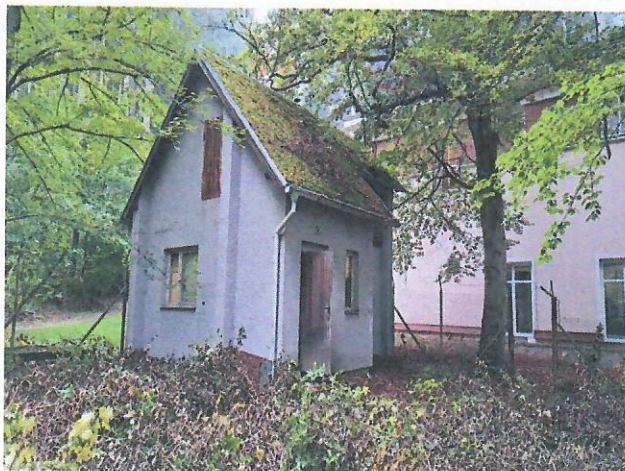


ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 04043/2025

Znalecký posudek je podán pro obor EKONOMIKA (36/1967 Sb.), odvětví ceny a odhady (36/1967 Sb.), specializaci nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou: pozemky dle L.V. č. 300 p.č. st. 975, parc. č. 142/78 a stavba bez č.p. v k.ú. Mariánské Lázně.

Znalec: J I Ř Í K O P E C K Ý, soudní znalec v oboru EKONOMIKA, CENY a ODHADY nemovitostí

Adresa: Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz

Zadavatel: Státní léčebné lázně Bludov " státní podnik v likvidaci"
Mgr. Ivan Hloušek, likvidátor
U Mlýna 1754/3
141 00 Praha 4

Číslo jednací: 1878-17-2025

OBVYKLÁ CENA

1 100 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1, 2, 3

Podle stavu ke dni: 17.05.2025

Vyhotoveno: V Praze 19.05.2025

Kopecký Jiří



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

Určení obvyklé ceny nemovité věci,

pozemek p.č. st. 975, zastavěná plocha, společný dvůr v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

pozemek p.č. 142/78 ostatní plocha, silnice v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

vedlejší stavba bez č.p.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovité věci podle stavu k 17.05. 2025

Převod vlastnického práva na nemovité věci:

pozemek p.č. st. 975, zastavěná plocha, společný dvůr v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

pozemek p.č. 142/78 ostatní plocha, silnice v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

vedlejší stavba bez č.p.

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

Zadavatel posudku nesdělil znalci údaje, které by ovlivnily obvyklou cenu nemovitosti.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.05.2025 bez přítomnosti majitele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zajištění podkladů dálkovým přístupem do KN,
místním šetřením,
pořízení fotodokumentace.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 300, ze dne 03.04. 2024
Snímek katastrální mapy
Zákonč.151/1997Sb. o oceňování majetku
Informace poskytnuté objednavatelem posudku

Prohlídka a zaměření nemovitosti dne 17.05. 2025
Situace předmětného území v měř. 1:8 00

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data pořízená dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí
Informace a dokumenty od zadavatele
Objednávka na vyhotovení ocenění
Informace z veřejně dostupných zdrojů

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

Vyhláška č. 370 /2024 Sb.

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika ocenění

Pro zjištění skutečné technické hodnoty je v tomto případě použita metodika ocenění porovnávacím způsobem. Pro určení obvyklé ceny je použito porovnání sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných nejméně 3. předmětů ocenění včetně podkladů URS Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. 370/2024Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Tyto cenové úrovně jsou dále upraveny soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zaměření při místním šetření, zajištění listinných podkladů dálkovým přístupem do KN,

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

Pro výpočet byla použita vyhláška 370/2024 Sb.

Zákon č. 151/1997, Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: k. ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb

Adresa nemovité věci: Ruská, k. ú. Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, PSČ 353 01

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 300, ze dne 03.04. 2024

Vlastník:

Česká republika

Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik v likvidaci ", Lázeňská 572, 789 61 Bludov, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Skutečnost zjištěná při prohlídce nemovitosti a jejím zaměření odpovídá předloženým dokladům a informacím.

