ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 061593/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s. insolvenční správce dlužnice Šťastná Ludmila, Míru 611, Kolín II. V Luhu 754/18, 140 00 Praha 4
Číslo jednací:	KSPH 60 INS 7038/2026
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Týniště č.p. 9, okres Plzeň-jih
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.07.2026
Zpracováno ke dni:	16.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 27.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 9 a pozemku parc. č. St. 23/1, 10/1, 12, 401/8 v obci Týniště, okres Plzeň-jih, katastrální území Týniště u Horšic na listu vlastnictví č. 236. – spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 9
Adresa předmětu ocenění:	Týniště č.p. 9, okres Plzeň-jih
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Týniště
Ulice:	
Katastrální území:	Týniště u Horšic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - paní Gögl Věra.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Karlíková Olga, Korunovační 125/32, Bubeneč, 17000 Praha 7 podíl 1/2

Šťastná Ludmila, Míru 611, Kolín II, 28002 Kolín podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 9 a pozemek parc. č. St. 23/1, 10/1, 12, 401/8 v obci Týniště, okres Plzeň-jih, katastrální území Týniště u Horšic na listu vlastnictví č. 236.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 23/1 o výměře 988 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 9 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce (kámen-cihla). Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou povalové, střecha je sedlová s polovalbou, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 1919, v sedmdesátých letech byl modernizován do současné podoby (přistavěna veranda, sociální zázemí). V roce 2016 byla vyměněna okna za plastová, modernizována koupelna, částečně nová podlahová krytina.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: bez vad, z části nová podlahová krytina
okna: bez vad
střecha: zastaralý prvek
zdivo: částečně se objevují praskliny směrem do frekventované ulice.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí, v obytné části je pouze koupelna bez WC, suché WC se nachází ve sklepě.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

1 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	6,86 m^2
Ostatní prostory	Chodba	10,57 m^2
Pokoj	Pokoj	19,39 m^2
Pokoj	Pokoj	17,84 m^2
Pokoj	Pokoj	12,51 m^2
Kuchyně	Kuchyně	24,01 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	5,97 m^2
Ostatní prostory	Spíž	5,10 m^2
Podlahová plocha		102,24 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		102,24 m^2

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo, toaleta v obytné části chybí, ve sklepě suché WC. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr
chodba: keramická dlažba
koupelna: keramická dlažba
kuchyně: lino,
místnosti: parkety, lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně kamny, topná tělesa chybí, ohřev vody zajišťuje bojler.

Na obytnou část navazují hospodářské budovy využívané jako stodola, dílna, sklad. Stavby o jednom nadzemím podlaží, nepodsklepené, smíšené konstrukce (kámen-cihla). Střecha je sedlová střešní krytina je betonová a osinkocementové šablony. Klempířské prvky jsou pozinkované. Stavebně technický stav je dobrý, běžná údržba.

Součástí pozemku parc.č. St. 23/1 je jímka.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. 10/1 o výměře 247 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako vodní plocha, způsob využití zamokřená půda, pozemek parc.č. 12 o výměře 100 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek parc.č. 401/8 o výměře 679 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemky tvoří funkční celek s rodinným domem pod společným oplocením. Podle platného územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy smíšené obytné venkovské – SOV. Pozemky jsou užívány jako okrasná a užitková zahrada.

Celková výměra pozemku činí 2014 m^2. Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený zděným plotem a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny.

Přístup je ze silnice. Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Týniště se nachází cca 10 km jihovýchodně od Přeštic, a cca 20 km severovýchodně od Klatov, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<table>
<tr><th colspan="3">Tabulkový popis</th></tr>
<tr><td rowspan="15">Popis rodinného domu</td><td>Typ rodinného domu</td><td>samostatný objekt</td></tr>
<tr><td>Počet nadzemních podlaží</td><td>1</td></tr>
<tr><td>Podsklepení</td><td>částečné</td></tr>
<tr><td>PENB</td><td></td></tr>
<tr><td>Dům byl postaven v roce</td><td>1919</td></tr>
<tr><td>Rozsah rekonstrukce domu</td><td><table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>Okna, část. podl.krytina</td><td>celková</td><td>2016</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Základy</td><td>smíšené</td></tr>
<tr><td>Konstrukce</td><td>Smíšená kámen-cihla</td></tr>
<tr><td>Tloušťka obvodové konstrukce</td><td>60 cm</td></tr>
<tr><td>Stropy</td><td>povalové</td></tr>
<tr><td>Střecha</td><td>polovalbová</td></tr>
<tr><td>Krytina střechy</td><td>bobrovka</td></tr>
<tr><td>Klempířské prvky</td><td>pozinkované</td></tr>
<tr><td>Vnější omítky</td><td>břízolitové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní omítky</td><td>vápenocementové, štukové</td></tr>
<tr><td>Vady domu</td><td>rozvody: zastaralý prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: zastaralý prvek
zdivo: zastaralý prvek, místy praskliny</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">Popis vnitřních prostor</td><td>Dispozice</td><td>3+1</td></tr>
<tr><td>Typ oken</td><td>plastová s dvojsklem</td></tr>
<tr><td>Příslušenství oken</td><td>chybí</td></tr>
<tr><td>Orientace oken obytných místností</td><td>východ, sever, jih</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>sprchový kout, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>chybí</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>dřevěné</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>ocelové, dřevěné</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné, dřevěné prosklené</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>1 NP</td></tr>
</table>

