

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 11/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 157 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 109, která je součástí pozemku a pozemku st. parcela č. 166/2 - zastavěná plocha a nádvoří vše v Žatecké ulici v části obce Blšany na LV 387 pro katastrální území Blšany a obec Blšany vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 089/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	3 700 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 29 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.4.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 19.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 157 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 109, která je součástí pozemku a pozemku st. parcela č. 166/2 - zastavěná plocha a nádvoří vše v Žatecké ulici v části obce Blšany na LV 387 pro katastrální území Blšany a obec Blšany vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel odborného posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro veřejnou dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.4.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.severoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 15.4.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka oceňovaných nemovitostí, který umožnil jeho prohlídku. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoeskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním odborného posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Blšany, k.ú. Blšany
Adresa nemovité věci: Žatecká 109, 439 88 Blšany

Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Fišer, Žatecká 109, 439 88 Blšany, LV: 387, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani ostatních staveb.

Místopis

Blšany jsou malé město v okrese Louny, historicky spojené s chmelařstvím a první zmínky pocházejí z roku 1238. Kdysi významné trhové městečko s možným opevněním se stalo po Mnichovské dohodě součástí Sudetenlandu a po válce bylo částečně dosídleno. V letech 1998-2006 se Blšany proslavily díky fotbalovému klubu FK Chmel, který hrál nejvyšší českou ligu a hostil i známé hráče, jako byl Petr Čech. Dnes město leží na rozhraní Rakovnické pahorkatiny a Mostecké pánve a je snadno dostupné po silnici I/27. V obci převládá bytová zástavba, je zde potřebná infrastruktura a základní občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 1100.

Areál rodinného domu č.p. 109 se nachází v kmenové části obce severně od centra města v Žatecké ulici v lokalitě nízkopodlažní bytová zástavby s převahou objektů RD. Přejezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví ČR-ŘSD a.s.. Lokalita je územním plánem obce Blšany určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží, dle údajů aktuálních povodňových map, v záplavovém území.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1171/1

ČR - Ředitelství silnic a dálnic s. p., Čerčanská 2023/12, Krč, 14000 Praha
4

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 109 na pozemku st. parcela č. 157 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemkem st. parcela č. 166/2 - zastavěná plocha a nádvoří tvořící funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, neužívaná studna či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a na zemní plyn.

Původní stáří objektu je, dle zjištění a odhadu znalce, cca 90-100 let. Objekt byl v průběhu životnosti přestavěn a přistavěn, kdy aktuální zastavěná plocha neodpovídá zakresu objektu v katastrální mapě. Dle sdělení zástupce vlastníka byl objekt přestavován od roku 2016 a dosud nejsou práce dokončeny. Technický stav objektu je průměrný, běžná údržba je prováděna nepravidelně. Objekt je ke dni ocenění užívaný pro bydlení a užívání je možné bez omezení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není 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

Komentář:

Stavba RD č.p. 109 je sice zapsána v KN, ale zakres objektu v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti. Je zřejmé, že byla zastavěná plocha pravděpodobně v rámci provedené rekonstrukce zvětšena, ale tato změna nebyla v katastrální mapě zanesena.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář:

Dle přiložené povodňové mapy se oceňované nemovitosti nacházejí mimo zátopovou oblast.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva.

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Blšany a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 1 900,- Kč/m² ve výměrách do 1000 m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu běžné výměry pozemků a z důvodu možnosti napojení na inženýrské sítě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	157	502	1 600,00		803 200
zastavěná plocha a nádvoří	166/2	167	1 600,00		267 200
Celková výměra pozemků		669	Hodnota pozemků celkem		1 070 400

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 109

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní obdélníkového půdorysu s provedenou vestavbou podkroví v části půdorysu. Objekt je zděný z tvárnice a smíšeného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 2+1, která je užívána k bydlení. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Původní stáří objektu je cca 90-100 let. Od roku 2016 je prováděna rekonstrukce, která není dosud dokončena - viz příložené foto.

Proveden nový krov, tašková krytina a rekonstrukce interiéru.