Situace

Typ pozemku:

☒ zast. plocha

☐ ostatní plocha

☐ orná půda

☐ trvalé travní porosty

☐ zahrada

☐ jiný

Využití pozemků:

☐ RD

☐ byty

☐ rekr. objekt

☐ garáže

Okolí:

☒ bytová zóna

☐ průmyslová zóna

☐ nákupní zóna

☐ ostatní

Přípojky: / ☐ voda / ☐ kanalizace
 / ☐ plyn
 veř. / vl. / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
 Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
 Přístup k pozemku zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Ocenění nemovitých věcí:

Pozemek p.č. st. 975, zastavěná plocha, společný dvůr v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb. Pozemek je vedený u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb. Na tomto pozemku se nachází vedlejší stavba, která byla dočasně využívána jako zahrada.

Pozemek p.č. 142/78 je přímo v jednom celku s ostatní plochou, silnice v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb. Tento pozemek slouží jako zahrada k vedlejší stavbě.

Vedlejší stavba bez č.p. je postavena na pozemku č. 975, jako přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou, kde se nachází jen prostor zastřešení. Celý objekt je zděný, střecha sedlová, krytina eternitové šablony, dveře svlakové, podlaha dřevěná, jednoduché okno, přípojka elektro není provedena. Vedle této stavby je velmi blízko obrovský stoletý dub, který na celém objektu drží značné vlhko, což celé stavbě neprospívá. Střecha je silně porostlá lišejníkem, a vnitřní prostor je značně provlhlý. Z těchto důvodů i vstupní dveře jsou již vlhkostí značně poškozené, je nutná výměna.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: jsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

NE	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
----	--

Ostatní rizika: nejsou

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Vedlejší stavba
2. Pozemek č. 975 zastavěná plocha a nádvoří
3. Pozemek č. 142/78 ostatní plocha, silnice

Obsah ocenění na tržních principech

Zastavěná plocha st 975

1. Věcná hodnota ostatních staveb

- 1.1. Vedlejší stavba

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky st 975

Ostatní plocha č. 142/78

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemek č. 142/78 ostatní plocha

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemky dle L.V. č. 300

Adresa předmětu ocenění: Ruská

353 01 Mariánské Lázně

LV: 300

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Mariánské Lázně

Katastrální území: Mariánské Lázně

Počet obyvatel: 13 766

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 572,00 Kč/m²

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. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,260$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,660}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,660}$$

1. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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 je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I nadzemní podlaží	$(7,40*4,40) - (3,35*1,50) =$	27,54	3,00 m
Zastřešení	$(7,40*4,40) - (3,35*1,50) =$	27,54	1,10 m
		55,08 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I nadzemní podlaží	$((7,40*4,40) - (3,35*1,50)) * (3,00) =$	82,61
Z	Zastřešení	$((7,40*4,40) - (3,35*1,50)) * (1,10) =$	30,29
	Obestavěný prostor - celkem:		112,90 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dřevěná	N	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	N	8,20	100	1,54	12,63
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67

Součet upravených objemových podílů

93,61

Koeficient vybavení K₄:

0,9361

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

= 1 250,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9361

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1000

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

* 2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 829,20**

Plná cena: $112,90 \text{ m}^3 * 3\,829,20 \text{ Kč/m}^3 = 432\,316,70 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 75 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 75 = 46,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 46,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vedlejší stavba - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,533
=	230 424,80 Kč
*	0,660
=	152 080,37 Kč
=	152 080,37 Kč
*	1 / 1
=	152 080,40 Kč

Vedlejší stavba - cena zjištěná

2. Pozemek č. 975 zastavěná plocha a nádvoří

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,660$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	IV	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Stavební závěra	II	-0,01
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,960 * 0,660 = 0,634$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	2 572,-	0,634		1 630,65	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	975	35	1 630,65	57 072,80
Stavební pozemek - celkem				35	57 072,80
Pozemek č. 975 zastavěná plocha a nádvoří - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	57 072,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 1
Pozemek č. 975 zastavěná plocha a nádvoří - cena zjištěná celkem				=	57 072,80 Kč