		<table><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>6,86 m^2</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>10,57 m^2</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>19,39 m^2</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>17,84 m^2</td></tr><tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>12,51 m^2</td></tr><tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>24,01 m^2</td></tr><tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>5,97 m^2</td></tr><tr><td>Ostatní prostory</td><td>Spíž</td><td>5,10 m^2</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>102,24 m^2</td></tr><tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>102,24 m^2</td></tr></table>
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: dřevěná plovoucí podlaha, lino
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	2014 m^2
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	stodola, hospodářská část
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu

		kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	z hlediska životního prostředí nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 16.07.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Týniště
Katastrální území: Týniště u Horšic
Počet obyvatel: 54
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 731,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **426,00 Kč/m²**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - frekventovaná komunikace	I	-0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,603}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,930}$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,566**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,873**

1. rodinný dům č.p. 9

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	106 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2016
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 573,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 PP:	=	60,00 m^2
1 NP:	=	139,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 PP:	60,00 m^2	2,00 m
1 NP:	139,00 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

1 PP:	60,00*2,00	=	120,00 m^3
nadzemní část:	139,00*5,20	=	722,80 m^3
zastřešení:	(1/6)*8,50*2,30*(3*14,50-2,10)	=	134,90 m^3
vikýř:	(3,80*1,60/(1,60+0,50))*5,80*1,60/2	+=	16,04 m^3
	(3,80*1,60/(1,60+0,50))*5,80*0,50/2	+	
	(3,80*0,50/(1,60+0,50))*5,80*0,50/6	-	
	5,80*0,50*1,40/2		
Obestavěný prostor - celkem:		=	**993,74 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	139,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	199,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,43

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: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

s = 1 - 0,005 * (10 + 15)= **0,875**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}875 = \mathbf{0{,}478}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0{,}930}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}939}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 573,- Kč/m^3 * 0,478 = 1 707,89 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 993,74 m^3 * 1 707,89 Kč/m^3 * 0,930 * 0,939= 1 482 112,63 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 482 112,63 Kč

2. stodola 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	104,00 m^2	3,00 m	312,00
Součet	**104,00 m^2**		**312,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	312,00 / 104,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	104,00 / 1	= 104,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	104,00*3,20	=	332,80 m^3
zastřešení	104,00*4,30/2	=	223,60 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	332,80 m^3
zastřešení	Z	223,60 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		556,40 m^3

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	základové pasy	P	100
2. Svislé konstrukce	smíšená- kámen - cihla	P	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,51
Koeficient vybavení K_4:					**0,6051**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9835
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6051
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 035,10**
Plná cena: 556,40 m^3 * 3 035,10 Kč/m^3	=	**1 688 729,64 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 106 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 106 / 160 = 66,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,3 % / 100)	*	0,337
Nákladová cena stavby CS_N	=	**569 101,89 Kč**
Koeficient pp	*	0,873
Cena stavby CS	=	**496 825,95 Kč**
Stodola 1 - cena zjištěná	=	**496 825,95 Kč**

3. stodola 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

(Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou)

Podlaží	Zastavěná plocha [m2]	Konst. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1 NP	70,00	2,00	2,00	140,00
	64,00	6,10	2,00	128,00
Součet	**134,00**			**268,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	268,00 / 134,00	= 2,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	134,00 / 1	= 134,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	134,00*3,50	=	469,00 m^3
zastrešení	134,00*3,60/2	=	241,20 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	469,00 m^3
zastrešení	Z	241,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		710,20 m^3

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	betonové (ŽB) pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	cihlová, smíšená	P	100
3. Stropy	klenba, trámové	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	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 hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	50	1,00	6,90

3. Stropy	C	13,80	50	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
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 hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,01
Koeficient vybavení K_4:					**0,6201**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9693
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3500
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6201
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 138,33**
Plná cena: 710,20 m^3 * 4 138,33 Kč/m^3	=	**2 939 041,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 106 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 106 / 160 = 66,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,3 % / 100)	*	0,337
Nákladová cena stavby CS_N	=	**990 457,14 Kč**
Koeficient pp	*	0,873
Cena stavby CS	=	**864 669,08 Kč**

Stodola 2 - cena zjištěná = **864 669,08 Kč**

4. pozemky LV 236

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 014,00 m^2

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

R = (200 + 0,8 * 2 014,00) / 2 014,00 = **0,899**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,930}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,939**

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,939 = **0,873**

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	426,-	0,873		371,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 23/1	988	371,90	
Redukční koeficient R = 0,899				334,34	330 327,92
§ 4 odst. 1	vodní plocha	10/1	247	371,90	
Redukční koeficient R = 0,899				334,34	82 581,98
§ 4 odst. 1	zahrada	12	100	371,90	
Redukční koeficient R = 0,899				334,34	33 434,-
§ 4 odst. 1	zahrada	401/8	679	371,90	
Redukční koeficient R = 0,899				334,34	227 016,86
Stavební pozemky - celkem			2 014		**673 360,76**

Pozemky LV 236 - cena zjištěná celkem = **673 360,76 Kč**

5. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]		Cena [Kč]
švestka						
50	1 Ks	70,-		70,-		70,-
třešeň - vysokokmen						
30	1 Ks	1 482,-		1 482,-		1 482,-
maliník						
20	10,00 m^2	15,-		15,-		150,-
Součet:					=	1 702,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	1 702,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			40 roků	10,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	158 400,-
			20 roků	4,00 ks
Jehličnaté keře II	1 280,-		1 280,-	5 120,-
			20 roků	10,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	10 900,-
			40 roků	4,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	78 600,-
Součet:				253 020,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	151 812,-

