1.5. Studna I	10 234,30 Kč
1.6. Studna II	5 189,- Kč
	= 3 665 412,30 Kč

Cena zjištěná - celkem: 3 665 412,30 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 3 665 410,- Kč

slovy: Tři miliony šest set šedesát pět tisíc čtyři sta deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 665 410 Kč
--	---------------------

slovy: Tři miliony šest set šedesát pět tisíc čtyři sta deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	4 376 521,- Kč
------------------	----------------

Porovnávací hodnota	4 376 521 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 380 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Čtyři miliony tři sta osmdesát tisíc Kč

Silné stránky

Pozitivně působí větší pozemky

Slabé stránky

Negativně působí stav budov, odpady na pozemcích, a celková zanedbanost

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných objektů v relevantním okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.st.6, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1175 m², jehož součástí je rodinný dům v Útvině, Chylice č.p.18, vč.příslušenství a pozemků p.č.st.5, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1577 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p., č.ev, p.č.15, zahrada, o velikosti 491 m², a p.č.1219, ostatní plocha, o velikosti 690 m², vše zapsáno na LV č.172 pro k.ú.Chylice u Útvině

Obvyklá cena

4 380 000 Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta osmdesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 172	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 22.10.2025	7
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 172

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2025 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 29 INS 14684 / 2023 pro Michal Janoušek, Mgr., M.A.

Obec: 555681 Útvina

List vlastnictví: 172

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vaněk Lubomír, Chylice 18, 36401 Útvina	841023/1885	

B *Nemovitosti*

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 5	1577	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5				
St. 6	1175	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chylice, č.p. 18, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6				
15	491	zahrada		zemědělský půdní fond
1219	690	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů:

a) dluh ve výši 2.064.000,- Kč

b) budoucí peněžité dluhy do výše 2.064.000,- Kč vzniklé do 23.11.2054

Oprávnění pro

Legal Interest s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900

Olomouc, RČ/IČO: 17846099

Povinnost k

Parcela: St. 5, Parcela: St. 6, Parcela: 1219, Parcela: 15

Liřtina Smlouva o zřizení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.HY2001U910) ze dne 05.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021
12:00:24. Zápis proveden dne 04.02.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-249/2021-403

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2023 14:17:26. Zápis proveden dne 27.12.2023.

V-8558/2023-403

Pořadí k 13.01.2021 12:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.HY2001U910) ze dne 05.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021
12:00:24. Zápis proveden dne 04.02.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-249/2021-403

Související zápisy

Nemovitostí 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

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2025 10:35:02

Obec: 555681 Útvina

List vlastnictví: 172

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

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
 (č.HY2001U910) ze dne 05.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021
 12:00:24. Zápis proveden dne 04.02.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary
 V-249/2021-403

- o Zákaz zatížení

věcným břemenem užívání po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Legal Interest s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900
Olomouc, RČ/IČO: 17846099

Povinnost k

Parcela: St. 5, Parcela: St. 6, Parcela: 1219, Parcela: 15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.HY2001U910) ze dne 05.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021
12:00:24. Zápis proveden dne 04.02.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-249/2021-403

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2023 14:17:26. Zápis proveden dne 27.12.2023.

V-8558/2023-403

Pořadí k 13.01.2021 12:00

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

distribuční soustavy v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 116-35/2020

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 15

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 08:05:36. Zápis proveden dne 14.04.2021.

V-2505/2021-403

Pořadí k 22.03.2021 08:05

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 1.853.970,- Kč vzniklých do 15.6.2037

Oprávnění pro

CFIG Credit a.s., Jana Palacha 2944, Zelené Předměstí,
53002 Pardubice, RČ/IČO: 09433635

Povinnost k

Parcela: St. 5, Parcela: St. 6, Parcela: 1219, Parcela: 15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 10:00:00. Zápis proveden dne 12.07.2022.