3. Pozemek č. 142/78 ostatní plocha, silnice

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
IV Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
III Vlivy snižující cenu	-0,19
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,189}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 572,-	0,189	1,000	486,11

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	142/78	389	486,11	189 096,80
Ostatní stavební pozemek - celkem			389		189 096,80
Pozemek č. 142/78 ostatní plocha, silnice - cena zjištěná celkem				=	189 096,80 Kč

Tržní ocenění majetku

Zastavěná plocha st 975

1. Věcná hodnota ostatních staveb

1.1. Vedlejší stavba

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I nadzemní podlaží	20,00 m ²
Zastřešení	m ²
	20,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I nadzemní podlaží	$(7,40 \cdot 4,40) - (3,35 \cdot 1,50) =$	27,54	3,00 m
Zastřešení	$(7,40 \cdot 4,40) - (3,35 \cdot 1,50) =$	27,54	1,10 m
		55,07 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I nadzemní podlaží	$((7,40 \cdot 4,40) - (3,35 \cdot 1,50)) \cdot (3,00) =$	82,61
Z	Zastřešení	$((7,40 \cdot 4,40) - (3,35 \cdot 1,50)) \cdot (1,10) =$	30,29
Obestavěný prostor - celkem:			112,90 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy bez izolace
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov	dřevěný neumožňující podkrovní
5. Krytina	eternitové šablony
6. Klempířské práce	chybí
7. Úprava povrchů	omítka

8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné svlakové
10. Okna	jednoduchá
11. Podlahy	dřevěná
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	7 490 Kč/m ³
Množství	112,90 m ³
Reprodukční cena	845 621 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	60 039	31 220	4,65
2. Obvodové stěny	31,80	268 907	268 907	40,08
3. Stropy	19,80	167 433	167 433	24,96
4. Krov	7,30	61 730	32 100	4,78
5. Krytina	8,10	68 495	35 617	5,31
6. Klempířské práce	1,70	14 376	0	0,00
7. Úprava povrchů	6,10	51 583	51 583	7,69
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	25 369	13 192	1,97
10. Okna	1,10	9 302	9 302	1,39
11. Podlahy	8,20	69 341	36 057	5,37
12. Elektroinstalace	5,80	49 046	25 504	3,80
Upravená reprodukční cena			670 915 Kč	
Množství			112,90 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 943 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	28
Užitná plocha (UP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	112,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 943
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 943
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	670 965
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	40
Opotřebení	%	46,70
Vlastnický podíl	*	1 / 1
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	357 624

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky st 975

Porovnávací metoda

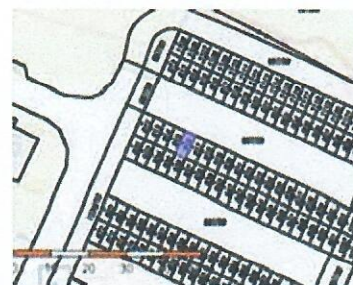
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej zastavěné plochy 19 m2, p.č.: st. 816
Lokalita: Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-510/2024-402
Podání: 26. 1. 2024
Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 144 330 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 816
Katastrální území: Mariánské Lázně (691585)
Výměra parcely: 19 m2
LV parcely na KN: 4695
Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
Informace o stavbě na parcele:
Konstrukce: Cihla, smíšené.
Dokončení stavby:
Typ stavby: budova s č.ev.
Způsob využití: garáž
Počet jednotek:
Počet podlaží:
Podlahová plocha (odhad): 19 m2
Zastavěná plocha: 19 m2
Je výtah?:
Způsob vytápění:
LV stavby (KN): 4695
Vlastníci stavby: ZOBRAZIT
Počet vlastníků stavby: 1
Info (Obecné):
Část obce: Mariánské Lázně (405531)
Obec: Mariánské Lázně (554642)
Okres: Cheb
Kraj: Karlovarský kraj
Parcela ID: 1391828402
Stavba ID: 30518466
Adres. místo ID: 31017231
Lat: 49.961847
Lon: 12.695343

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00

poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je vedlejší stavba - sklad	0,80