Trvalé porosty = **153 514,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 9	1 482 112,60 Kč
2. stodola 1	496 826,- Kč
3. stodola 2	864 669,10 Kč
4. pozemky LV 236	673 360,80 Kč
5. trvalé porosty	153 514,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 3 670 482,50 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 3 670 480,- Kč

slovy: Tři miliony šest set sedmdesát tisíc čtyři sta osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Týniště č.p. 9, okres Plzeň-jih

Týniště č.p. 9, okres Plzeň-jih							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - vedlejší stavby, venkovní úpravy	K7 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Týniště č.p. 9, okres Plzeň-jih	102 m^2	před rekonstrukcí	2014 m^2	3+1, podsklep., suché WC, lokální vytápění, vodovod, jímka	hospodářská část, stodola	v blízkosti frekv.komunikace
1	Školní č.p. 124, Švihov, okres Klatovy	75 m^2	před rekonstrukcí	2541 m^2	2+1, podsklep, tep.čerpadlo, vodovod, kanalizace	hospodářská část, stodola	Klidná část obce
2	Krasavce č.p. 31, Dolní Lukavice, okres Plzeň-jih	70 m^2	srovnatelný	1636 m^2	3+1, posklep., plyn.kotel, studna, jímka	hospodářská část, stodola	Klidná část obce
3	Sedliště č.p. 32, okres Plzeň-jih	106 m^2	srovnatelný	2971 m^2	podskl, lokální vytápění, vodovod,kanalizace	stodola	Klidná část obce

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 vedlejší stavby, venkovní úpravy	K7 úvaha odhadce	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	45 333,33 Kč	1	45 333,33 Kč	1.03	1.01	1	1.09	1.05	1	1.03	1.2263420505	36 966,30 Kč
2	50 000,00 Kč	1	50 000,00 Kč	1	1.02	1	0.92	1.05	1	1.03	1.0148796	49 266,93 Kč
3	28 301,89 Kč	1	28 301,89 Kč	1	1	1	1.14	1.03	1	1.03	1.209426	23 401,09 Kč

Celkem průměr	36 544,77 Kč
Minimum	23 401,09 Kč
Maximum	49 266,93 Kč
Směrodatná odchylka - s	12 938,07 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	23 606,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	49 482,84 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje rodinných domu, s hospodářskými budovami nacházející se v okolí oceňované nemovitosti.

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita (občanská vybavenost, dopravní obslužnost a vzdálenost větších měst). K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje stavebně technický stav objektu, K4 zohledňuje velikost pozemku, koeficientem K5 jsou zohledněny další vlastnosti a vybavení, K6 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby, K7 zohledňuje umístění v obci

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

36 544,77 Kč/m^2

* 102 m^2

= 3 727 567 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 728 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

3 670 480 Kč

Spoluvl.podíl o velikosti id. ½ 1.835.240 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 728 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 864 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 % z důvodu nižší atraktivity obchodování spoluvlastnických podílů.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 491 000,00 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 9 a pozemku parc. č. St. 23/1, 10/1, 12, 401/8 v obci Týniště, okres Plzeň-jih, katastrální území Týniště u Horšic na listu vlastnictví č. 236. – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.491.000 Kč

Slovy: jedenmiliončtyřistadevadesátjednatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 27.07.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.07.27 11:01:15 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Prášková
Datum: 2026.07.27 12:41:15 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.07.27 11:00:59 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.07.27 11:11:27 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 061593/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa

Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,

Mapa technické infrastruktury
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *19.05.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 7038 / 2026 pro DV Insolvence, v.o.s.

Okres: **CZ0324 Plzeň-jih** Obec: **539929 Týniště**

Kat.území: **644846 Týniště u Horšic** List vlastnictví: **236**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Karlíková Olga, Korunovační 125/32, Bubeneč, 17000 Praha 7	**806116/0019**	**1/2**
Šťastná Ludmila, Míru 611, Kolín II, 28002 Kolín	**765919/0209**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 23/1	**988**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Týniště, č.p. 9, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 23/1**				
10/1	**247**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**	
12	**100**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
401/8	**679**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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 exekutorské podle § 73a exekučního řádu
- pohledávka ve výši 6.443.257,43 Kč s příslušenstvím
- k podílu 1/2

Oprávnění pro
Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k
Šťastná Ludmila, Míru 611, Kolín II, 28002 Kolín, RČ/IČO: 765919/0209
Parcela: St. 23/1, Parcela: 10/1, Parcela: 12, Parcela: 401/8

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-11500/2024 -18 ze dne 08.01.2025. Právní moc ke dni 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 15:02:32. Zápis proveden dne 25.02.2025.**
V-417/2025-406

Pořadí k **18.12.2024 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, 580 01 Havlíčkův Brod

Povinnost k
Šťastná Ludmila, Míru 611, Kolín II, 28002 Kolín, RČ/IČO: 765919/0209

