

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27370/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu č.e. 57, rod. rekr**, příslušející k části obce **Hamrníky**, na pozemku p.č. St. 2622 (LV 1), v k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 13611/21-131

Číslo položky v evidenci posudků:

068499/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9. 9. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 17. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 13611/21-131**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.e. 57, rod. rekr**, příslušející k části obce **Hamrníky**, na pozemku p.č. St. 2622 (LV 1), v k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 13611/21-131**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1691, pro k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně, okres Cheb, vyhotovený objednavatelem dne 28.8.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně, okres Cheb, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 9. 9. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Zdeňka Trávníčka, který umožnil prohlídku oceňované nemovité věci pouze zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Karlovarský
Okres	Cheb
Obec	Mariánské Lázně
Katastrální území	Úšovice (691607)
Část obce	Úšovice
Číslo evidenční	57
PSČ	353 01
Počet obyvatel	14 225
List vlastnictví číslo	1691
Vlastník	Trávníček Zdeněk Ruská 338/34, 35301 Mariánské Lázně

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, dřevěný, nepodsklepený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Mariánské Lázně, v místní části s názvem Hamrníky, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hamrníky č.ev. 57, 353 01 Mariánské Lázně. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). **Pozemek pod stavbou p.č. St. 2622 (LV 1) je ve vlastnictví města Mariánské Lázně a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Předmět ocenění leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1044/2 - orná půda, který je ve vlastnictví města Mariánské Lázně. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 80 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: zahrádkářský sezónní vodovod. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se ve městě Mariánské Lázně nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné obytné místnosti bez sociálního zázemí.

Základy:	betonové pasy	<i>s částečnou izolací</i>
Podezdívka:	-	
Obvodové stěny:	dřevěné	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	běžný nátěr
	FASÁDNÍ	běžný nátěr, z části obklad z eternitových šablon
Schodiště:	-	
Dveře:	dřevěné	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy:	prkenné (původní)	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	-	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Rozvod propan-butanu	-	
Kanalizace:	-	
Záchod:	-	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	-	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1970. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- chybí základní hygienické vybavení objektu
- žádný pozemek (pozemek pod stavbou ve vlastnictví města)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Stavba: Hamrníky, č.e. 100, rod.rekr, LV 3371

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

345.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2024 09:26:50. Zápis proveden dne 08.10.2024.

V-5361/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Hamrníky, č.e. 100, rod.rekr, LV 3371

2. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Stavba: Hamrníky, č.e. 72, rod.rekr, LV 1724

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

425.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 13:25:55. Zápis proveden dne 03.04.2024.

V-1420/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Hamrníky, č.e. 72, rod.rekr, LV 1724

3. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Stavba: Hamrníky, č.e. 77, rod.rekr, LV 5528

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024 12:05:04. Zápis proveden dne 27.12.2024.

V-6884/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Hamrníky, č.e. 77, rod.rekr, LV 5528

4. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Stavba: Úšovice, č.e. 531, rod.rekr, LV 4014

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

255.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2024 12:01:13. Zápis proveden dne 01.10.2024.

V-5196/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Úšovice, č.e. 531, rod.rekr, LV 4014

5. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Stavba: Úšovice, č.e. 216, rod.rekr, LV 1840

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

240.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 11:13:09. Zápis proveden dne 04.06.2024.

V-2690/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Úšovice, č.e. 216, rod.rekr, LV 1840

6. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Stavba: Úšovice, č.e. 220, rod.rekr, LV 1824

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

295.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025 11:18:37. Zápis proveden dne 01.04.2025.