V-5351/2022-403

Pořadí k 15.06.2022 10:00

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023

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 2

prokazující stav evidovaný k datu 05.10.2025 10:35:02

Obec: 555681 Útvina

List vlastnictví: 172

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

Typ vztahu

11:01:37. Zápis proveden dne 25.05.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-2045/2023-403

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Vaněk Lubomír, Chylice 18, 36401 Útvina, RČ/IČO:
841023/1885

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j
135 EX-2454/2023 -26 ze dne 06.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
06.06.2023 07:18:29. Zápis proveden dne 07.06.2023; uloženo na prac. Chomutov
Z-3633/2023-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Vaněk Lubomír, r.č.841023/1885

Povinnost k

Parcela: St. 5, Parcela: St. 6, Parcela: 1219, Parcela: 15

Lista Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135
EX-2454/2023 -88 ze dne 30.06.2023. Právní moc ke dni 10.07.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 11:07:21. Zápis proveden dne 21.07.2023;
uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-2817/2023-403

Lista Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Chomutov, Mgr. Jan Peroutka, 135 EX-2454/2023 -122 ze dne 05.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2023 13:47:45. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3344/2023-403

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Vaněk Lubomír, Chylice 18, 36401 Útvina, RČ/IČO:
841023/1885

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 15:41:16.
Zápis proveden dne 24.02.2021.