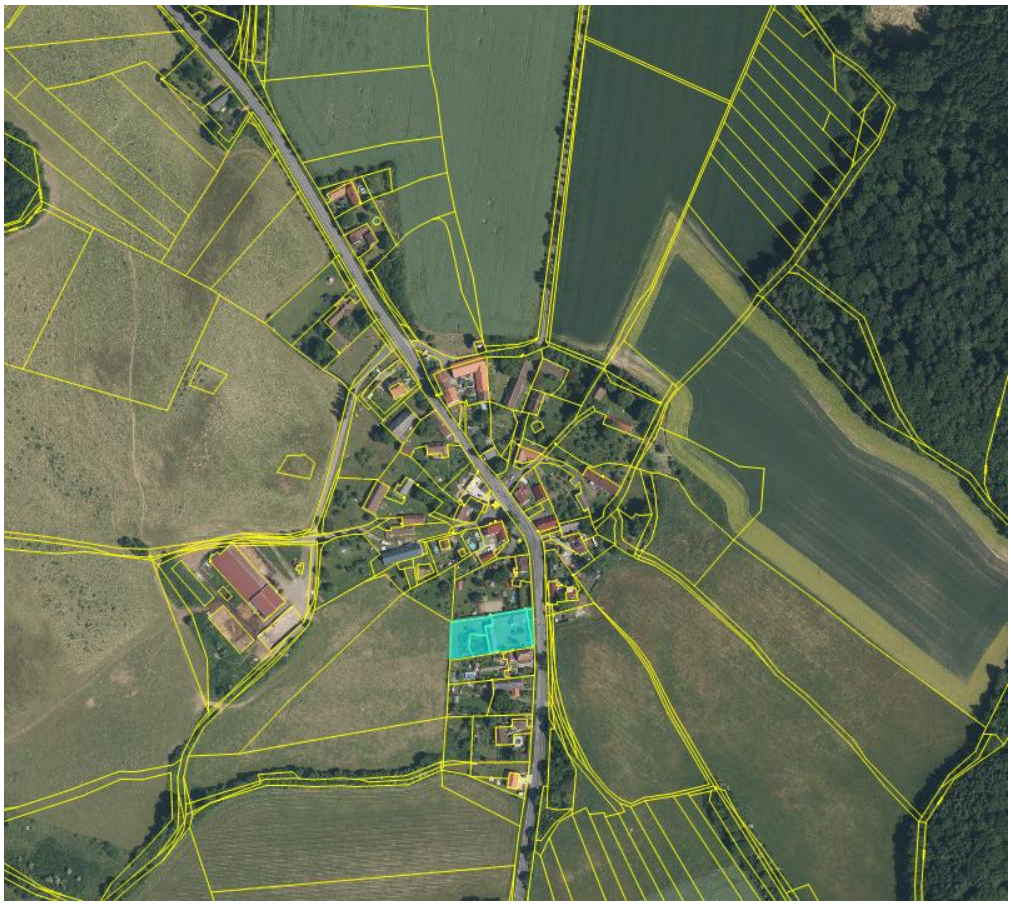
Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.
strana 1