V-1259/2025-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Úšovice, č.e. 220, rod.rekr, LV 1824

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně		
Cena nemovité věci (CN)	345 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	objekt bez pozemku - pouze stavba
K _{datum realizace}	0,95	16.9.2024
Upravená cena (UC)	363 157,89 Kč	

2. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně		
Cena nemovité věci (CN)	425 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	objekt bez pozemku - pouze stavba
K _{datum realizace}	0,93	12.3.2024
Upravená cena (UC)	346 203,98 Kč	

3. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně		
Cena nemovité věci (CN)	400 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	objekt bez pozemku - pouze stavba
K _{datum realizace}	0,97	2.12.2024
Upravená cena (UC)	340 802,59 Kč	

4. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně		
Cena nemovité věci (CN)	255 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	objekt bez pozemku - pouze stavba
K _{datum realizace}	0,95	6.9.2024
Upravená cena (UC)	268 421,05 Kč	

5. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Cena nemovité věci (CN)	240 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	objekt bez pozemku - pouze stavba
K _{datum realizace}	0,94	13.5.2024
Upravená cena (UC)	255 319,15 Kč	

6. Objekt, k.ú. Úšovice, okres Mariánské Lázně

Cena nemovité věci (CN)	295 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	objekt bez pozemku - pouze stavba
K _{datum realizace}	1,00	7.3.2025
Upravená cena (UC)	295 000,- Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		255 319,15 Kč
Průměrná cena	$\sum UC / 6$	311 484,11 Kč
Maximální cena		363 157,89 Kč
Obvyklá cena		310 000,- Kč
Obvyklá cena		310 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	310 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 8. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 13611/21-131**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí -**objektu č.e. 57, rod. rekr**, příslušející k části obce **Hamrníky**, na pozemku p.č. St. 2622 (LV 1), v k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

310 000,- Kč

Cena slovy: třístadesettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 10 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

