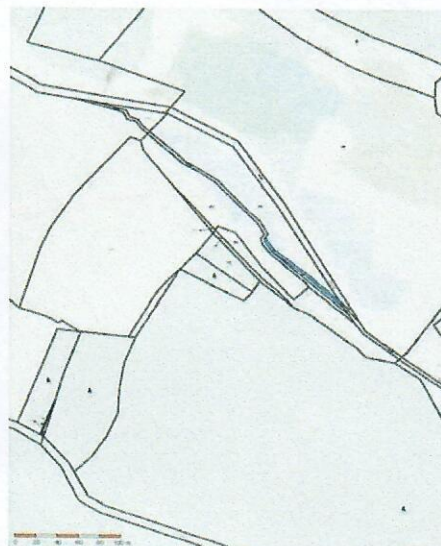


1. ZADÁNÍ 2. ZNALECKÝ POSUDEK 3. VÝSLEDKY 4. ZÁVĚR 5. PŘÍLOHY

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 020609/2025

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. 405, které se nacházejí v katastrálním území Skalná, obec Skalná, okres Cheb.

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 Záběhlice, Praha 4

Číslo jednací: 1873-12-2025

OBVYKLÁ CENA

48 000 Kč

Počet stran: 13

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 04.03.2025

Vyhotoveno: V Praze 20.03. 2025

Kopecký Jiří



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol.

Určení obvyklé ceny nemovité věci k datu 4.3. 2025

pozemky dle L.V. č. 405

pozemek č. 2211/2 Vodní plocha zamokřená plocha

pozemek č. 2211/3 Vodní plocha zamokřená plocha

pozemek č. 2213/2 Vodní plocha zamokřená plocha

pozemek č. 2214/2 Vodní plocha zamokřená plocha

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny nemovité věci podle stavu k 4.3. 2025

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 04.03.2025 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

Katastr nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí L.V. č. 405, ze dne 1.1. 2025

Snímek katastrální mapy

Zákon č.151/1997Sb. o oceňování majetku

Informace poskytnuté objednavatelem posudku

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

Prohlídka a zaměření nemovitosti dne 4.3. 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

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

Další zdroje:

1. www.sreality.cz

Vyhláška č. 370/2024 Sb.

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. 370/2024 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 237/2022 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. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb.,

kteou 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: katastrální území Skalná, obec Skalná, okres Cheb, Karlovarský kraj.

Adresa nemovité věci: Obec Skalná, okres Cheb

Vlastnické a evidenční údaje

Výpis z katastru nemovitostí: L.V. č. 405 ze dne 1.1. 2025

Vlastník:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu:

Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik „v likvidaci“, U mlýna 1754/3, Záběhlice, 141 00 Praha 4

Dokumentace a skutečnost

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

Předmětem ocenění jsou pozemky, které se nacházejí v katastrálním území Skalná, obec Skalná, okres Cheb. Jedná se o čtyři pozemky označené jako zamokřené vodní plochy, které jsou vedeny u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb. Pozemky se nacházejí mimo zastavěnou část obce Skalná, přístupné jsou po úzké zpevněné komunikaci, která ke konci přechází v nezpevněnou cestu. Všechny uvedené plochy jsou v jednom funkčním celku, kde z jedné strany se nachází lesní porost a podél pozemků protéká potok. Celá lokalita je ve velmi vlhkém prostředí čemuž přispívá i blízko protékající potok. Pozemky jsou vedeny na listu vlastnictví č. 405, pod čísly:

pozemek č. 2211/2 o velikosti 234 m², vodní plocha, zamokřená plocha

pozemek č. 2211/3 o velikosti 200 m², vodní plocha, zamokřená plocha

pozemek č. 2213/2 o velikosti 120 m², vodní plocha, zamokřená plocha

pozemek č. 2214/2 o velikosti 351 m², vodní plocha, zamokřená plocha

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: jsou

- ANO Nemovitá věc se nachází v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 2211/2 vodní plocha, zamokřená plocha

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky dle LV

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky dle L.V. č. 405
Adresa předmětu ocenění:	Skalná 351 34 Skalná
LV:	405
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Skalná
Katastrální území:	Skalná
Počet obyvatel:	1 906

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.

1. Pozemek č. 2211/2 vodní plocha, zamokřená plocha

Ocenění

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 6 - pozemky močálů, mokřad a bažin							
§ 8 odstavec 6	7,91	0,25	1,00			40 %	2,77
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	2211/2	234		2,77	648,20	
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	2211/3	200		2,77	554,-	
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	2213/2	120		2,77	332,40	
§ 8 odstavec 6	vodní plocha	2214/2	351		2,77	972,30	
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 905 m ²							2 506,90

Pozemek č. 2211/2 vodní plocha, zamokřená plocha - cena zjištěná celkem = 2 506,90 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV

Porovnávací metoda

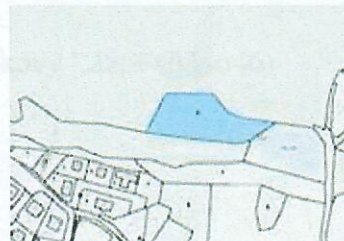
Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej pozemku 3992 m2, p.č.: 648
Lokalita:	Karlovarský kraj, Cheb, Skalná
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-2519/2024-402
	Cena transakce: 230 000 Kč Podání: 3. 5. 2024
	Informace o parcele: Cena parcely : 230 000 Kč

číslo parcely: 648 Katastrální území: Skalná (748102)
Výměra parcely: 3992 m² LV 1111

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]
230 000	3 992	57,62	1,00	57,62