V-803/2021-403

Pro: Vaněk Lubomír, Chylice 18, 36401 Útvina

RČ/IČO: 841023/1885

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

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 3

Kopie katastrální mapy



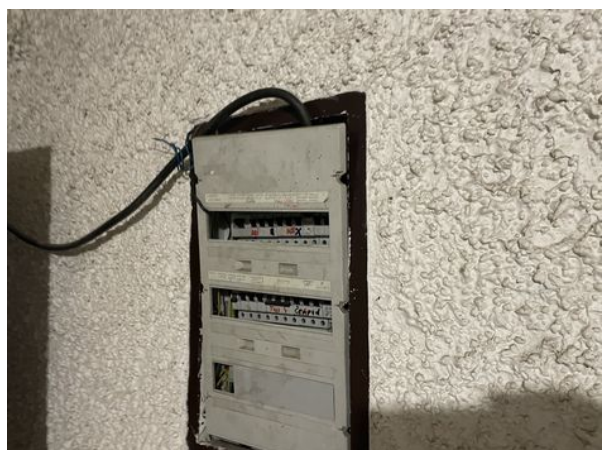


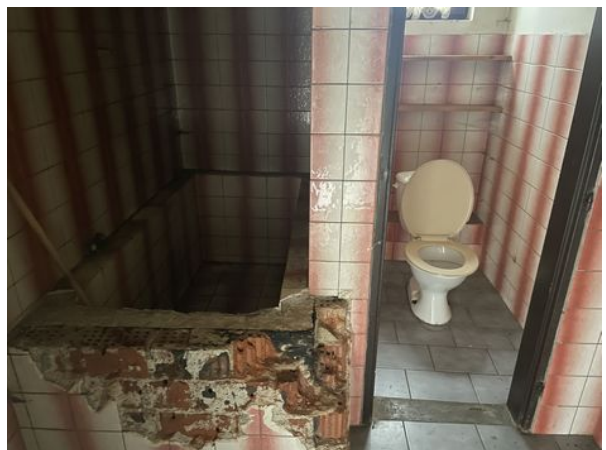
Fotodokumentace ze dne 22.10.2025

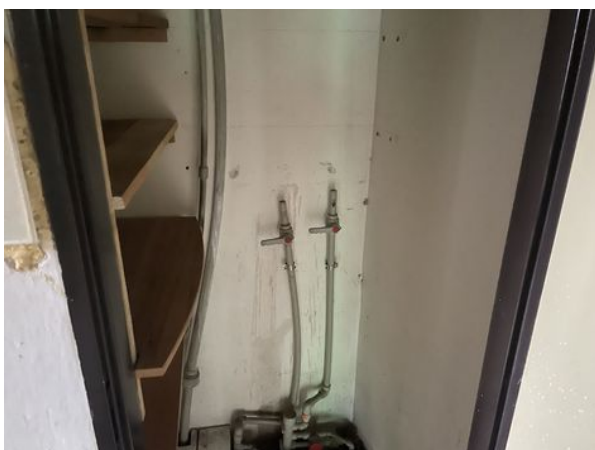








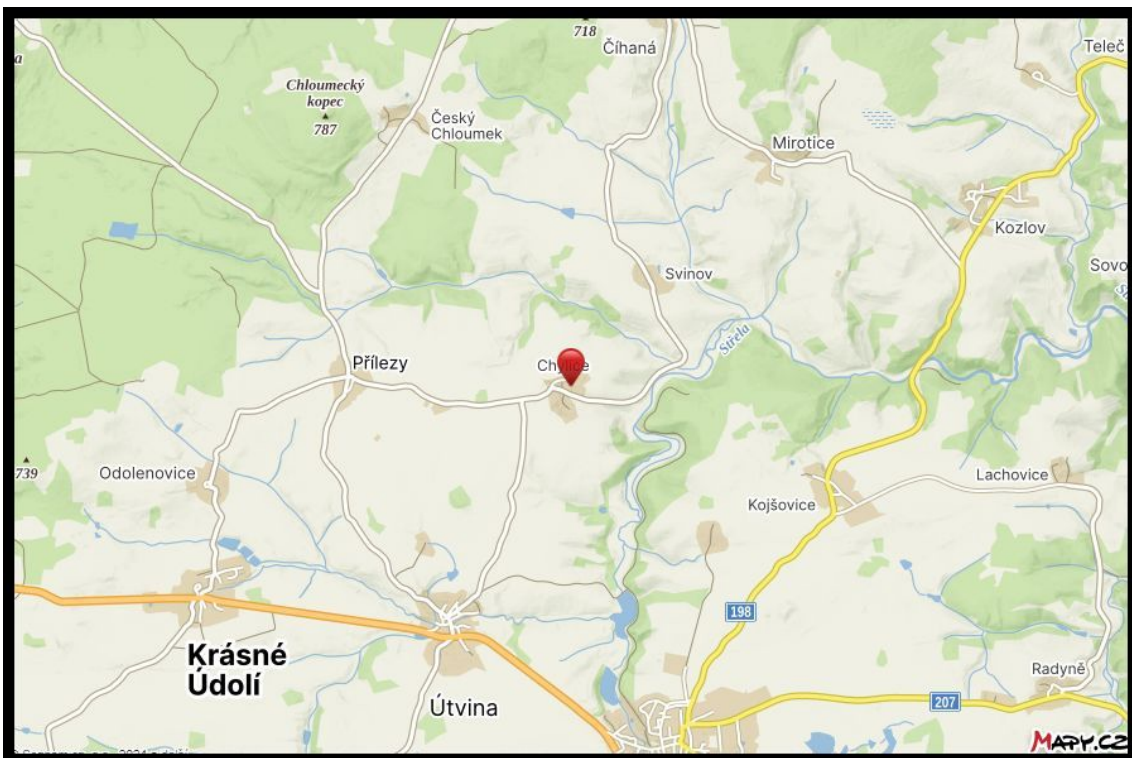
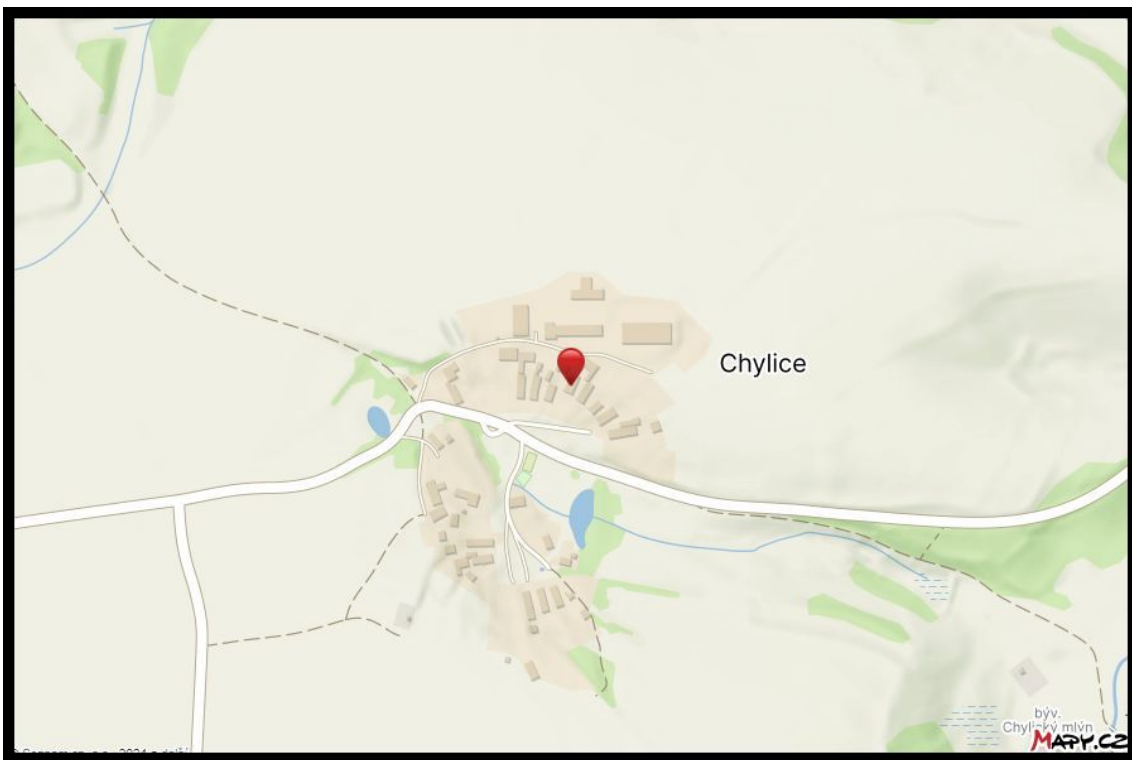