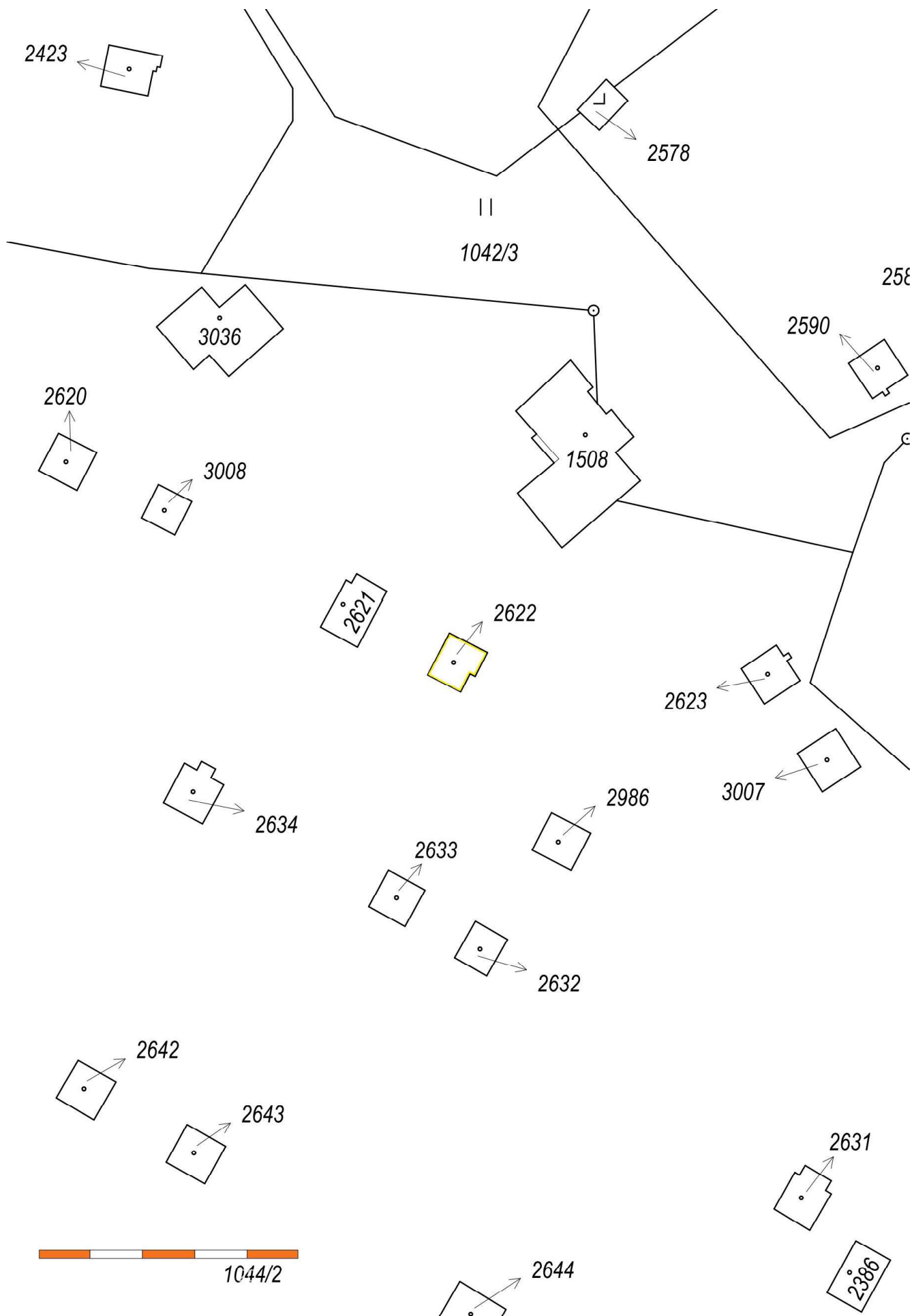
Fotodokumentace

objekt č.e. 57 - rod. rekr (pozemek p.č. St. 2622, LV č. 1, není předmětem ocenění)



objekt č.e. 57 - rod. rekr (pozemek p.č. St. 2622, LV č. 1, není předmětem ocenění)





Zdeněk Trávníček
rok narození : 1964
Ruská 338/34
353 01 Mariánské Lázně

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 09.09.2025, příjezd pracovníka v čase 14:00 - 15:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 01.09.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 067 EX 13611-21

Odesílatel:

Místo pro výplatné

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov



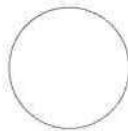
DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNÍ, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. Sušilova 1938/26 75002 Přerov
DODEJKA	
ULOŽIT JEN 10 DNI	
Adresát:	067 EX 13611-21 Zdeněk Trávníček Ruská 338/34 353 01 Mariánské Lázně

Zásilka
uložena dne

3. 9. 2017
DODEJKA
KPRŮSOVÁ

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

292015

1292017



Česká pošta

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

☐ nepřijato

☒ nevyzvednuto

☐ odstěhoval se

☐ na uvedené adrese neznámý

☐ adresa nedostatečná

☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☒

NE ☐

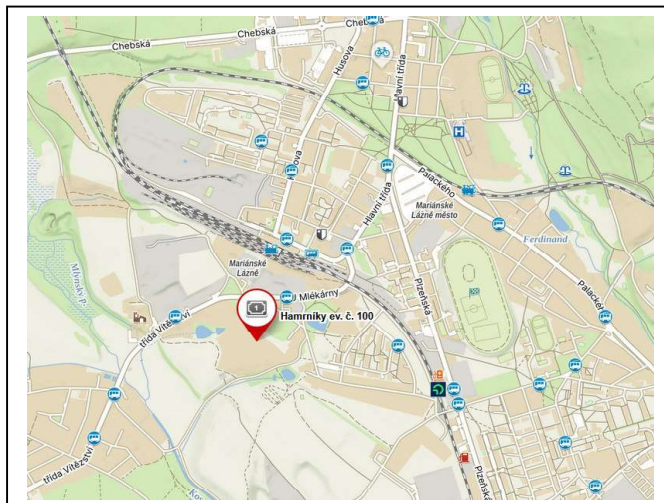
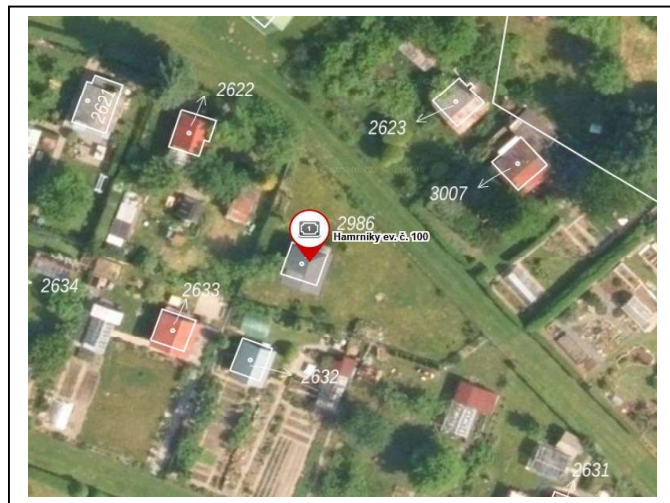
vybavena samopropisovací vrstvou.



Martina Kadlecová

[Signature]

Porovnatelný vzorek č. 1



Stavba: Hamrníky, č.e. 100, rod.rekr, LV 3371

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

345.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

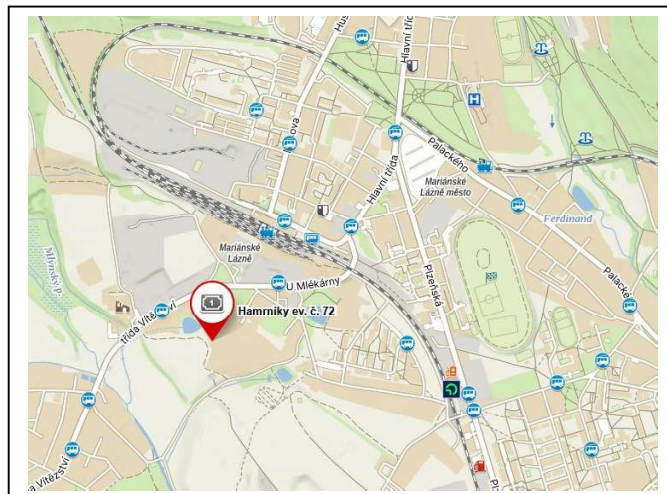
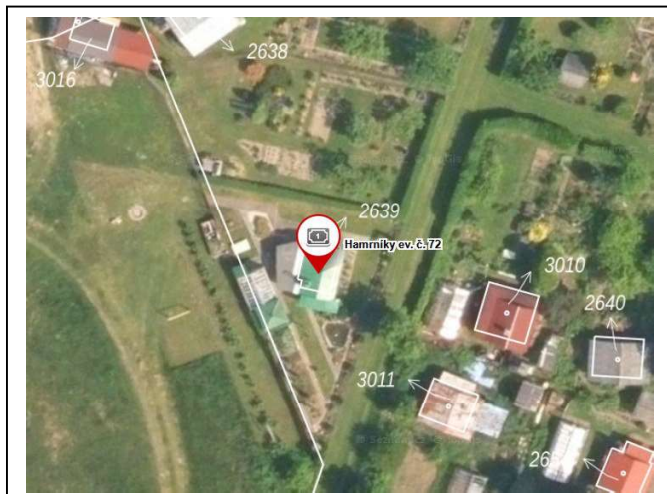
Smlouva kupní ze dne 13.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2024 09:26:50. Zápis proveden dne 08.10.2024.

V-5361/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Hamrníky, č.e. 100, rod.rekr, LV 3371

Porovnatelný vzorek č. 2



Stavba: Hamrníky, č.e. 72, rod.rekr, LV 1724

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

425.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 13:25:55. Zápis proveden dne 03.04.2024.

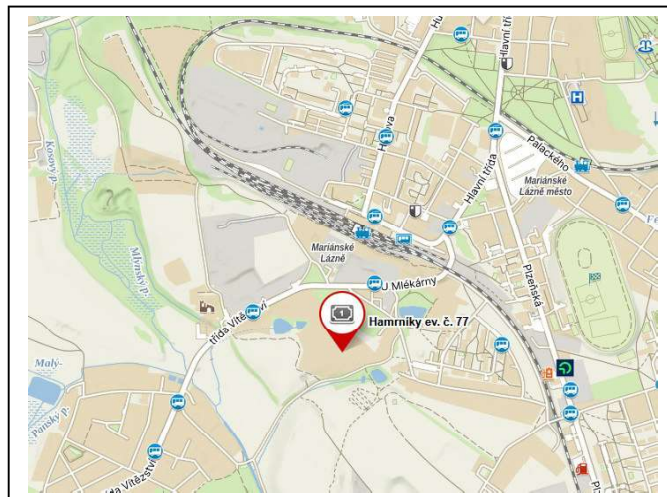
Číslo řízení

V-1420/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Hamrníky, č.e. 72, rod.rekr, LV 1724