Základy : základové pasy betonové či kamenné
 Nosná konstrukce : zděná z tvárnice a smíšeného zdiva
 Vnější povrchy obvodových stěn : strukturovaná omítka na části fasády
 Stropy : vložkové či dřevěné s rovným podhledem
 Střecha : sedlová
 Střešní krytina : tašková
 Oplechování : z pozinkovaného plechu
 Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky
 Podlaha a dlažby : keramické dlažby, plovoucí laminátová
 Schodiště : betonové
 Okna : plastová s izolačním 2sklem
 Dveře : foliované a plastové
 El. instalace : světelní třífázová, pojistné automaty
 Obklady : keramické běžné
 Vytápění : etážové s plynovým kotlem
 Rozvod vody : studené i teplé v plastu
 Sanitární zařízení : 1x koupelna a 1x splachovací záchod
 Rozvod plynu : proveden
 Zdroj teplé vody : kombinovaný kotel na plyn
 Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem, troubou, varnou deskou, myčkou

Běžná údržba je v posledních letech prováděna nepravidelně, technický stav je průměrný, nedokončená rekonstrukce.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
veranda	20,55 m ²	1,00	20,55 m ²
předsíň	3,68 m ²	1,00	3,68 m ²
kuchyně	26,42 m ²	1,00	26,42 m ²
obývací pokoj	39,40 m ²	1,00	39,40 m ²
technická místnost	14,10 m ²	1,00	14,10 m ²
koupelna	4,20 m ²	1,00	4,20 m ²
WC	1,90 m ²	1,00	1,90 m ²
schodiště	2,50 m ²	1,00	2,50 m ²
			112,75 m²
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	10,10 m ²	1,00	10,10 m ²
			10,10 m²
			122,85 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	140,00	3,00 m
podkroví	130,00	2,50 m
	270,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(140,00) \cdot (3,00) =$	420,00
NP	podkroví	$(130,00) \cdot (0,80 + 4,00/2) =$	364,00
Obestavěný prostor - celkem:			784,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	tvárnivé zdivo a smíšené zdivo
3. Stropy	vložkové nebo dřevěné s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný sedlový krov
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	vápenná štuková na části fasády
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	foliované a plastové
13. Okna	plastová s izolačním 2sklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí laminátová
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	etážové napojené na plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kotel na zemní plyn
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, varná deska, myčka nádobí
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna s vanou a umyvadlem
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	anténa, odvětrání

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	784,00 m ³
Reprodukční cena	6 272 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	445 312	447 821	7,37
2. Zdivo	22,30	1 398 656	1 408 064	23,20
3. Stropy	8,40	526 848	530 611	8,74
4. Střecha	5,20	326 144	328 653	5,41
5. Krytina	3,20	200 704	201 958	3,33

6. Klempířské konstrukce	0,80	50 176	50 803	0,84
7. Vnitřní omítky	6,20	388 864	391 373	6,45
8. Fasádní omítky	3,10	213 875	215 130	3,54
9. Vnější obklady	0,40	25 088	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	144 256	145 510	2,40
11. Schody	2,40	150 528	151 782	2,50
12. Dveře	3,30	206 976	208 230	3,43
13. Okna	5,20	326 144	328 653	5,41
14. Podlahy obytných místností	2,20	137 984	139 238	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,10	68 992	69 619	1,15
16. Vytápění	4,40	275 968	277 850	4,58
17. Elektroinstalace	4,10	257 152	259 034	4,27
18. Bleskosvod	0,60	37 632	0	0,00
19. Rozvod vody	3,00	188 160	189 414	3,12
20. Zdroj teplé vody	1,80	112 896	113 523	1,87
21. Instalace plynu	0,50	31 360	31 360	0,52
22. Kanalizace	2,80	175 616	176 870	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	31 360	31 360	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	319 872	322 381	5,31
25. Záchod	0,40	25 088	25 088	0,41
26. Ostatní	3,60	225 792	25 815	0,43
Upravená reprodukční cena			6 070 141 Kč	
Množství			784,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 743 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	140
Užitná plocha (UP)	[m ²]	123
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	784,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 743
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 743
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 070 512
Stáří	roků	96
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 338 782

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 109 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	122,85 m ²
Obestavěný prostor:	784,00 m ³
Zastavěná plocha:	140,00 m ²
Výměra pozemku:	669,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD v obci Blšany

Lokalita: zastavěná část obce Blšany - Siřem

Popis: Rodinný dům s celkovou výměrou pozemku 746 m². Starší, ale plně obyvatelný dům, nabízí autentickou venkovskou atmosféru a dostatek prostoru.

V přízemí se nachází zádveří, kuchyně, dvě místnosti, koupelna s vanou, samostatné WC a komora. V podkroví dvě místnosti a terasa. Zastavěná plocha RD je 88 m², dále dílna 5 m², kůlny a garáž celkem o zastavěné ploše 46 m². Objekt je udržovaný a nevyžaduje okamžité rekonstrukce. V kuchyni je k dispozici sporák na plynovou bombu, ohřev vody zajišťuje el.bojler, vytápění kama v kuchyni a obývací, případně jsou všude v místnostech elektrické přímotopy. Střecha je lehká střešní krytina Onduline. Napojeno na obecní vodovod. Odpad sveden do septiku.

Ideální místo pro ty, kteří hledají klidné bydlení a cení si původní venkovské atmosféry. Siřem je vesnice, část města Blšany v okrese Louny. Nachází se asi tři kilometry východně od Blšan. V navazující obci Soběchleby je prodejna potravin, v okolí mnoho památek, cyklostezky... Kompletní občanskou vybavenost zajišťuje město Podbořany 8 km. Možno využívat pro trvalé bydlení či jako chalupu. V dojezdové vzdálenosti dálnice D6 (Praha-Karlovy Vary)13min.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 79 m² + 37 m² + 0,50 * 23 m² terasa - 5 m² zkosení stěn v podkroví = 122,50 m²

Pozemek: 746,00 m²

Užitná plocha: 122,50 m²

Zastavěná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 15.4.2026	122,50	28 408	0,98	27 840

2. RD v obci Krásný Dvůr

Lokalita: zastavěná část obce Krásný Dvůr

Popis: Rodinný dům v obci Krásný Dvůr s duší a velkým potenciálem o dispozici 4+1 je určen k rekonstrukci interiéru (proběhla pouze rekonstrukce koupelny), ale nabízí pevný základ pro splnění snu o vlastním bydlení či chalupě. Tradiční venkovská stavba dýchá atmosférou minulých let a čeká na někoho, kdo jí vrátí život a promění ji v útulný domov. Původní dispozice poskytuje dostatek prostoru pro kreativní řešení interiéru a propojení moderního bydlení s venkovským kouzlem.

Součástí domu jsou i vedlejší prostory, které mohou posloužit jako dílna, sklad, ateliér, letní kuchyně nebo být přeměněny na další obytné místnosti. K domu náleží pozemek, ideální pro zahradu, posezení s rodinou a přáteli, nebo klidné chvíle na čerstvém vzduchu. K domu též náleží prostorná garáž. Topení je v domě zajištěno elektrokotlem a ohřev vody bojlerem. Obec Krásný Dvůr nabízí klid, zeleň a příjemnou venkovskou atmosféru, přitom s dobrou dostupností do Podbořan, kde najdete kompletní občanskou vybavenost. Okolní příroda láká k procházkám, cyklovýletům i odpočinku daleko od ruchu města.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 95 m²

Pozemek: 776,00 m²

Užitná plocha: 95,00 m²

Zastavěná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 199 000	95,00	44 200	0,88	38 896

3. RD v obci Podbořany

Lokalita: zastavěná část obce Letov

Popis: Dvoupodlažní dům 6+kk s užitnou plochou 240 m². Dům je podsklepený a patří k němu velká garáž. Tento dům se nachází na nádherném a klidném místě v malebné vesnici Letov, jen 3 km od Podbořan - okres Louny na rozlehlém pozemku o velikosti 1922 m² s krásnou udržovanou zahradou. Vytápění domu ústřední na tuhá paliva + ohřev vody elektrickým bojlerem. V přízemí je 4+kk a patře jsou další 2 pokoje + WC a koupelna. V blízké obci Podbořany (3 km) najdete vše co potřebujete Penny Market, Billa prodejnu, restaurace, mateřskou školku, základní školu, sportovní halu Podbořany, stavebniny, autobusovou dopravu, státní zámek Krásný Dvůr, rozhlednu Rubín atd. Pokud hledáte místo ke klidnému bydlení je tento dům pro Vás ideální volbou. Pro více informací nebo prohlídku neváhejte kontaktovat makléře.

Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 240 m² - 30 m² garáž - 0,50 * 20 m² odhad odpočtu sklepa = 200 m²

Pozemek: 1 922,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Zastavěná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - vedlejší stavby	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 15.4.2026 4 990 000	200,00	24 950	0,96	23 952

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. RD v obci Blšany 3 480 000,-	123	28 408,-	0,85	1,00	1,05	1,00	1,10	1,00	1,00	0,98	27 840,-
2. RD v obci Krásný Dvůr 4 199 000,-	95	44 200,-	0,85	0,95	1,05	1,00	1,15	0,95	0,95	0,88	38 896,-
3. RD v obci Podbořany 4 990 000,-	200	24 950,-	0,85	1,15	1,00	1,00	1,15	0,90	0,95	0,96	23 952,-

Minimální jednotková porovnávací cena	23 952 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38 896 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	30 229 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	122,85 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 713 633 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 713 633 Kč
Věcná hodnota	4 409 182 Kč
z toho hodnota pozemku	1 070 400 Kč

Tržní hodnota	3 700 000 Kč
slovy: Tři miliony sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + v místě základní občanská vybavenost

Slabé stránky

- nedokončená rekonstrukce
- sousedství rušné komunikace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Blšany a okolí. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 157 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 109, která je součástí pozemku a pozemku st. parcela č. 166/2 - zastavěná plocha a nádvoří vše v Žatecké ulici v části obce Blšany na LV 387 pro katastrální území Blšany a obec Blšany vedených u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 3 700.000,- Kč.

Tržní hodnota

3 700 000 Kč

slovy: Tři miliony sedm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 387 ze dne 4.11.2025	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 19.4.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 15.4.2026	4
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování odborného posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

V Českých Budějovicích 19.4.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU č: 11/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 387 ze dne 4.11.2025	5
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 19.4.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 15.4.2026	4
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2025 20:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566021 Blšany

Kat.území: 605786 Blšany

List vlastnictví: 387

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fišer Lukáš, Žatecká 109, 43988 Blšany		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 157	502	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Blšany, č.p. 109, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 157				
St. 166/2	167	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1 000 000,- Kč a budoucí pohledávky do výše 1 000 000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 157

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.09.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.09.2008.

V-3136/2008-533

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Skoupý Petr, Slovenská 613, 68501 Bučovice, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: St. 157, Parcela: St. 166/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2019 13:28:51. Zápis proveden dne 15.05.2019.

V-1300/2019-533

Pořadí k 23.04.2019 13:28

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozhod. prodejem zástavy ze dne 15.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021 15:58:17. Zápis proveden dne 20.04.2021; uloženo na prac. Žatec

Z-1040/2021-533

Listina Oznámení o podání návrhu na nařízení výkonu rozhod. prodejem zástavy opravné ze dne 16.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021 15:58:17. Zápis proveden dne 20.04.2021; uloženo na prac. Žatec

Z-1040/2021-533

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2025 20:15:02

Okres: CZ0424 Louny

Obec: 566021 Blšany

Kat.území: 605786 Blšany

List vlastnictví: 387

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

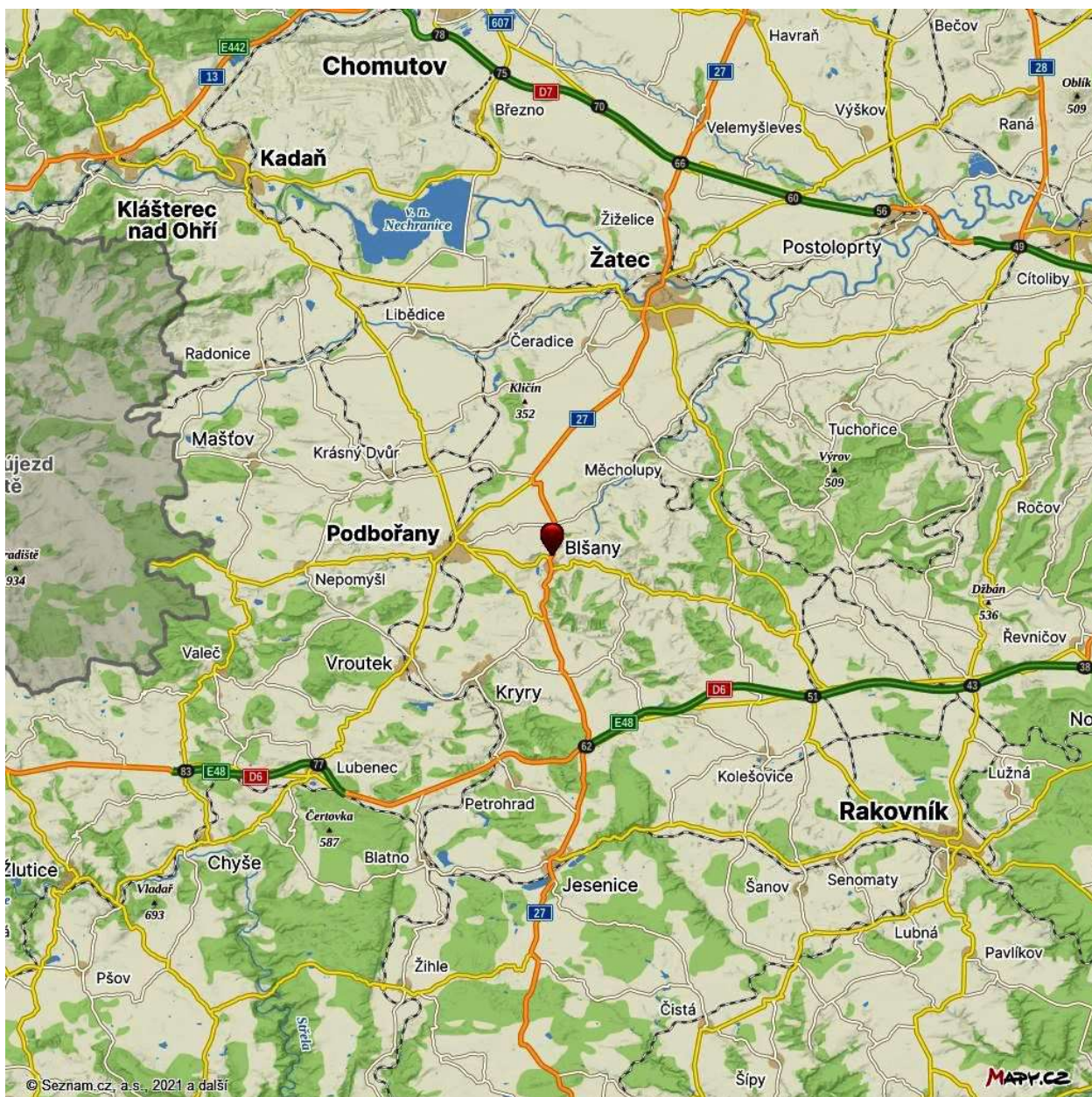
Vyhotoveno: 04.11.2025 20:29:36

Podpis, razítko:

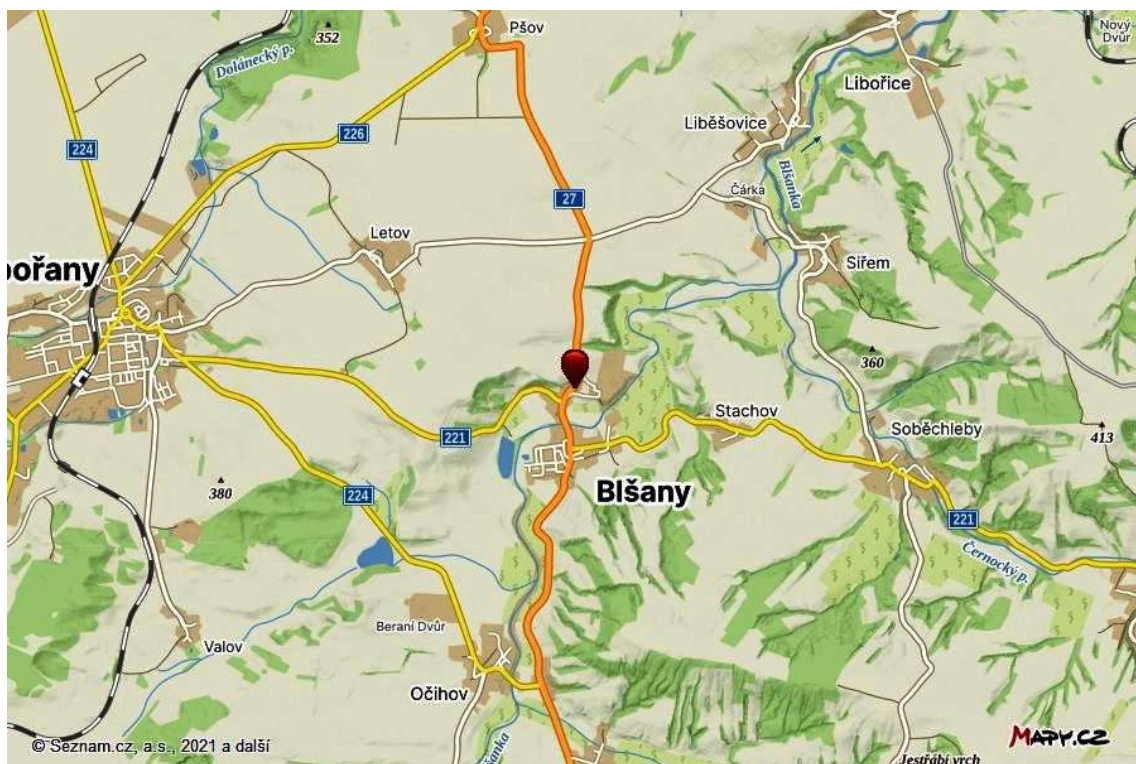
Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

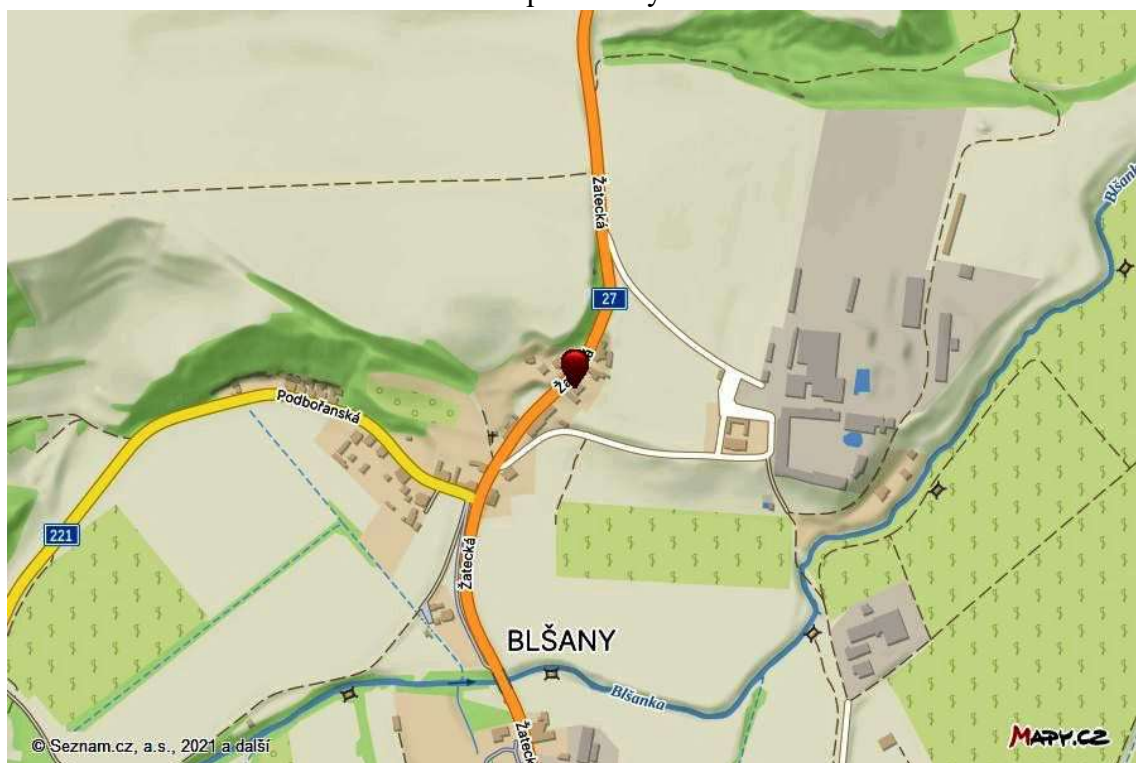
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.
strana 5