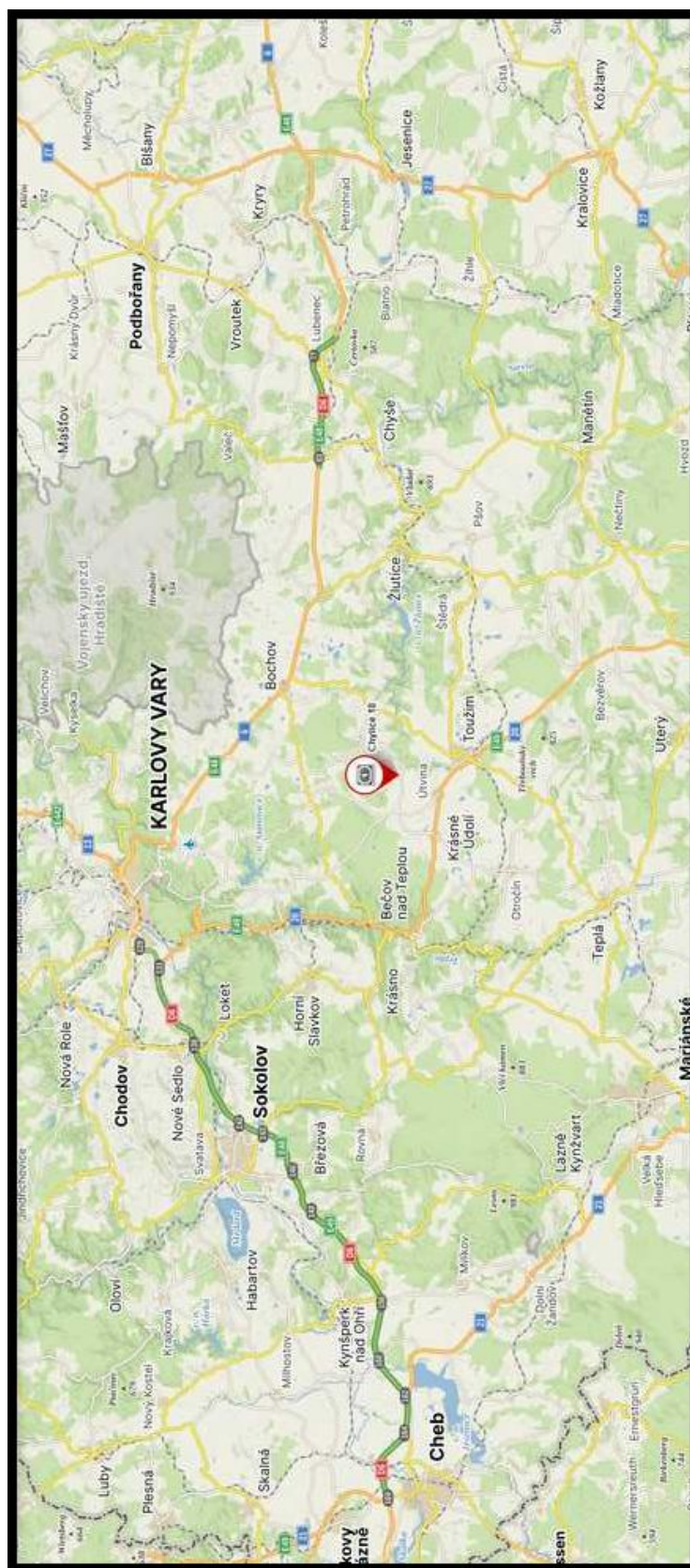




Mapa oblasti







Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 78652/2025.

V Tršicích 24.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice