

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 34-8139/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitostí - pozemku st.p. 90 jehož součástí je rodinný dům a pozemků p.č. 107/10 a p.č. 107/12 kat. území Nový Drahov, obec Třebeň, okres Cheb

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Jan Ryšavý</b>
Adresa:	Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 10339566	telefon: 00420 602 360 613 e-mail: jan.rysavy@email.cz
	datová schránka: g8asrj5

<b>Zadavatel:</b>	<b>Insolvenční správce Mgr. Ing. Jiří Skopalík</b>
	Budovatelská 4821, 760 05 Zlín

**OBVYKLÁ CENA**

**7 700 000 Kč**

**Počet stran: 37 vč. 9 stran příloh**

**Počet vyhotovení: 2**

**Podle stavu ke dni: 12.6.2025**

**Vyhotoveno: V Mariánských Lázních 17.6.2025**

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemku st.p. 90 jehož součástí je rodinný dům a pozemků p.č. 107/10 a p.č. 107/12 kat. území Nový Drahov, obec Třebeň, okres Cheb

### 1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení ceny obvyklé / tržní hodnoty nemovitostí k datu hodnocení

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

nejsou uvedeny

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.6.2025 za přítomnosti majitele.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Postup určení ceny obvyklé zahrnuje :

- a/ výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 podobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- b/ srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c/ určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d/ úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně zdůvodněna
- e/ výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen vč. zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů

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

- výpis z KN, LV č. 180 kat. území Nový Drahov
- kopie KM a ortofotomapa a mapa lokality/regionu
- místní šetření konané dne 12.6.2025 - zaměření, fotodokumentace
- údaje z KN o sjednaných cenách

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 byl následně vybrány porovnatelné objekty, který nejlépe vyhovují zadaným parametrům, zároveň byla využita i nabídková cena nemovitostí v blízkém okolí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro odhad obvyklé ceny se použijí tyto oceňovací metody:

Pro hodnocení - stanovení OC uvedených hodnocených nemovitých se použije výpočet ceny administrativní a jako zásadní pro výslednou OC pak metoda porovnávací.

Pro stanovení ceny administrativní je budova zařazena podle svého převládajícího využití jako rodinný dům, když je to budova o dvou nadzemních podlažích, bez podsklepení a s byt. prostory v přízemí i podkroví.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Třebeň, k.ú. Nový Drahov  
Adresa nemovité věci:

#### Vlastnické a evidenční údaje

Insolvenční správce, Mgr. Ing. Jiří Skopalík, Budovatelská 4821, 760 05 Zlín, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Dokumentace hodnocených objektů nebyla doložena.

#### Místopis

Osada Nový Drahov je částí obce Třebeň, kam náleží správním územím a je odtud vzdálena cca 2km.

V osadě je vybudována kompletní technická infrastruktura a občanská vybavenost je pro turistickou atraktivitu osady rovněž vybudována co se týká nákupních možností či restaurací. Zbylé služby je nutné hledat v blízkých Frant. Lázních, či Chebu.

Spojení na okolní sídla je jen autobus. spoji.

Nemovitost s rod. domem č.p.48 je umístěna v osadě Nový Drahov mezi obcemi Žírovice a Třebeň na františkolázeňsku od města Frant. Lázně vzdálené cca 4km.

Osada Nový Drahov tvoří předpolí chráněné přírodní lokalitě SOOS, která je hojně navštěvována turisty. V osadě je k tomu vytvořena ubytovací rekreační kapacita, stravovací zařízení a drobné obchody.

Nový Drahov společně s blízkými Žírovicemi tvoří satelitní zonu k bydlení městu Fr. Lázně - jde o oblíbenou lokalitu v příjemné krajině v blízkosti známé přírodní rezervace SOOS.

## Situace

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

## Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům je přízemní s vybudovaným podkrovím, není podsklepen. Dokončen byl v roce 2005 jako novostavba na vlastním pozemku u uliční komunikace, kde jsou i vedeny IS - je tak napojen na vodovod, kanalizaci, zemní plyn a rozvod elektro. Parkování je možné u silnice na vlastní zpevněné parkovací ploše před oplocením. Po obou bočních stranách jsou pak nové RD rovněž stavěné přibližně do roku 2005.

Součástí hodnocení je ještě zahradní domek a zahradní sklad v zahradě a parkovací zpevněné stání při boční straně pozemku. Dále je zde nověji (2 roky) krytý zahradní bazén.

Pro účely prodeje byl proveden GP, kterým se dělí původní parcela p.p. 109/2 a zvětšuje se o oddělenou plochu výměra parcely p.p.č. 107/12. Pozemky tak tvoří jeden celek za společným oplocením, tvarem celkově jsou obdelníkové,

## 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  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: - zástavní právo smluvní podle smlouvy V 4811/2021-402 pro ČSOB Hypotéční banku,

a.s.

- zásavní právo exekutorské podle smlouvy V 4813/2024-402 pro DBS invest, s.r.o.

- zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji podle listiny Z 43088/2024-101, Z 5312/2024-402

- rozhodnutí o úpadku podle § 136, odst. 1 insolvenčního zákona

**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

---

1. rodinný dům
2. pozemky
  - 2.1. Oceňované pozemky
  - 2.2. zahradní domek
  - 2.3. plechový sklad
  - 2.4. dřevěná pergola
  - 2.5. zahradní bazén

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

---

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. rodinný dům
- 2. Věcná hodnota ostatních staveb**
  - 2.1. zahradní domek
  - 2.2. plechový sklad
  - 2.3. dřevěná pergola
  - 2.4. zahradní bazén
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. porovnávací hodnota
- 4. Hodnota pozemků**
  - 4.1. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

ro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> 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: parcela st.p. 90 jejíž součástí je rodinný dům čp. 48 a parcela p.p. 107/10 a 107/12 vzniklá dle GP z původní p.p.107/12 a p.p. 109/2, vše kat. území Nový Drahov, obec Třebeň, kraj Karlovarský  
LV: 180  
Kraj: Karlovarský  
Okres: Cheb  
Obec: Třebeň  
Katastrální území: Nový Drahov  
Počet obyvatel: 459  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 129,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 503,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha v obytné satelitní zástavbě u města Frant. Lázně	III	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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,107}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,340}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poloha v obytné satelitní zástavbě u města Frant. Lázně	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,273}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,409$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,706$

### 1. rodinný dům

Stavba RD je vystavěna tradiční zděnou technologií - základy - zákl. pasy s izolací, zdivo v tl. 40 cm (tvárnice porobeton.). Stropy ŽB, střecha sedlová na dřevěném krovu, krov dřevěný vaznicový, krytina z tašek betonových. Fasáda s plošným zateplením z PS desek a s omítkovinou, klempíř konstrukce kompletní z plechu CU. Vnitřní omítky hladké štukové a zčásti obloženy ker. obkladem stěny.

Podlahy v obytných místnostech jsou z dlažby, či plovoucí, vinylové i s koberci, ostatní úak KD.

Okna jsou plastová dvojité prosklená, dveře dřevěné do oblož. zárubní.

Stavba je vybavena rozvodem elektro 220/380V, je zde rozvod studené i teplé vody - zdrojem TVU je nepřímotopný zásobník TVU.

Kanalizace svedena do veřejné stoky.

Vytápění je ÚT s plyn. kotlem a radiátory, doplňkově je RD vybaven krbovými kamny.

Zařizovací předměty jsou ve standardním provedení.

Dispozice :

V 1.np - přízemí je vstup, koupelna se sprch. koutem, WC s umyvadlem, chodba se ŽB schodištěm, obytná místnost s kk a jídelnou se vstupem na zastřešenou venkovní terasu. Dále je zde provozní místnost kadeřnictví s vestavěným soc. zařízením a vlastním vstupem.

Ve 2.np - podkroví je z chodby od schodiště přístup do 3 pokojů - ze dvou je přístup na venkovní lodžii ve štítu domu. Dále je tu koupelna s vanou, WC a umyvadly, komora s plyn. kotlem a šatna

Jedná se o dokončenou novostavbu z roku 2005, která je užívána rodinou vlastníků.

Stavba je dobře udržovaná.

### Výčet místností

#### Název podlaží

Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.np</b>			
předsín	4,60 m <sup>2</sup>	1,00	4,60m <sup>2</sup>
hala se schodištěm	6,30 m <sup>2</sup>	1,00	6,30m <sup>2</sup>
koupelna/prádelna	4,77 m <sup>2</sup>	1,00	4,77m <sup>2</sup>
WC	1,12 m <sup>2</sup>	1,00	1,12m <sup>2</sup>
provozovna/kadeřnictví	20,18 m <sup>2</sup>	1,00	20,18m <sup>2</sup>
chodba a WC	2,20 m <sup>2</sup>	1,00	2,20m <sup>2</sup>
pokoj + kk	34,40 m <sup>2</sup>	1,00	34,40m <sup>2</sup>
komora	4,60 m <sup>2</sup>	1,00	4,60m <sup>2</sup>
<b>1.np - celkem</b>	<b>78,17 m<sup>2</sup></b>		<b>78,17 m<sup>2</sup></b>

**2.np**

chodba	7,76 m <sup>2</sup>	1,00	7,76m <sup>2</sup>
pokoj	14,18 m <sup>2</sup>	1,00	14,18m <sup>2</sup>
pokoj	13,76 m <sup>2</sup>	1,00	13,76m <sup>2</sup>
pokoj	14,40 m <sup>2</sup>	1,00	14,40m <sup>2</sup>
koupelna s WC	9,00 m <sup>2</sup>	1,00	9,00m <sup>2</sup>
šatna	4,94 m <sup>2</sup>	1,00	4,94m <sup>2</sup>
komora s kotlem ÚT	3,50 m <sup>2</sup>	1,00	3,50m <sup>2</sup>
lodžie	6,16 m <sup>2</sup>	0,50	3,08m <sup>2</sup>
<b>2.np - celkem</b>	<b>73,70 m<sup>2</sup></b>		<b>70,62 m<sup>2</sup></b>

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 961,- Kč/m <sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1.np:	11,75*8,50	=	99,88 m <sup>2</sup>
2.np:	11,75*8,50	=	99,88 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.np:	99,88 m <sup>2</sup>	2,90 m
2.np:	99,88 m <sup>2</sup>	2,65 m

**Obestavěný prostor**

vrchní stavba:	(11,75*8,50)*(0,10+2,90+1,50)	=	449,44 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(11,75*8,50)*(4,10/2)	=	204,74 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>654,18 m<sup>3</sup></b>

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	99,88 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	199,76 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,900 = \mathbf{0,990}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,340}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,273}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,961,- \text{ Kč/m}^3 * 0,990 = 2\,931,39 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 654,18 \text{ m}^3 * 2\,931,39 \text{ Kč/m}^3 * 1,340 * 1,273 = 3\,271\,177,17 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,271\,177,17 \text{ Kč}}$$

## 2. pozemky

### 2.1. pozemky

Pozemky zastavěny stavbou RD a příslušenství, tvarem obdélníkové, rovinné, zasíťované, přístupné přímo z ulice - zpevněné veřejné komunikace. Poloha na okraji obce při výjezdu ke Frant. Lázním, dobrá dostupnost, parkování na vlastním pozemku u silnice.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,340}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,273}$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum P_i = \mathbf{1,000}$$

i = 1

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,340 \* 1,000 \* 1,273 = 1,706**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	503,-	1,706		858,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	90	100	858,12	85 812,-
§ 4 odst. 1	zahrada	107/10	570	858,12	489 128,40
§ 4 odst. 1	zahrada	107/12	527	858,12	452 229,24
Stavební pozemky - celkem			1 197		<b>1 027 169,64</b>

**2.2. Zahradní domek**

Jednoduchá montovaná dřevostavba osazená na betonové zpev. ploše v zahradě.

Stáří stavby jen 8 roků.

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.np 3,00*4,00 =	12,00	2,20 m
		<b>12,00 m<sup>2</sup></b>

**Obestavěný prostor**

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.np (3,00*4,00)*(2,20) =	26,40
Obestavěný prostor - celkem:		<b>26,40 m<sup>3</sup></b>

**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	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá dřevěná	S	100
11. Podlahy	dřevěná	N	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

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

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	21,20
4. Krov	X	0,00	100	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	3,70
10. Okna	S	1,40	100	1,40
11. Podlahy	N	10,80	100	16,63
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00
Součet upravených objemových podílů				91,93
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :				<b>0,9193</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9193
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 194,35</b>
<b>Plná cena: 26,40 m<sup>3</sup> * 2 194,35 Kč/m<sup>3</sup></b>	=	<b>57 930,84 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 40 = 20,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % / 100)	*	0,800
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>46 344,67 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,409

<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>65 299,64 Kč</b>
<b>Zahradní domek - cena zjištěná</b>	=	<b>65 299,64 Kč</b>

### 2.3. Plechový sklad

Jednoduchá přízemní ocelokolna s nízkou sedlovou střechou je osazena na beton. desce v zahradě za RD.

Stáří stavby jen 8 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.np	5,00*5,00 =	25,00 2,30 m
		<b>25,00 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.np	(5,00*5,00)*(2,30) =
		<b>57,50</b>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>57,50 m<sup>3</sup></b>

#### 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	beton. pásy	S	100
2. Obvodové stěny	kovové - prolam. plech a ocel. skelet	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

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

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,7180</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,7180
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 713,85</b>
<b>Plná cena:</b> 57,50 m <sup>3</sup> * 1 713,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>98 546,38 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 50 = 16,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 16,0 % / 100)	*	<u>0,840</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>82 778,96 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	<u>1,409</u>
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>116 635,55 Kč</b>
<b>Plechový sklad - cena zjištěná</b>	=	<b>116 635,55 Kč</b>

### 2.4. Dřevěná pergola

Jednoduchá přízemní dřevostavba - zastřešení venkovní terasy pultovou střechou  
Stáří stavby jen 8 roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.np	3,50*8,80 =	30,80	2,40 m
		<b>30,80 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.np	(3,50*8,80)*(2,40) =
		<b>73,92</b>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>73,92 m<sup>3</sup></b>

### 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	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný pultový	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9580</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m<sup>3</sup>] = 750,-

Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9580
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 768,08</b>
<b>Plná cena:</b> 73,92 m <sup>3</sup> * 1 768,08 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>130 696,47 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 20 / 50 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

	*	0,600
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>78 417,88 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,409
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>110 490,79 Kč</b>

<b>Dřevěná pergola - cena zjištěná</b>	=	<b>110 490,79 Kč</b>
--	---	----------------------

#### 2.5. Zahradní bazén

betonový podzemní objekt - venkovní bazén s technologií čištění vody. Bazén je kryt posuvným plast. krytem.

Stáří k datu hodnocení je 8 roků.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

9,0\*4,0\*1,50 = 54,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 825,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 266,22</b>
<b>Plná cena:</b> 54,00 m <sup>3</sup> * 5 266,22 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>284 375,88 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 8 / 30 = 26,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 26,7 % / 100)

	*	0,733
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>208 447,52 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,706
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>355 611,47 Kč</b>

<b>Zahradní bazén - cena zjištěná</b>	=	<b>355 611,47 Kč</b>
---------------------------------------	---	----------------------

## Pozemky - rekapitulace

### 2.1. Pozemky:

1 027 169,64 Kč

### Stavby a porosty na pozemku:

2.2. Zahradní domek

65 299,64 Kč

2.3. Plechový sklad

116 635,55 Kč

2.4. Dřevěná pergola

110 490,79 Kč

2.5. Zahradní bazén

355 611,47 Kč

Stavby na pozemku – celkem

+ **648 037,45 Kč**

Pozemky - cena zjištěná celkem

= **1 675 207,09 Kč**

## Ocenění na tržních principech

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	100
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	149
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	654,18
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 600
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 600
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 625 948
Stáří	roků	20
Další životnost	roků	80
Opotřebení	%	20,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 500 758</b>

### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

#### 2.1. zahradní domek

##### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9193
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]** = **2 194,35**

**Plná cena:** 26,40 m<sup>3</sup> \* 2 194,35 Kč/m<sup>3</sup> = **57 930,84 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 8 / 40 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$	*	0,800
<b>Zahradní domek - věcná hodnota</b>	=	<b><u>46 344,67 Kč</u></b>

## 2.2. plechový sklad

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7180
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>3,0760</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 713,85</b>
<b>Plná cena:</b> 57,50 m <sup>3</sup> * 1 713,85 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b><u>98 546,38 Kč</u></b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 50 = 16,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,0 \% / 100)$

\* 0,840

<b>Plechový sklad - věcná hodnota</b>	=	<b><u>82 778,96 Kč</u></b>
---------------------------------------	---	----------------------------

## 2.3. dřevěná pergola

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9580
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>3,0760</u>

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 768,08</b>
<b>Plná cena:</b> 73,92 m <sup>3</sup> * 1 768,08 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b><u>130 696,47 Kč</u></b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků  
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,600

<b>Dřevěná pergola - věcná hodnota</b>	=	<b><u>78 417,88 Kč</u></b>
--	---	----------------------------

## 2.4. zahradní bazén

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 825,-
---	---	---------

Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 266,22</b>
<b>Plná cena:</b> 54,00 m <sup>3</sup> * 5 266,22 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>284 375,88 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 8 / 30 = 26,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 26,7 % / 100)	*	0,733
<b>Zahradní bazén - věcná hodnota</b>	=	<b>208 447,52 Kč</b>

## 3. Porovnávací hodnota

### 3.1. porovnávací hodnota

#### Oceňovaná nemovitá věc

Pro porovnání jsou použity realiz. prodeje novějších RD v lokalitě Fr. Lázně a okolí do cca 5km. Jsou to novější RD z doby výstavby mezi roky 2000-2007 podobného typu a stavu vybavení, když se zde posuzuje RD z roku 2005. Jednotkové upravené ceny jsou nyní již nad 50tis Kč/m<sup>2</sup> z realiz. prodejů, když typem, vybavením a zejména polohou je nejlépe porovnatelný případ ad 4 -RD Žirovice.

<b>Užitná plocha:</b>	148,79 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	654,18 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	99,88 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	1 197,00 m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro porovnání je použita skupina standardních koeficientů dle základních porovnatelných atributů srovnávaných RD.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Frant. Lázně, V Břízkách 104</b>
<b>Lokalita:</b>	Frant. Lázně - Slatina - okraj města
<b>Popis:</b>	RD Frant. Lázně, V Břízkách 104, Přízemní RD, bez podkrovní a sklepa, střecha sedlová valbová s taškovou krytinou. Obsahuje byt 5+kk a vestavěnou garáž. RD je v okrajové oblíbené části města Fr. Lázně - část Slatina. Je to samostatně stojící dům a nachází se na oploceném pozemku o rozloze 863m <sup>2</sup> . Nemovitost je z roku 2000 a prošla drobnou modernizací asi před 6 roky. RD je zde napojen na kompletní IS. RD není zateplen. Vytápění je plyn. kotlem.
<b>Dispozice:</b>	4+kk
<b>Pozemek:</b>	863,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	125,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 2025	1,00
K2 Lokalita - širší centrum blízko lázeňské části - lepší	0,80
K3 Velikost objektu - nižší výměra v poměru 125/149m <sup>2</sup>	0,90
K4 Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2000	1,00
K5 Celkový stav - inž. sítě, dostupnost lepší, parkování	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vlastní vestav. garáž - lepší	0,95
K8 Energetická náročnost budovy - plošné zateplení - podobné	1,00



Zdroj: kupní cena V  
1462/2025-402

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní cena 2025; Lokalita - širší centrum blízko lázeňské části - lepší; Velikost objektu - nižší výměra v poměru 125/149m<sup>2</sup>; Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2000; Celkový stav - inž. sítě, dostupnost lepší, parkování; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - vlastní vestav. garáž - lepší; Energetická náročnost budovy - plošné zateplení - podobné;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.4.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
9 999 000	125,00	79 992	0,65	<b>51 995</b>

**Název: RD Frant. Lázně, Komorní Dvůr 42****Lokalita:** Frant. Lázně - mimo město do 2km**Popis:**

RD Komorní Dvůr u Frant. Lázní 42, Přízemní RD s podkrovím 5+kk, zastavěnou plochou 139 m<sup>2</sup>, který je součástí dvojdomku. K domu náleží zahrada o výměře 378m<sup>2</sup>.

V přízemí domu se nachází předsín, prostorný obývací pokoj s krbem a vstupem na terasu, kuchyňský kout s plně vybavenou kuchyňskou linkou a jídelním stolem, spíž pod schodištěm, samostatný pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, technická místnost, garáž s elektrickými vraty pro jedno auto a vstupem na zahradu. Z garáže je přístup do domu přes technickou místnost.

V patře jsou ložnice, dva pokoje (jeden s prostornou šatnou), koupelna se dvěma umyvadly, sprchovým koutem, vanou a samostatným WC. Všechny místnosti mají samostatný přístup z chodby. Podkroví nabízí rozsáhlý úložný prostor.

Podlahy v předsíni, koupelnách, WC a technické místnosti jsou keramické, v obývacím pokoji, pokoji a kuchyňském koutě dřevěné, v horním patře jsou pokoje s celoplošnými koberci.

Dům je vytápěn plynovým kotlem. V přízemí je podlahové topení a radiátory, v patře radiátory.

Dobrá až velmi dobrý stav - RD z roku 2007.

**Dispozice:** 5+kk**Pozemek:** 517,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 149,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 139,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 2024 + kf změn cen	1,05
K2 Lokalita - mimo okrsaj města do 2km - mírně lepší	0,95
K3 Velikost objektu - výměra v poměru 149/149m <sup>2</sup>	1,00
K4 Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2007	1,00
K5 Celkový stav - inž. sítě, dostupnost lepší, parkování	0,95
K6 Vliv pozemku - nízká výměra v poměru 517/1197m <sup>2</sup>	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vlastní vestav. garáž - lepší	0,95



Zdroj: kupní cena V  
344/2024-402

K8 Energetická náročnost budovy - plošné zateplení - podobné  
1,00

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní cena 2024 + kf změn cen; Lokalita - mimo okraj města do 2km - mírně lepší; Velikost objektu - výměra v poměru 149/149m<sup>2</sup>; Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2007; Celkový stav - inž. sítě, dostupnost lepší, parkování; Vliv pozemku - nízká výměra v poměru 517/1197m<sup>2</sup>; Úvaha zpracovatele ocenění - vlastní vestav. garáž - lepší; Energetická náročnost budovy - plošné zateplení - podobné;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.2.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 000 000	149,00	46 980	0,99	46 510

**Název:** RD Frant. Lázně, Větrná Hůrka 451

**Lokalita:** Frant. Lázně - mimo okraj města

**Popis:** RD Frant. Lázně, Větrná Hůrka 451, Řadový patrový RD, bez podkroví a sklepa, střecha nízká sedlová s plech krytinou. Obsahuje byt 4+kk a vestavěnou garáž s terasou.

RD je již mimo souvisle zastavěnou část města na SZ od centra při ulici Větrná Hůrka. Je to řadový vnitřní dům a nachází se na pozemku o rozloze 380m<sup>2</sup>. Nemovitost je z roku 2004 a je v původním stavu, je udržovaná a užívaná. RD je zde napojen na kompletní IS. RD není zateplen. Vytápění je plyn. kotlem.

**Dispozice:** 4+kk

**Pozemek:** 380,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 145,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 2025 1,00

K2 Lokalita - poloha je mimo okraj města - část Horní Lomany  
0,90

K3 Velikost objektu - nižší výměra v poměru 145/149m<sup>2</sup> - bez vlivu  
1,00

K4 Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2004, vnitř. řadový  
RD - horší typ stavby 1,05

K5 Celkový stav - inž. sítě, dostupnost lepší, parkování 0,95

K6 Vliv pozemku - nižší výměra v poměru 380/1197 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vlastní vestav. garáž - lepší  
0,95

K8 Energetická náročnost budovy - plošné zateplení chybí 1,05

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní cena 2025; Lokalita - poloha je mimo okraj města - část Horní Lomany; Velikost objektu - nižší výměra v poměru 145/149m<sup>2</sup> - bez vlivu; Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2004, vnitř. řadový RD - horší typ stavby; Celkový stav - inž. sítě, dostupnost lepší, parkování; Vliv pozemku - nižší výměra v poměru 380/1197; Úvaha zpracovatele ocenění - vlastní vestav. garáž - lepší; Energetická náročnost budovy - plošné zateplení chybí;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.1.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 000 000	145,00	55 172	0,99	54 620



Zdroj: kupní cena V  
44/2025-402

**Název:** RD Frant. Lázně, Žirovice 149

**Lokalita:** Frant. Lázně - samostatná část mimo okraj města do 2km

**Popis:** RD Žirovice u Františkových Lázní. Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný cihlový dům v obci Žirovice. Jedná se samostatný dům kolaudovaný v roce 2006 s příjemnou zahradou o rozloze 701m<sup>2</sup>. Dům je zateplen. RD je na samém okraji obce a kousek od Františkových Lázní. Dispozice 4+kk. Vytápění je

zde řešeno pomocí elektrokotle. Voda je z řádu, ohřev přes elektrický bojler a odpad je napojen na městskou kanalizaci. Náklady na provoz domu se pohybují okolo 7.500,-Kč/měsíc na elektřinu a 1.000,-Kč na vodu. Střecha je sedlová, krytina z betonových tašek. Rodinný dům se nachází v Žirovicích ve vzdálenosti 3,5km od centra Františkových Lázní. V místě je autobusová zastávka ve vzdálenosti cca 100m. Parkování na vlastním pozemku. Pozemek je celkově oplocen a na údržbu Vám nezabere tolika času

**Dispozice:** 4+kk  
**Pozemek:** 812,00 m<sup>2</sup>  
**Obestavěný prostor:** 788,00 m<sup>3</sup>  
**Užitná plocha:** 93,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 111,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena 2025 1,00  
 K2 Lokalita - poloha je mimo okraj města - část Žirovice - mírně lepší 0,95  
 K3 Velikost objektu - nižší výměra v poměru 93/149m2 0,85  
 K4 Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2006 1,00  
 K5 Celkový stav - inž. sítě, dostupnost, parkování - podobné 1,00  
 K6 Vliv pozemku - nižší výměra v poměru 812/1197 1,05  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00  
 K8 Energetická náročnost budovy - plošné zateplení 1,00



Zdroj: kupní cena V  
2065/2025-402

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní cena 2025; Lokalita - poloha je mimo okraj města - část Žirovice - mírně lepší; Velikost objektu - nižší výměra v poměru 93/149m2; Provedení a vybavení - podobné - vystavěno 2006; Celkový stav - inž. sítě, dostupnost, parkování - podobné; Vliv pozemku - nižší výměra v poměru 812/1197; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu; Energetická náročnost budovy - plošné zateplení;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 6.5.2025	93,00	63 871	0,85	<b>54 290</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	46 510 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	51 854 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	54 620 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>51 854 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	148,79 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 715 357 Kč</b>

## 4. Hodnota pozemků

### 4.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Pozemky zastavěny stavbou RD a příslušenství, tvarem obdélníkové, rovinné, zasíťované, přístupné přímo z ulice - zpevněné veřejné komunikace. Poloha na okraji obce při výjezdu ke Frant. Lázním, dobrá dostupnost, parkování na vlastním pozemku u silnice

Pro porovnání jsou vybrány realiz. prodeje pozemků přímo v Žírovicích :

1/ pozemek p.č. 900/6, výměra 1150m<sup>2</sup>, V 3007/2024-402, kupní cena 1 588 125,-Kč, nezainvest. pozemek v blízkém sousedství, jednotková cena 1 375,- Kč/m<sup>2</sup>

2/ pozemky - lokalita Aleje u Fr. Lázní, p.č. 287/29, výměra 804m<sup>2</sup>, kupní cena 1 599 960,- Kč, zainvest pozemek, blízko okraje města Fr. Lázně, jednotková cena 1 990,- Kč/m<sup>2</sup>

3/ pozemek - lokalita FR. Lázně, Větrná Hůrka, p.č. 63/44, výměra 1456m<sup>2</sup>, kupní cena 1 019 200,- Kč, nezainvest. pozemek již mimo okraj města, jednotková cena 700,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena se odvozuje od prodejů pozemků v lokalitě kolem Fr. Lázní, zejména v blízkých Žírovicích, či Fr. Lázních - část Aleje.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	90	100	1 400,00	1 / 1	140 000
zahrada	107/10	570	1 400,00	1 / 1	798 000
zahrada	107/12	527	1 400,00	1 / 1	737 800
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 197</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 675 800</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
2.2. zahradní domek	57 930,84 Kč	46 344,67 Kč
2.3. plechový sklad	98 546,38 Kč	82 778,96 Kč
2.4. dřevěná pergola	130 696,47 Kč	78 417,88 Kč
2.5. zahradní bazén	284 375,88 Kč	208 447,52 Kč
<b>Celkem:</b>	<b>571 549,57 Kč</b>	<b>415 989,03 Kč</b>

## Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. rodinný dům	3 271 177,20 Kč
2. pozemky	1 675 207,10 Kč
2.1. Oceňované pozemky	1 027 169,64 Kč
2.2. zahradní domek	65 299,60 Kč
2.3. plechový sklad	116 635,60 Kč
2.4. dřevěná pergola	110 490,80 Kč
2.5. zahradní bazén	355 611,50 Kč
	<hr/>
	= 1 675 207,10 Kč

**Cena zjištěná - celkem:** **4 946 384,30 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **4 946 380,- Kč**

slovy: Čtyři miliony devět set čtyřicet šest tisíc tři sta osmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>4 946 380 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Čtyři miliony devět set čtyřicet šest tisíc tři sta osmdesát Kč

## Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. rodinný dům	4 500 758,40 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. zahradní domek	46 344,70 Kč
2.2. plechový sklad	82 779,- Kč
2.3. dřevěná pergola	78 417,90 Kč
2.4. zahradní bazén	208 447,50 Kč
	<hr/>
Věcná hodnota ostatních staveb - celkem:	<b>415 989,10 Kč</b>
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. porovnávací hodnota	7 715 356,70 Kč
<b>4. Hodnota pozemků</b>	
4.1. Pozemky	1 675 800,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>7 715 357 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>6 197 498 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>6 592 547 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	1 675 800 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>7 700 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Sedm milionů sedm set tisíc Kč

## **Silné stránky**

- klidná poloha v lokalitě - menší osada u Fr. Lázní
- venkovské až rekreační prostředí v blízkosti turisticky přitažlivé přírodní rezervace SOOS u Frant. Lázní
- RD s dobrým vybavením moderními zařiz. předměty, bazénem, zahr. chatkou, skladem, kompletní venkovní úpravy

## **Slabé stránky**

- nutnost denního dojíždění - práce, školy, nákupy, ...

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

OC (obvyklá cena) je stanovena porovnáním dosahovaných cen RD v okolí souměstí Cheb - Fr. Lázně, když v současnosti je poptávka v mírném úpřevisu a způsobuje růst realiz. cen. Dosahované jednotkové ceny podobných RD v této lokalitě pak nemají přílišný rozptyl a přesahují stavební hodnotu RD. Hodnocený RD je vzhledem ke svému vybavení a zejména poloze mimo město, ale v turisticky vyhledávané lokalitě, při meridiánu cen v lokalitě.

## **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 nemovitostí, 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 jsou i slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### **5.2. Kontrola postupu**

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemku st.p. 90 jehož součástí je rodinný dům a pozemků p.č. 107/10 a p.č. 107/12 kat. území Nový Drahov, obec Třebeň, okres Cheb

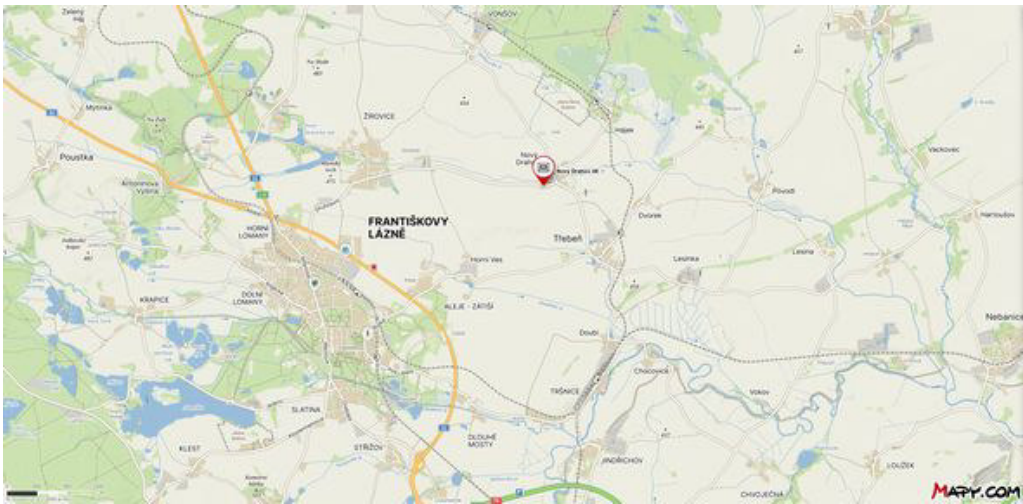
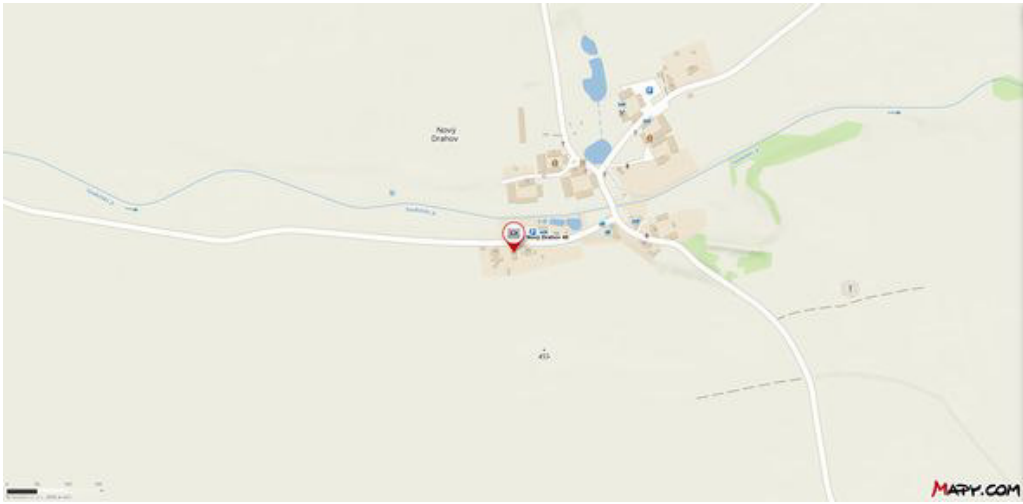
**Obvyklá cena**

**7 700 000 Kč**

slovy: Sedm milionů sedm set tisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci.	2
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	2





pohled



pohled



pohled



ze zahrady



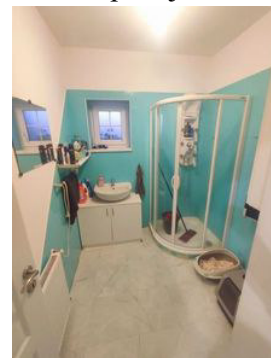
kuchyně



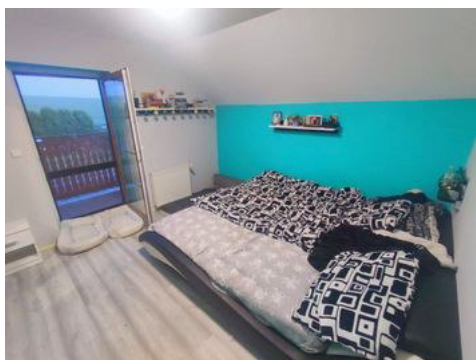
pokoj



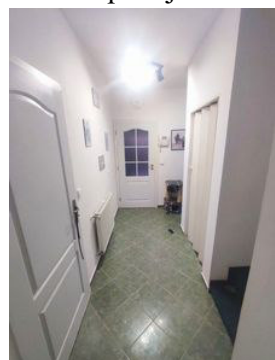
koupelna



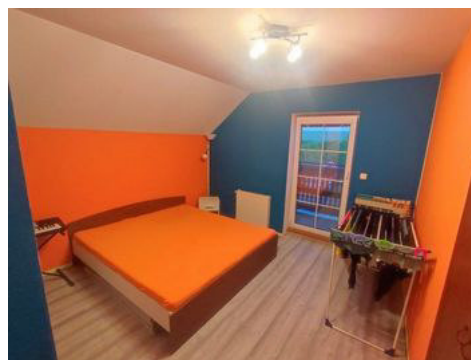
koupelna 2



pokoj



chodba



podkroví



WC



TM



zahr. domek, kolna



zahradní bazén

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2025 10:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 539023 Třebeň  
Kat.území: 769541 Nový Drahov List vlastnictví: 180  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zuwach Radek, Nový Drahov 48, 35134 Třebeň		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 90		100 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nový Drahov, č.p. 48, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 90				
107/10	570	zahrada		zemědělský půdní fond
107/12	527	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 smluvní

a) dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 4 455 000,- Kč s příslušenstvím  
vzniklé do 27.05.2082

b) budoucí dluhy do výše 5 346 000,- Kč s příslušenstvím  
vzniklé do 27.05.2082

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 90, Parcela: 107/10, Parcela: 107/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/737564-02/21/01-  
002/00/R ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2021  
07:01:40. Zápis proveden dne 19.08.2021; uloženo na prac. Cheb

V-4811/2021-402

Pořadí k 28.07.2021 07:01

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/737564-02/21/01-  
002/00/R ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2021  
07:01:40. Zápis proveden dne 19.08.2021; uloženo na prac. Cheb

V-4811/2021-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/737564-02/21/01-  
002/00/R ze dne 17.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2021  
07:01:40. Zápis proveden dne 19.08.2021; uloženo na prac. Cheb

V-4811/2021-402

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

a) pohledávka ve výši 860 715.56,- Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 18.06.2025 10:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 539023 Třebeň  
Kat.území: 769541 Nový Drahov List vlastnictví: 180  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

101 00 Praha 10

Povinnost k

Zuwach Radek, Nový Drahov 48, 35134 Třebeň, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 46988/24-15 ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2024 11:47:29. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Praha

Z-43088/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 90, Parcela: 107/10, Parcela: 107/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Pavel Preus 204 EX-46988/2024 -60 ze dne 09.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 11:26:03. Zápis proveden dne 12.09.2024; uloženo na prac. Cheb

Z-5312/2024-402

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

Povinnost k

Zuwach Radek, Nový Drahov 48, 35134 Třebeň, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2019 09:51:59. Zápis proveden dne 27.06.2019.

V-3309/2019-402

Pro: Zuwach Radek, Nový Drahov 48, 35134 Třebeň

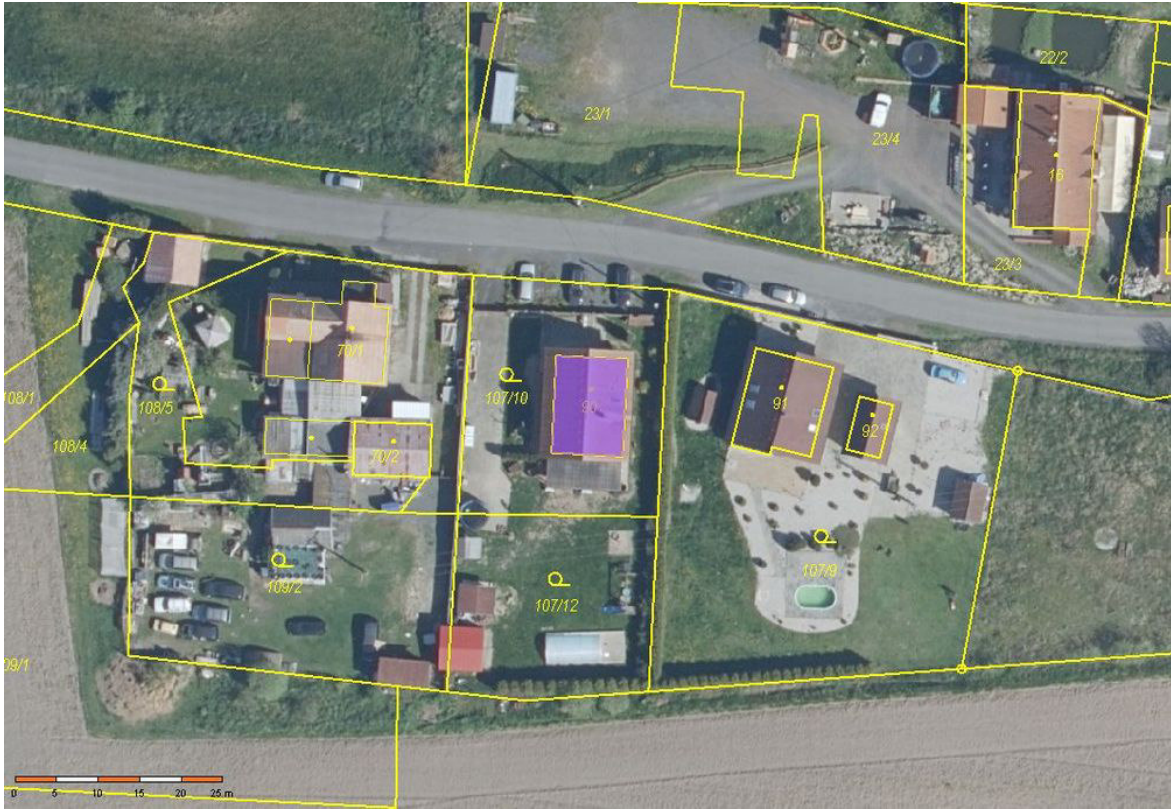
RČ/IČO: [REDAKCE]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
107/10	55311	570
107/12	55311	527







## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 34-8139/2025.

V Mariánských Lázních 17.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Ryšavý  
Na Průhonu 731/57A  
353 01 Mariánské Lázně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.3.