Porovnatelný vzorek č. 3



Stavba: Hamrníky, č.e. 77, rod.rekr, LV 5528

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

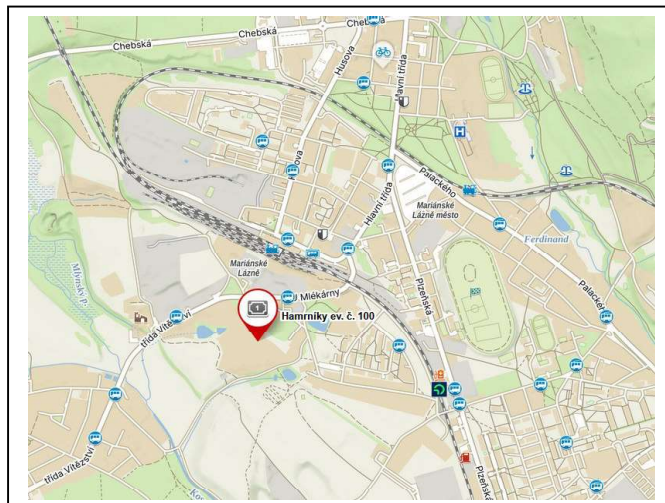
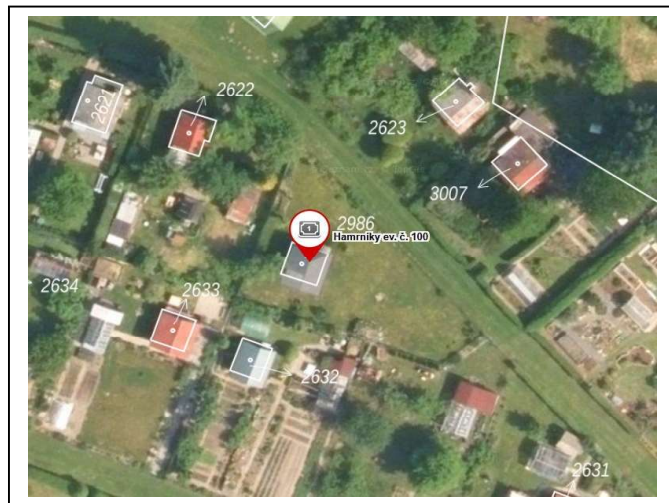
Smlouva kupní ze dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024 12:05:04. Zápis proveden dne 27.12.2024.

V-6884/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Hamrníky, č.e. 77, rod.rekr, LV 5528

Porovnatelný vzorek č. 1



Stavba: Hamrníky, č.e. 100, rod.rekr, LV 3371

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

345.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

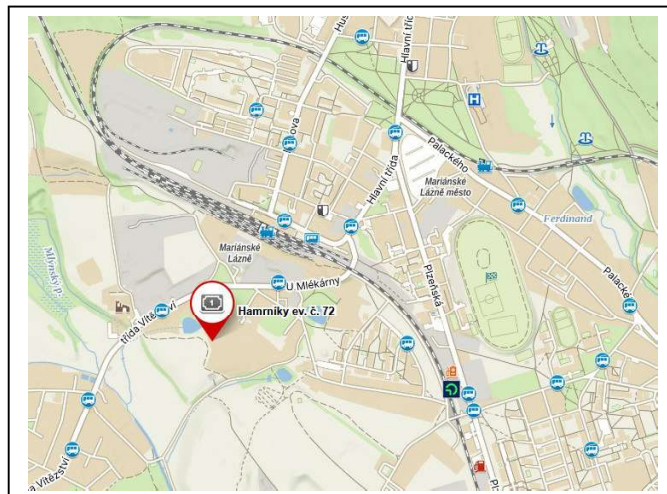
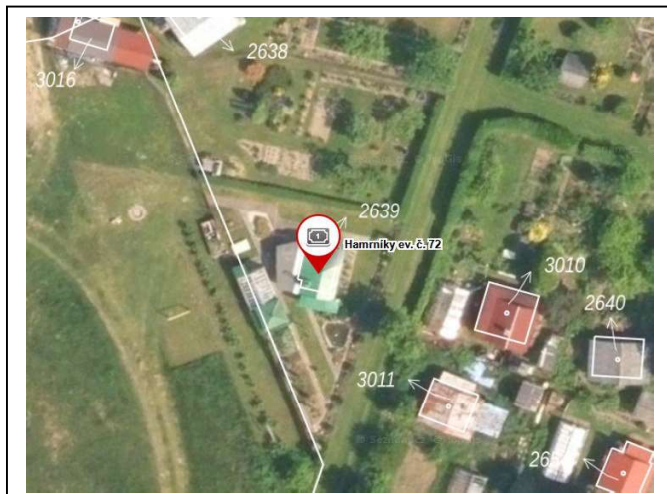
Smlouva kupní ze dne 13.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2024 09:26:50. Zápis proveden dne 08.10.2024.

V-5361/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Hamrníky, č.e. 100, rod.rekr, LV 3371

Porovnatelný vzorek č. 2



Stavba: Hamrníky, č.e. 72, rod.rekr, LV 1724

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

425.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 20.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 13:25:55. Zápis proveden dne 03.04.2024.

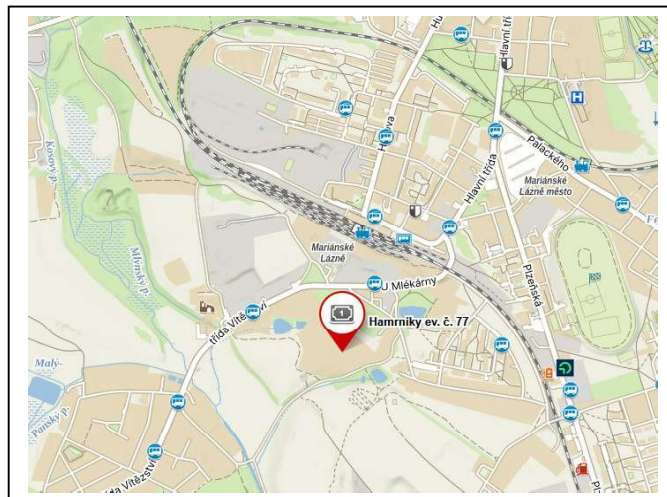
Číslo řízení

V-1420/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Hamrníky, č.e. 72, rod.rekr, LV 1724

Porovnatelný vzorek č. 3



Stavba: Hamrníky, č.e. 77, rod.rekr, LV 5528

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

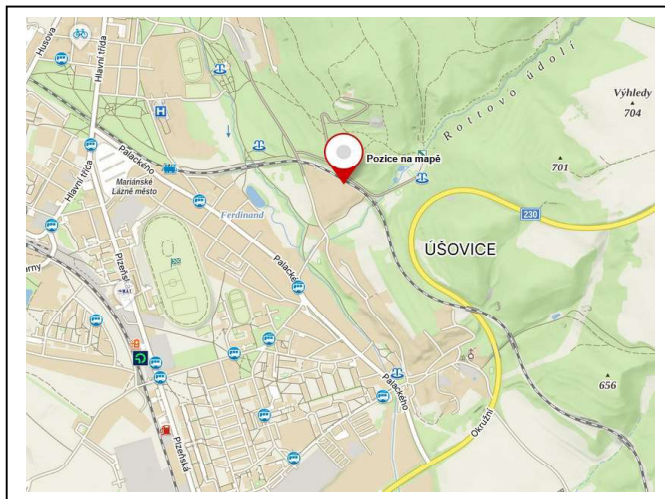
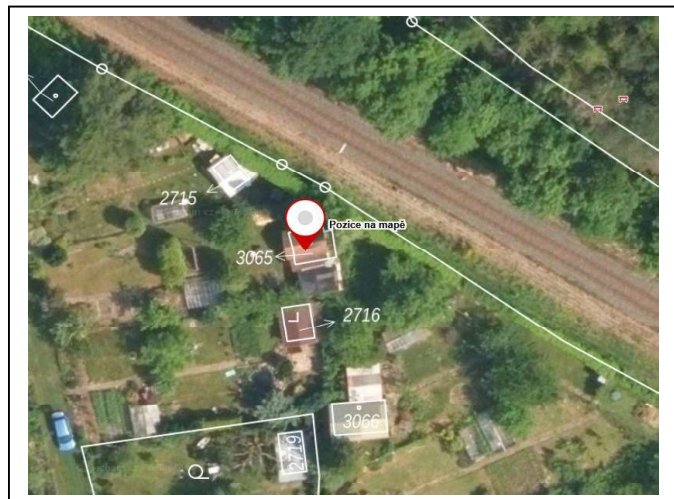
Smlouva kupní ze dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2024 12:05:04. Zápis proveden dne 27.12.2024.

V-6884/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Hamrníky, č.e. 77, rod.rekr, LV 5528

Porovnatelný vzorek č. 4



Stavba: Úšovice, č.e. 531, rod.rekr, LV 4014

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

255.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

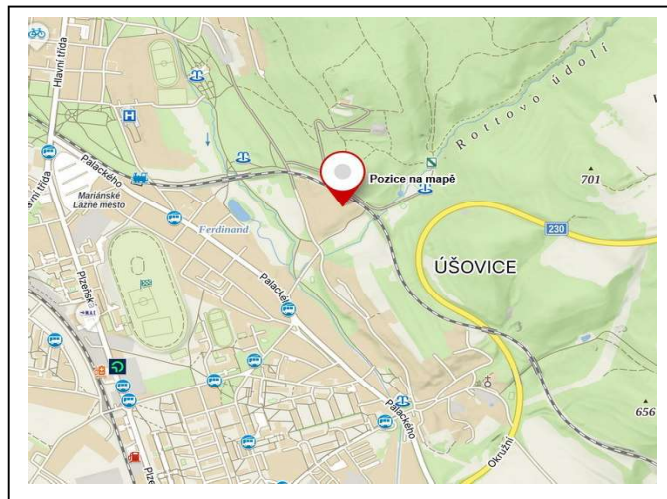
Smlouva kupní ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2024 12:01:13. Zápis proveden dne 01.10.2024.

V-5196/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Úšovice, č.e. 531, rod.rekr, LV 4014

Porovnatelný vzorek č. 5



Stavba: Úšovice, č.e. 216, rod.rekr, LV 1840

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

240.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 11:13:09. Zápis proveden dne 04.06.2024.

Číslo řízení

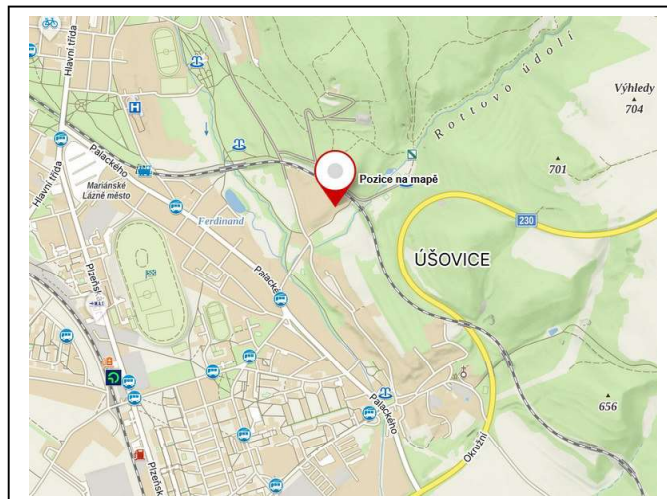
V-2690/2024-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

stavby:

Úšovice, č.e. 216, rod.rekr, LV 1840

Porovnatelný vzorek č. 6



Stavba: Úšovice, č.e. 220, rod.rekr, LV 1824

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

295.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025 11:18:37. Zápis proveden dne 01.04.2025.

V-1259/2025-402

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny stavby:

Úšovice, č.e. 220, rod.rekr, LV 1824

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **068499/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 17. 9. 2025

Ing.
Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2025.10.02
08:01:12 +02'00'

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com