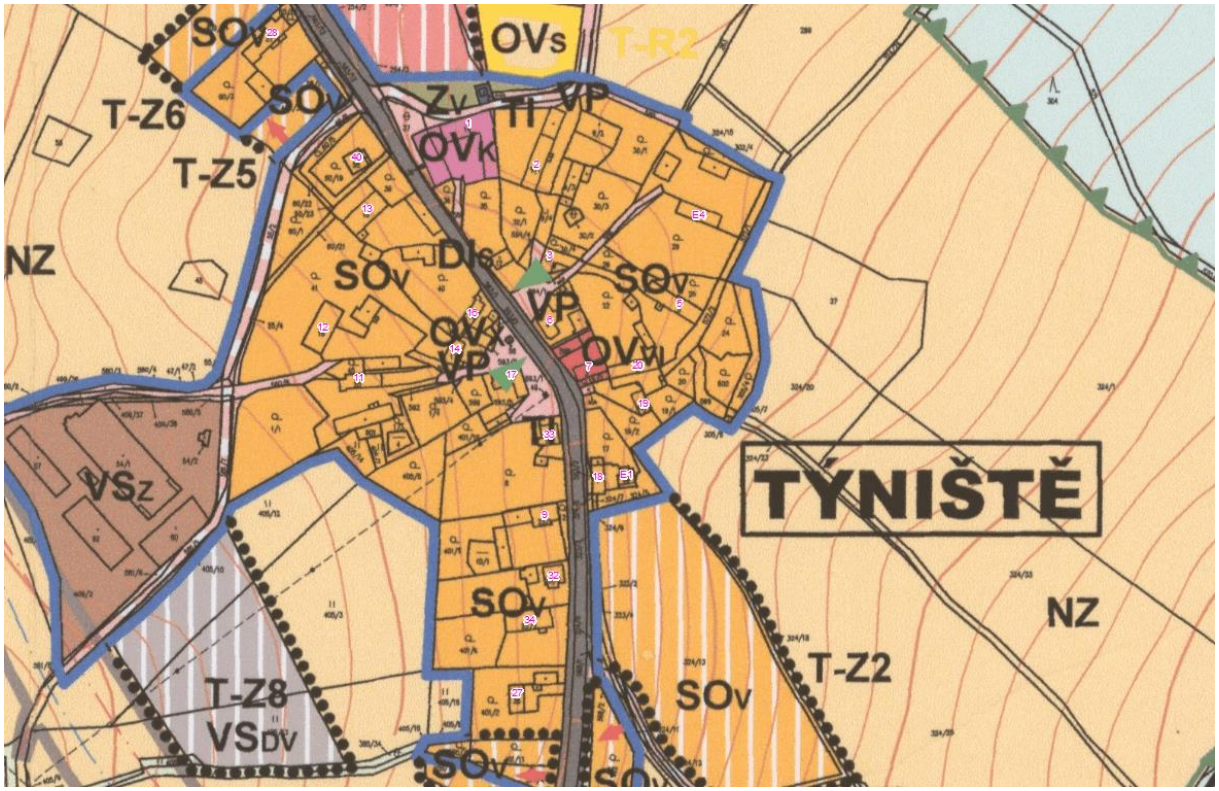
Katastrální mapa



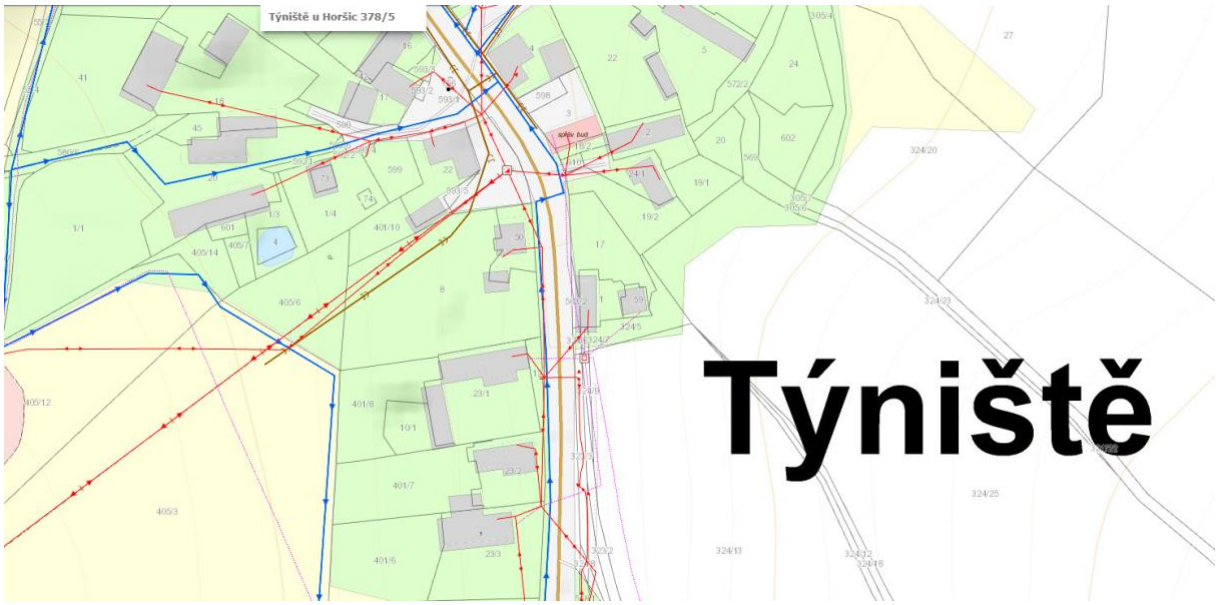
Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Mapa technické infrastruktury



Fotodokumentace předmětu ocenění













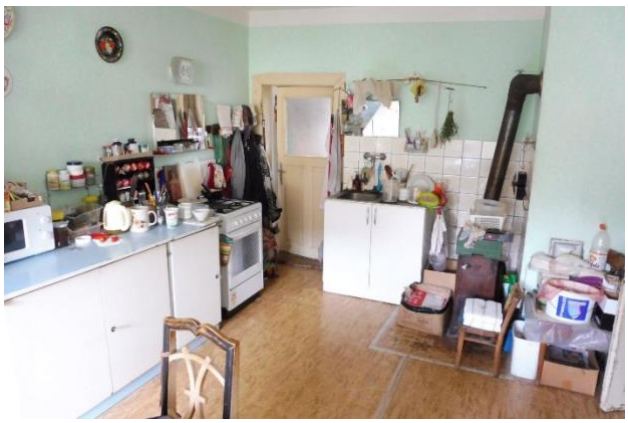
























Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Školní č.p. 124, Švihov, okres Klatovy	**Cena dle KS**	3 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.07.2025	**Číslo řízení**	V-4294/2025-404
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	2 541 m^2
Užitná plocha	75 m^2	**Plocha zahrady**	2 305 m^2

Historický dům se základy ze 14. století a rozlehlým pozemkem - Švihov, okr. Klatovy Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji jedinečný dům s historickými základy sahajícími až do 14. století, který se nachází v historicky významné lokalitě, nedaleko od známého vodního hradu Švihov. Nemovitost s velkým pozemkem je ideálním místem pro milovníky historie, kteří ocení její jedinečnou atmosféru a potenciál k rekonstrukci. Dům je v obyvatelném stavu a jeho vytápění zajišťuje moderní tepelné čerpadlo společně s krbem, který je dominantou obývacího pokoje. Napojen je na městský vodovod i kanalizaci, plyn přiveden není. Zahradě vévodí studna 7,5 m hluboká/ 2,5 m vody. Dispoziční řešení domu: 2+1 - veranda, WC, spíž, z chodby vstoupíte do samostatného obývacího pokoje a dále z chodby do kuchyně, ložnice a koupelny. K nemovitosti náleží také hospodářské stavby, vinný sklípek a montážní buňka na zahradě za domem, které poskytují další možnosti využití. Už když vstoupíte na pozemek, cítíte zvláštní klid a atmosféru, která se jen těžko popisuje slovy . Dům s duší, historie dýchající ze zdí, staleté základy, které pamatují víc, než si dokážeme představit. A kolem Vás - prostor, ticho, pohoda a příroda, která objímá celý dům. Tohle místo má kouzlo. Není to jen nemovitost, je to příběh. A možná právě ten Váš tu má pokračovat. Ráda Vám jej osobně představím.

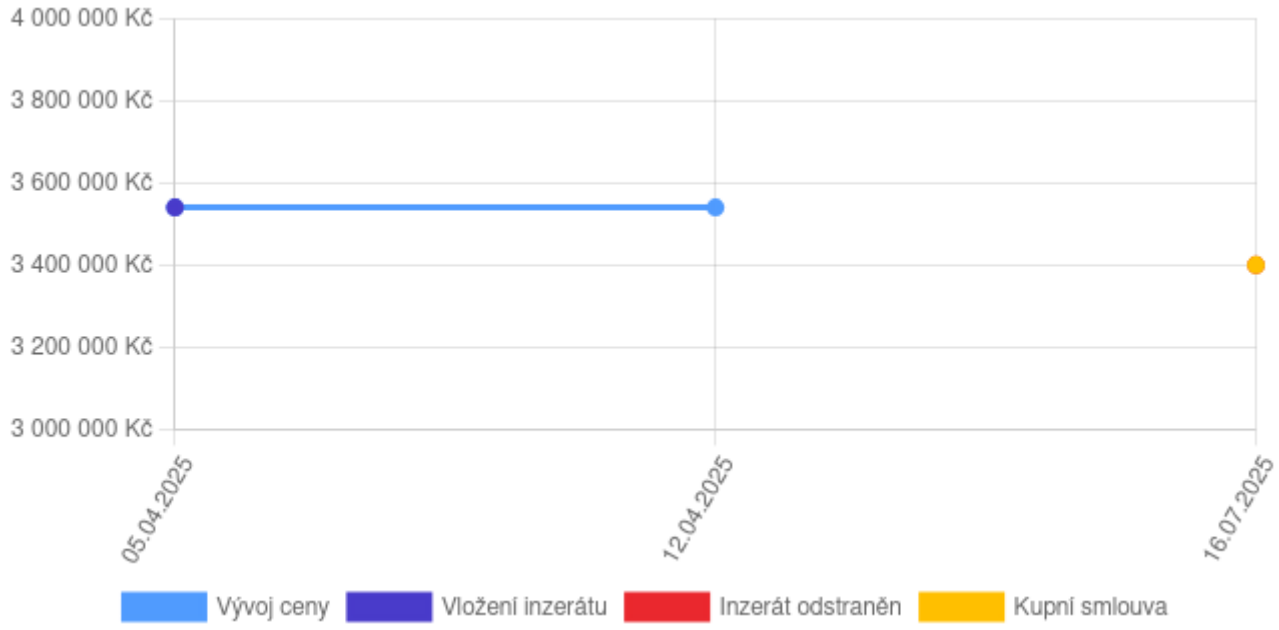
2. Fotodokumentace



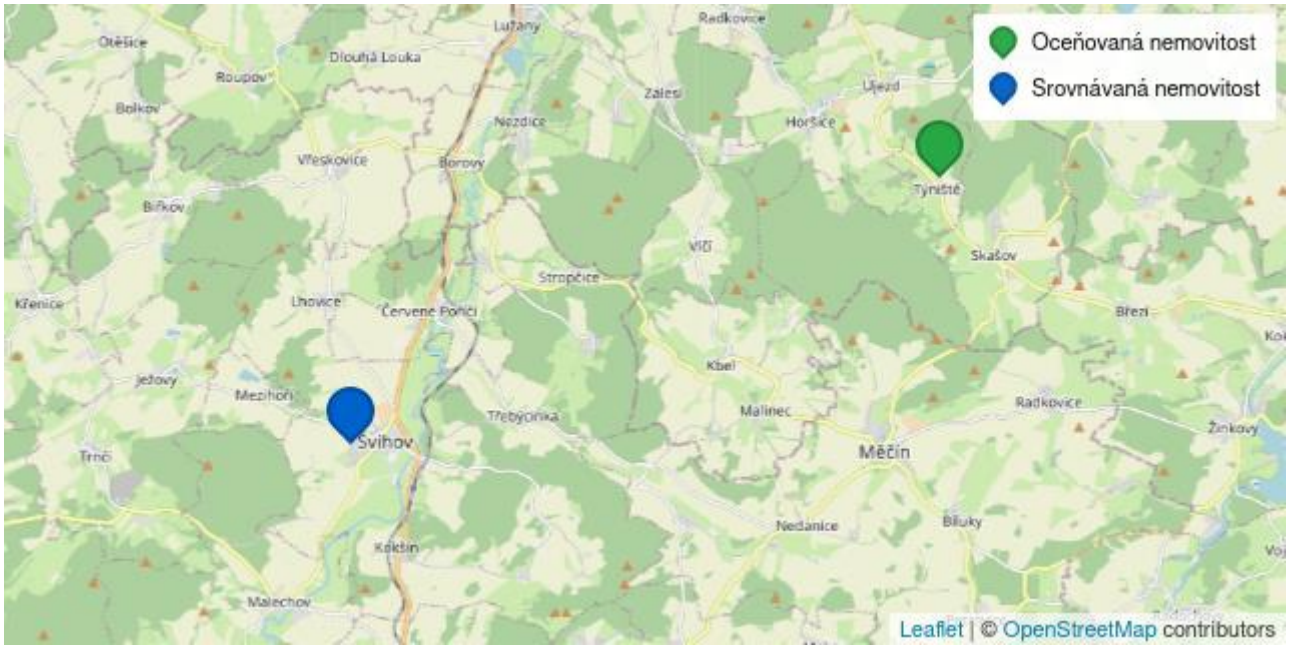





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Krasavce č.p. 31, Dolní Lukavice, okres Plzeň-jih	**Cena dle KS**	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.07.2025	**Číslo řízení**	V-3280/2025-406
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Jímka, Septik
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Ano
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	1 636 m^2
Užitná plocha	70 m^2	**Vytápění**	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Dostupnost dopravy**	Autobus
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Krasavce, jen 6 km od Přeštic. Dům je vhodný jak pro rodinu, tak k podnikání a to díky vedlejším stavbám, které nabízí prostory pro vlastní realizaci či obchodní zázemí. Tento dům 3+1 se nachází na pozemku o rozloze 1636m². Plynový kotel zajistí bezstarostné vytápění celého domu. Voda napojena z vlastní studny a odpad sveden do septiku. K domu náleží prostorná stodola ve výborném stavu, vedlejší zděná stavba a zahrada za domem. Dům je situován na okraji obce, takže nabízí dostatek klidu, blízkost lesa a luk. V Přešticích naleznete veškerou občanskou vybavenost jako je lékař, obchody, pošta, ZŠ, MŠ, pohostinství, sportoviště, autobusová i vlaková doprava a další. V pěší vzdálenosti se nachází turistické stezky a rybník. Více informací poskytneme na prohlídce.

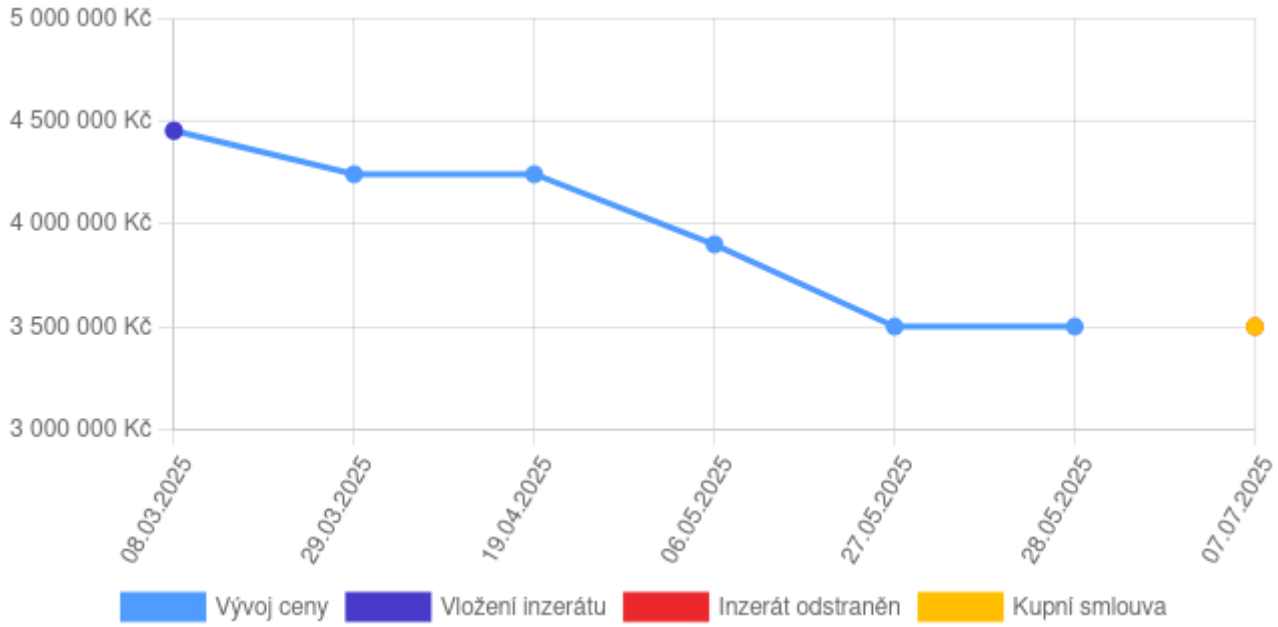
2. Fotodokumentace



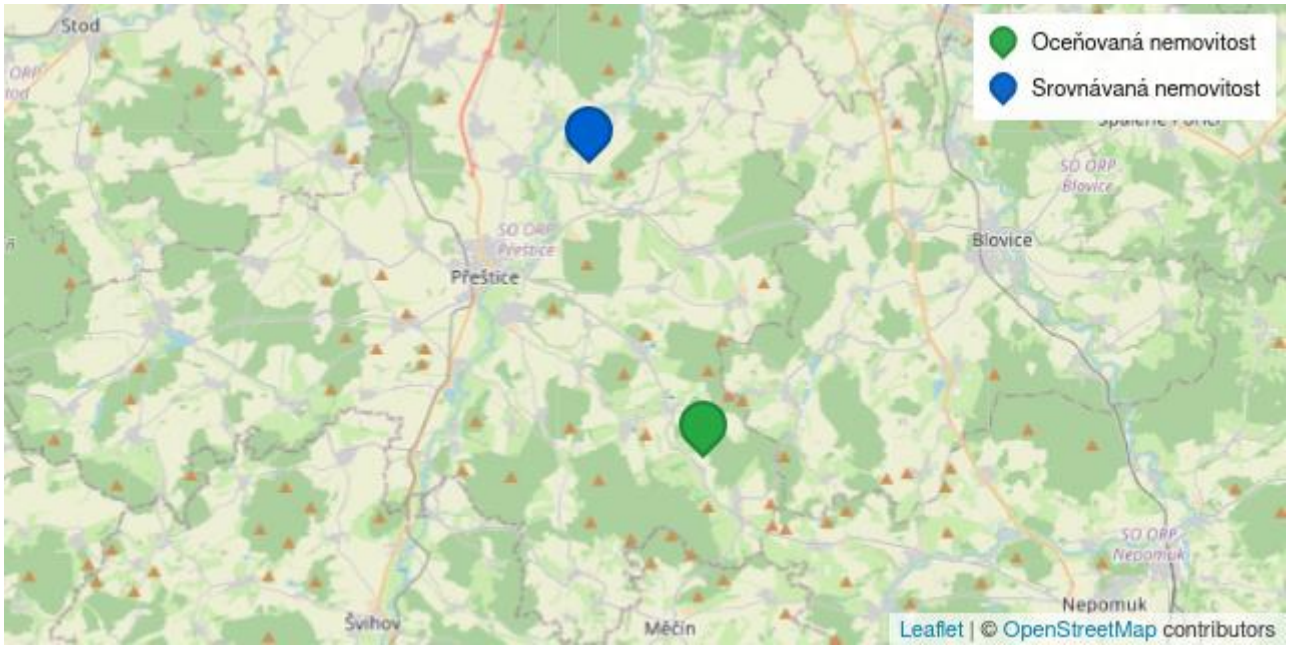





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Sedliště č.p. 32, okres Plzeň-jih	**Cena dle KS**	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.07.2025	**Číslo řízení**	V-3494/2025-406
Poznámka k ceně	za nemovitost	**Voda**	Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ano
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	10 m^2
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	2 971 m^2	**Užitná plocha**	132 m^2
Podlahová plocha	106 m^2	**Vytápění**	Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice, Vlak	**Typ objektu**	Patrový

Exkluzivně vám nabízíme rodinný dům (chalupu) s velkým pozemkem v obci Sedliště u Nepomuku. Původní stavba je průběžně udržována, zcela suchá vč. sklepů, plastová okna. Zastavěná plocha samotného domu je cca 132 m2, k tomu vedlejší stavby, posezení apod., podkroví aktuálně nevyužité. Velká stodola (cca 160 m2). Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem, případně pecí a krbovými kamny. Vše je plně funkční a je možné hned užívat. Voda z vlastní studny, odpady kanalizace. Pozemky náležící k domu mají celkem 2971 m2, poskytují maximální soukromí s krásným výhledem do okolí. Na pozemcích vzrostlé ovocné stromy a keře. Příjemné možnosti posezení a relaxace. Skvělá lokalita kousek od Nepomuku, příjemná dojezdová vzdálenost od Prahy i Plzně. Parkování na pozemku. Pro další informace a prohlídky prosím pište nebo volejte. Další vnitřní foto je v přípravě, bude doplněno po vyklizení domu. Prozatím nebyla stanovena energetická třída PENB, v souladu s novelou zákona 406/2000 uvádíme G.

2. Fotodokumentace



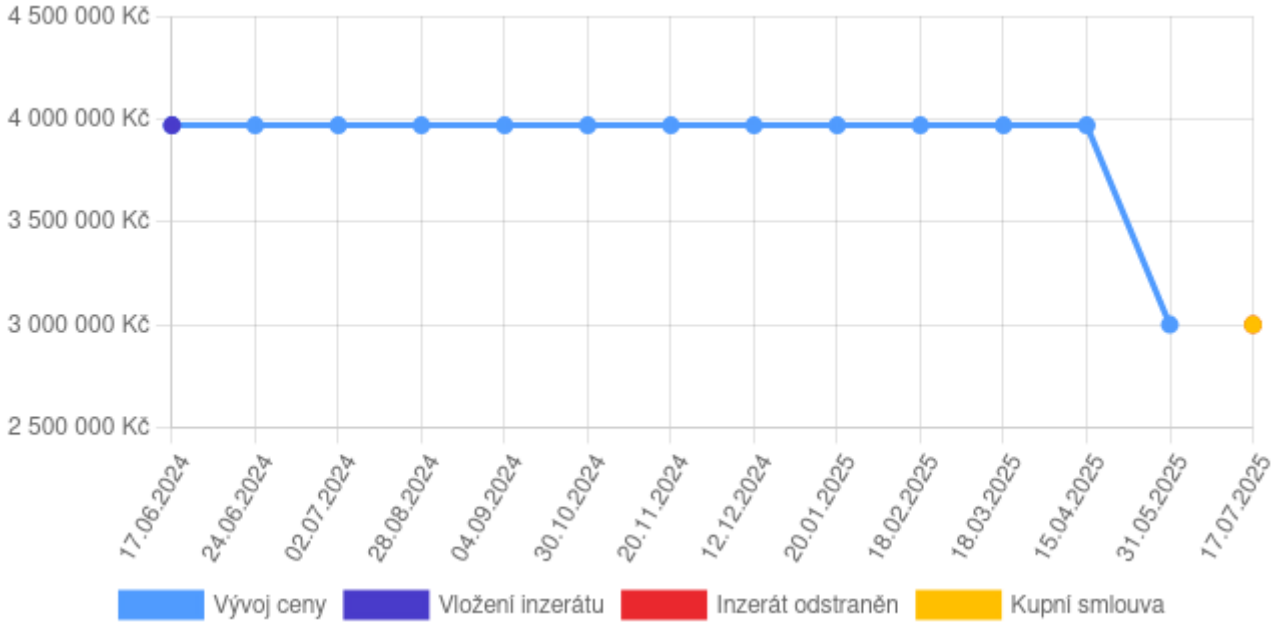








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