Název: Prodej pozemku 1471 m², p.č.: 261/9

Lokalita: Karlovarský kraj, Cheb, Horní Ves u Třebeně

Popis: Informace o transakci: Řízení (KN): V-3837/2024-402

Podání: 28. 6. 2024 Informace o parcele:

Cena parcely (rozpočet): 107 970 Kč

Druh pozemku: Ostatní plochy

Číslo parcely: 261/9 Katastrální území: Horní Ves u Třebeně (769517)

Výměra parcely: 1471 m² LV 227

Část obce: Horní Ves (169510)

Obec: Třebeně (539023)

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 - 1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
107 970	1 471	73,40	1,00	73,40

Název: Prodej pozemku 1471 m2, p.č.: 593/16
Lokalita: Karlovarský kraj, Cheb, Horní Ves u Třebeně
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-4768/2024-402
 Kupní smlouva: (86208689010)
 Podání: 15. 8. 2024 Informace o parcele:
 Cena parcely : 5 490 Kč Druh pozemku: Orná půda
 Číslo parcely: 593/16 Katastrální území: Františkovy Lázně (634646)
 Výměra parcely: 128 m2 LV 2810
 Část obce: Aleje-Zátiší (318035)
 Obec: Františkovy Lázně (554529)
 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 - 1,00

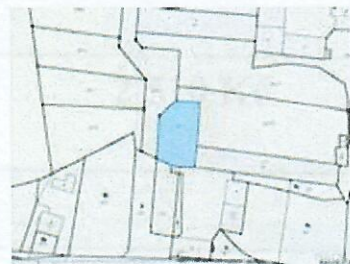
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 490	128	42,89	1,00	42,89

Název: Prodej pozemku 601 m2, p.č.: 261/11
Lokalita: Karlovarský kraj, Cheb, Horní Ves u Třebeně
Popis: Informace o transakci: Řízení (KN):V-3838/2024-402
 Podání: 28. 6. 2024
 Informace o parcele: Cena parcely (rozpočet): 29 700 Kč
 Druh pozemku: Ostatní plochy
 Číslo parcely: 261/11 LV 231
 Katastrální území: Horní Ves u Třebeně (769517)
 Výměra parcely: 601 m2
 Část obce: Horní Ves (169510)
 Obec: Třebeně (539023)
 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 -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
29 700	601	49,42	1,00	49,42

Minimální jednotková porovnávací cena	42,89 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	55,83 Kč/m ²
Medián	53,52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	73,40 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	2211/2	234	53,52		12 524
vodní plocha	2211/3	200	53,52		10 704
vodní plocha	2213/2	120	53,52		6 422
vodní plocha	2214/2	351	53,52		18 786
Celková výměra pozemků		905	Hodnota pozemků celkem		48 436

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 2211/2 vodní plocha, zamokřená plocha	2 507,- Kč
---	------------

Zjištěná cena - celkem: **2 507,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 510,- Kč**

slovy: Dva tisíce pět set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 510 Kč

slovy: Dva tisíce pět set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky dle LV

48 436,- Kč

Hodnota pozemku

48 436 Kč

Obvyklá cena

48 000 Kč

slovy: Čtyřicet osm 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 k datu 4.3. 2025

pozemky dle L.V. č. 405

pozemek č. 2211/2 Vodní plocha zamokřená plocha

pozemek č. 2211/3 Vodní plocha zamokřená plocha

pozemek č. 2213/2 Vodní plocha zamokřená plocha

pozemek č. 2214/2 Vodní plocha zamokřená plocha

Výsledná obvyklá cena jednotlivých pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
vodní plocha	2211/2	234	53,52		12 524
vodní plocha	2211/3	200	53,52		10 704
vodní plocha	2213/2	120	53,52		6 422
vodní plocha	2214/2	351	53,52		18 786
Celková výměra pozemků		905	Hodnota pozemků celkem		48 436

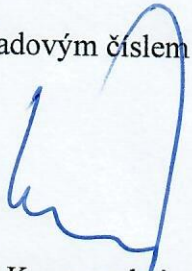
ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 020609/2025

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 020609/2025.

V Praze dne 20.3. 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



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 1873-12-2025.

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

48 000 Kč

slovy: Čtyřicet osm tisíc Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.01.2025 00:00:00

Kres: CZ0411 Cheb

Obec: 554812 Skalná

Číslo: 748102 Skalná

List vlastnictví: 405

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

Státník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Státní právo

Česká republika

00000001-001

o hospodařit s majetkem státu

Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik "v likvidaci", U mlýna 1754/3, Záběhllice, 14100 Praha 4

14450241

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2211/2	234	vodní plocha	zamokřená plocha	
2211/3	200	vodní plocha	zamokřená plocha	
2213/2	120	vodní plocha	zamokřená plocha	
2214/2	351	vodní plocha	zamokřená plocha	

Ná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Ná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Námky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Ná upozornění - Bez zápisu

Ná byvací tituly a jiné podklady zápisu

Náhlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 07.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 11:23:10. Zápis proveden dne 21.12.2023; uloženo na prac. úřad

Z-6105/2023-208

Ná: Státní léčebné lázně Bludov, státní podnik "v likvidaci", U mlýna 1754/3, Záběhllice, 14100 Praha 4

RČ/IČO: 14450241

Ná tah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Státní úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Ná il:
Řad zeměměřický a katastrální - SCD
eno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.01.2025 13:04:31

Ná razítko:

Řízení PÚ:

Ná: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402

Pozemky Skalná, 2211/2, 2211/3, 2213/2 2214/2