mapa oblasti

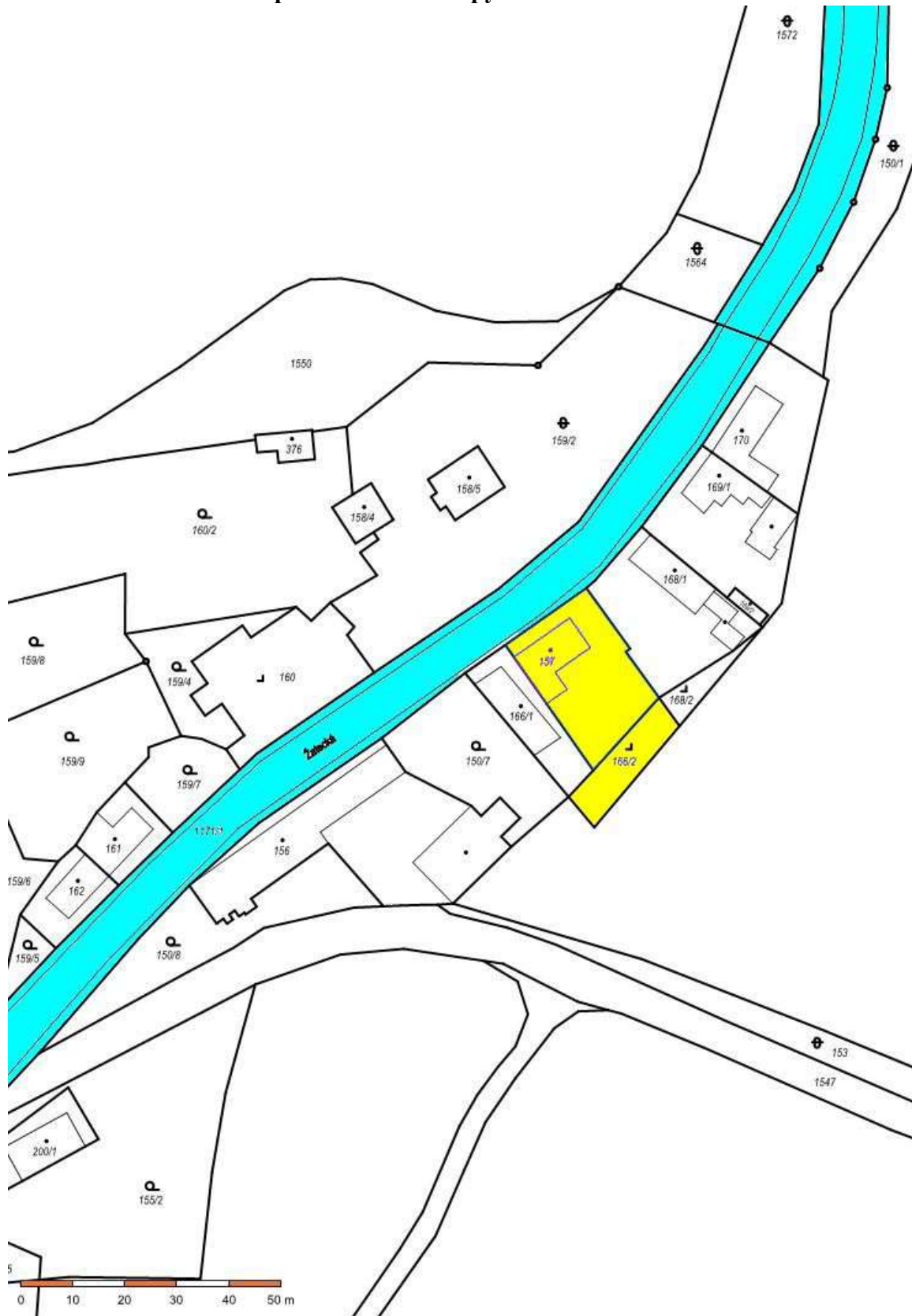


mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 19.4.2026