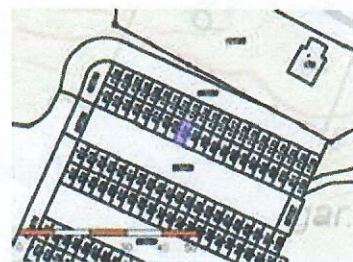


Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
144 330	19	7 596,32	0,80	6 077,06

Název: Prodej zastavěné plochy 20 m2, p.č.: st. 920
Lokalita: Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-3967/2024-402
Podání: 4. 7. 2024
Informace o parcele:
Cena parcely (rozpočet): 187 290 Kč
Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely: st. 920
Katastrální území: Mariánské Lázně (691585)
Výměra parcely: 20 m2 LV parcely na KN: 1236

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je vedlejší stavba - sklad

0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
187 290	20	9 364,50	0,80	7 491,60

Název: Prodej zastavěné plochy 15 m2, p.č.: st. 533/2
Lokalita: Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-2290/2024-402
Podání: 22. 4. 2024
Informace o parcele:

Cena parcely (rozpočet): 137 120 Kč
 Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
 Číslo parcely: st. 533/2
 Katastrální území: Mariánské Lázně (691585)
 Výměra parcely: 15 m2 LV parcely na KN: 1537

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je vedlejší
 stavba - sklad 0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
137 120	15	9 141,33	0,80	7 313,06

Název: Prodej zastavěné plochy 16 m2, p.č.: st. 257/4
Lokalita: Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-3567/2024-402
 Podání: 18. 6. 2024
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 95 280 Kč
 Druh pozemku: Zastavěná plocha a nádvoří
 Číslo parcely: st. 257/4 Katastrální území: Mariánské Lázně (691585)
 Výměra parcely: 16 m2 LV parcely na KN: 780
 Vlastníci parcely (KN): ZOBRAZIT
 Informace o stavbě na parcele: Konstrukce: Cihla, smíšené.
 Způsob využití: garáž
 Podlahová plocha (odhad): 18 m2
 Zastavěná plocha: 18 m2
 Okres: Cheb Kraj: Karlovarský kraj

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00



vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost je vedlejší stavba - sklad	0,80			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
95 280	16	5 955,00	0,80	4 764,00

Minimální jednotková porovnávací cena	4 764,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 411,43 Kč/m ²
Medián	6 695,06 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 491,60 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	975	35	6 695,06		234 327
Celková výměra pozemků		35	Hodnota pozemků celkem		234 327

Ostatní plocha č. 142/78

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 142/78 ostatní plocha

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej ostatní plochy 84 m2, p.č.: 697/41
Lokalita:	Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN):V-7033/2023-402
	Podání: 20. 12. 2023
	Informace o parcele:
	Cena parcely (rozpočet): 51 990 Kč
	Druh pozemku: Ostatní plochy
	Číslo parcely: 697/41 Úšovice (691607)
	Výměra parcely: 84 m2 LV parcely na KN: 5177
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00

velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
51 990	84	618,93	1,00	618,93

Název: Prodej ostatní plochy 316 m², p.č.: 1012/20

Lokalita: Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně

Popis: informace o transakci: Řízení (KN): V-4828/2024-402

Podání: 20. 8. 2024

Informace o parcele: Cena parcely : 550 000 Kč

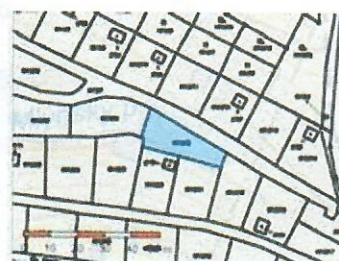
Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 1012/20 Katastrální území: Úšovice (691607)

Výměra parcely: 316 m² LV parcely na KN: 1801

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00



úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
550 000	316	1 740,51	1,00	1 740,51

Název: Prodej zahrady 147 m², p.č.: 200/8

Lokalita: Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-5682/2023-402

Podání: 16. 10. 2023

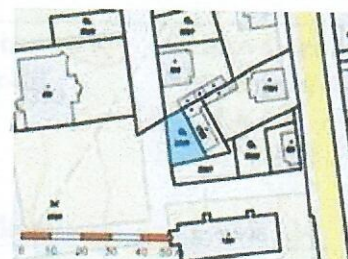
Informace o parcele:

Cena parcely (rozpočet): 163 040 Kč

Druh pozemku: Zahrada
 Číslo parcely: 200/8 Katastrální území: Úšovice (691607)
 Výměra parcely: 147 m² LV parcely na KN: 469

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

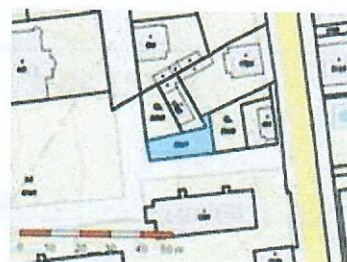


Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
163 040	147	1 109,12	1,00	1 109,12

Název: Prodej ostatní plochy 179 m², p.č.: 200/7
Lokalita: Karlovarský kraj, Okres, Cheb, Mariánské Lázně
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-5682/2023-402
 Podání: 16. 10. 2023
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 272 780 Kč
 Druh pozemku: Ostatní plochy
 Číslo parcely: 200/7 Katastrální území: Úšovice (691607)
 Výměra parcely: 179 m² LV parcely na KN: 469

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
272 780	179	1 523,91	1,00	1 523,91

Minimální jednotková porovnávací cena	618,93 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 248,12 Kč/m ²
Medián	1 316,52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 740,51 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	142/78	389	1 316,52		512 124
Celková výměra pozemků		389	Hodnota pozemků celkem		512 124

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Vedlejší stavba	152 080,- Kč
2. Pozemek č. 975 zastavěná plocha a nádvoří	57 073,- Kč
3. Pozemek č. 142/78 ostatní plocha, silnice	189 097,- Kč
Bez zařazení do částí - celkem:	398 250,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **398 250,- Kč**

slovy: Tři sta devadesát osm tisíc dvě stě padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	398 250 Kč
--	-------------------

slovy: Tři sta devadesát osm tisíc dvě stě padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Zastavěná plocha st. 975 včetně stavby

1. Věcná hodnota ostatních staveb

1.1. Vedlejší stavba 357 624,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky st 975 234 327,- Kč

Zastavěná plocha st 975

Obvyklá cena 234 327 Kč

slovy: Dvě stě třicet čtyři tisíc tři sta dvacet sedm Kč

Ostatní plocha č. 142/78

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek č. 142/78 ostatní plocha 512 124,- Kč

Ostatní plocha č. 142/78

Obvyklá cena 512 124 Kč

slovy: Pět set dvanáct tisíc jedno sto dvacet čtyři Kč

Věcná hodnota	1 104 075 Kč
z toho hodnota pozemků	746 451 Kč

Obvyklá cena celkem	1 100 000 Kč
----------------------------	---------------------

slovy: Jeden milion jedno sto tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil porovnáním z již skutečně prodaných nemovitých věcí, vyhledáním Kupních smluv a upravil korekčními koeficienty. Dále pro porovnání bylo použito databáze Sreality.cz.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol.

Určení obvyklé ceny nemovité věci,

pozemek p.č. st. 975, zastavěná plocha, společný dvůr v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

pozemek p.č. 142/78 ostatní plocha, silnice v katastrálním území Mariánské Lázně, obec Mariánské Lázně, okres Cheb.

vedlejší stavba bez č.p.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyl použit žádný konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1878-17-2025.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Obvyklá cena celkem	1 100 000 Kč
slovy: Jeden milion jedno sto tisíc Kč	