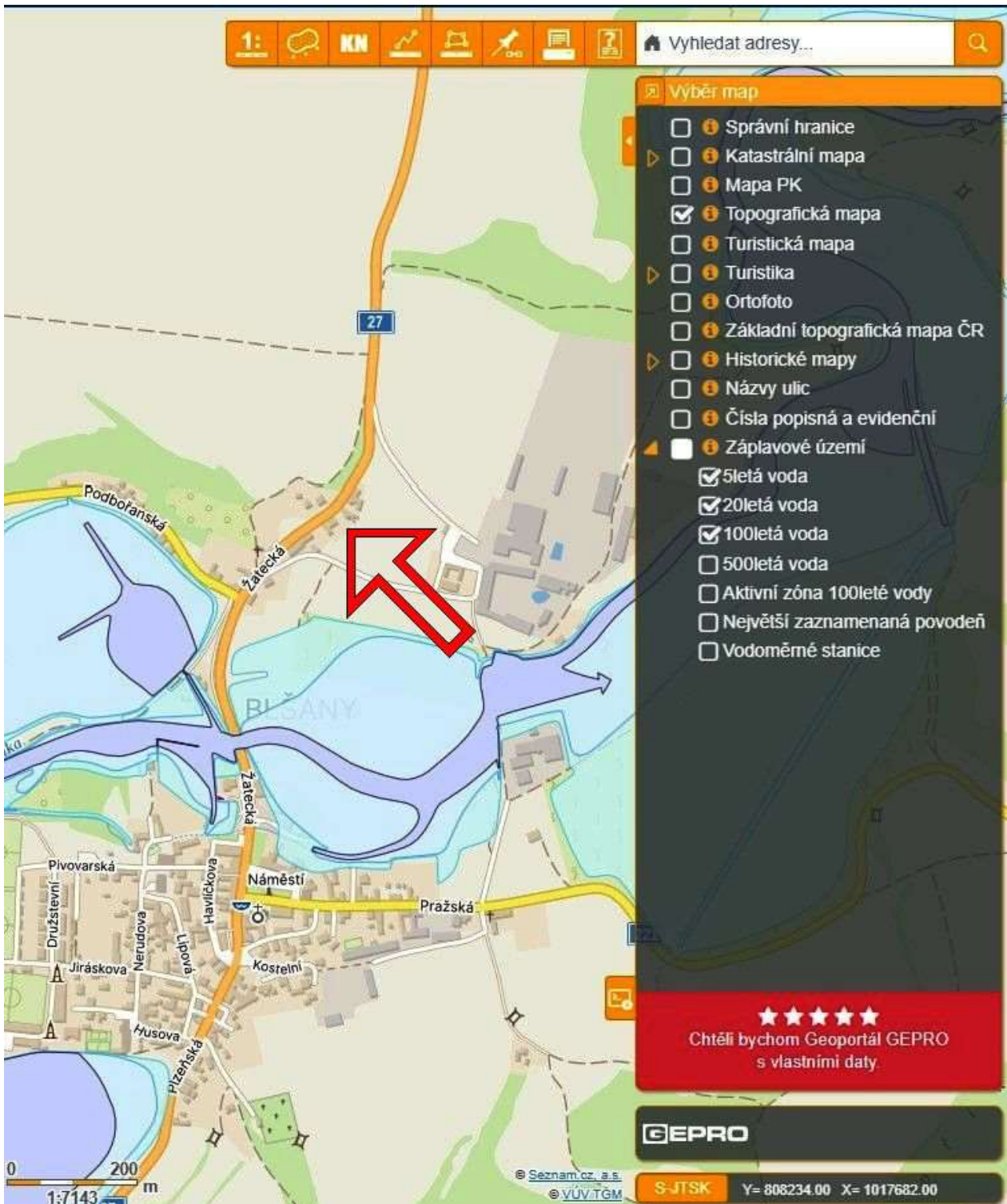
oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - mpdře











povodňová mapa Q5, Q20 a Q100