ZNALECKÁ DOLOŽKA

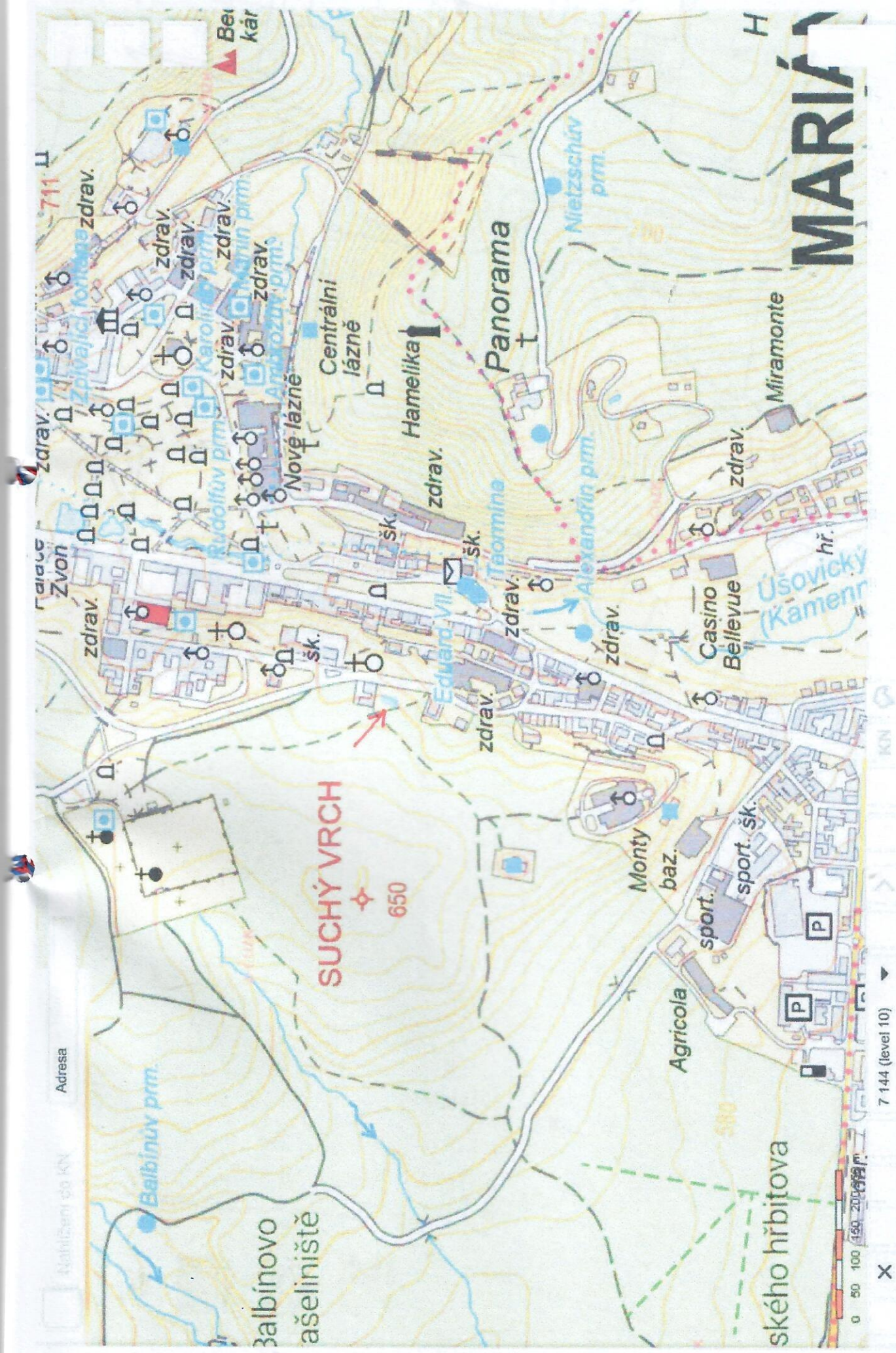
Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor EKONOMIKA, odvětví CENY a ODHADY, se zvláštní specializací odhady nemovitostí

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 04043/2025

V Praze dne 19.05. 2025

Jiří K o p e c k ý
Meinlinova 312
190 16 P r a h a 9 – Koloděje
Mobil: +420 737 256 762
E-mail: odhadynemo@volny.cz





Nahližet do KN

Parcela č. 142/78



893 (level 13)



Y: 866463.42 | X: 1037540.67 | Nactání dokončeno 112 ms

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete

v nápovědě (PDF). Všechny sítelné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

