ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 052414/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 365, jejíž součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov.

Znalec: Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177, 330 11 Třemošná

Číslo posudku v evidenci znalce: 2747/21/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Plzeň-sever, JUDr. Vendula Flajšhansová
Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Číslo jednací: 121 EX 6677/25

OBVYKLÁ CENA	**318 000,- Kč**

Počet stran: 16 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 23.6.2026 **Vyhotoveno:** V Třemošné - Záluží 29.6.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 365, jejíž součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové, Exekutorský úřad Plzeň-sever, pod č.j. 121 EX 6677/25, k datu 23.6.2026. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně nemovité věci, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.6.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové, sepsané v Plzni dne 25.5.2026 pod č.j. 121 EX 6677/25-31
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, LV.č. 5361 pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov, vyhotovený dne 25.5.2026
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov, vyhotovená dne 22.4.2026
- kupní smlouva sepsaná v Chodově dne 17.4.2002, právní účinky vkladu vznikly dnem 17.4.2002, rozhodnutím č.j. V-1158/2002

2. Podklady zajištěné znalcem

- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 23.6.2026, kdy bylo provedeno ohledání předmětných nemovitostí
- vyrozumění o provedení ohledání nemovitostí znalcem zaslané povinnému dne 8.6.2026
- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětných nemovitostí znalcem dne 23.6.2026
- ortofoto snímky katastrálních map v měř. 1:500 a 1:2000 pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov
- potřebné podrobné informace získané na Městském úřadu Chodov
- podobné srovnatelné nemovitostí získané z databáze katastru nemovitostí a databáze

renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných bytových jednotek v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

1. Cena zjištěná dle platných cenových předpisů - cena dle vyhlášky č. 523/2025 Sb.
V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitého majetku dle platného oceňovacího předpisu - vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

2. Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb.
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).
Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byly 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 porovnáním ze sjednaných cen.

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb.
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.

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

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.
Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje porovnatelné objekty z nejbližšího okolí daného města, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané oblasti.
Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry zastavěné plochy porovnávaného objektu.
Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.
Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v daném městě.
Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry zastavěné plochy porovnávané nemovitosti.
Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.
Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Chodov, k.ú. Dolní Chodov
Adresa nemovité věci: Vančurova, 357 35 Chodov

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 365, jejíž součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím, je zapsána na LV.č. 5361, pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov, jako výlučné vlastnictví pro:
Daniel Lantos, nar. 21.3.1972, Husova 744, 35735 Chodov, LV: 5361

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, které plně odpovídají předloženým výše uvedeným podkladům. Dle místního šetření, informací zadavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů, nejsou s draženou nemovitostí spojeny žádná další práva či závady neuvedené v zadavatelem předaných podkladech.

Místopis

Povinný se na předem sjednaný termín ohledání i přes zaslanou písemnou výzvu znalcem nedostavil, nebyl tedy umožněn znalci přístup do oceňované nemovitosti a nebyly jím tudíž znalci poskytnuty další potřebné informace, mající eventuelně vliv na obvyklou cenu oceňované nemovitosti.

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných zevrubných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací získaných u příslušného pracoviště katastrálního úřadu, renomovaných realitních kanceláří působících v dané obci a nejbližším okolí, dále pak informací získaných na internetových stránkách Městského úřadu Chodov a zejména informací získaných při vlastním zevrubném ohledání předmětné nemovitosti znalcem, provedeném dne 23.6.2026.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost, řadová vnitřní garáž bez č.p./č.e. se všemi součástmi a příslušenstvím, je situována jihovýchodně od centrální části intravilánu města Chodov, v rozlehlém areálu řadových garáží, v ulici Vančurova, na zastavěné ploše číslo parcelní 365. Situování předmětných nemovitostí je patrno z kopie katastrální mapy zpracované v měř. 1:1000 a rovněž ortofoto snímků vyhotovených v měřítku 1:500 a 1:2000, pro katastrální území obce Chodov, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Hlavní přístup k oceňované nemovitosti je z jihovýchodu, po nezpevněném

prostranství řadových garáží, ústící na navazující zpevněnou ulici. V dané části obce je, dle zjištěných informací, možnost přímého napojení na veřejný rozvod elektro.
Město Chodov čítající celkem cca 12 610 obyvatel, má veškerou potřebnou občanskou vybavenost, možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, obec má ovšem omezenou dostupnost lukrativních pracovních možností. Město má dopravní spojení autobusovou i vlakovou dopravou, včetně MHD. Za vyšší občanskou vybaveností je nutno dojíždět do spádového okresního města Sokolov, vzdáleného cca 13 km a zejména krajského města Karlovy Vary, vzdáleného cca 10 km.
Okolní zástavbu oceňované nemovitosti tvoří zejména okolní řadové garáže velkého areálu garáží, sousedící bytové a rodinné domy původní zástavby města, západně přilehlý sběrný dvůr a výrobní areál a jižně situovaná zahrádkářská chatová osada.
Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 365 o výměře 21 m^2, jejíž součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž bez č.p./č.e.
2. Zastavěná plocha č.p. 365.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez č.p./č.e. na zastavěné ploše č.p. 365.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Obvyklá cena pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 365, jejíž součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov.
Adresa předmětu ocenění:	Vančurova 357 35 Chodov
LV:	5361
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Chodov
Katastrální území:	Dolní Chodov
Počet obyvatel:	12 609

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 674,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 222,00 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. 523/2025 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 spoluvl. 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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle	II	-0,01

skutečného stavu		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,880}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,880}$

1. Garáž bez č.p./č.e.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 814,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: = 21,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	21,00 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

přízemí:	21,0*2,60	=	54,60 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**54,60 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle	I	-0,01

skutečného stavu

2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 40 =$ **0,800**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}800 =$ **0,653**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} =$ **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,880**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,814{,}-$ Kč/m^3 * 0,653 = 2 490,54 Kč/m^3

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 54{,}60$ m^3 * 2 490,54 Kč/m^3 * 1,000 * 0,880= 119 665,47 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 119 665,47 Kč

2. Zastavěná plocha č.p. 365.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} =$ **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,880**

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i =$ **1,000**

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1{,}000 * 1{,}000 * 0{,}880 =$ **0,880**

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	1 222,-	0,880		1 075,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	365	21	1 075,36	22 582,56
Stavební pozemek - celkem			21		**22 582,56**

Zastavěná plocha č.p. 365. - cena zjištěná celkem = **22 582,56 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez č.p./č.e. na zastavěné ploše č.p. 365.

Oceňovaná nemovitá věc

Přízemní řadová vnitřní garáž s plochou střechou, je situována v jihovýchodní okrajové části intravilánu města Chodov, v ulici Vančurova, ve velké skupině areálu řadových garáží, na zastavěné ploše číslo parcelní 365. Situování předmětné nemovitosti je patrno z kopie katastrální mapy pro katastrální území obce Chodov, v měř. 1:1000 a ortofotomapy snímku katastrální mapy v měř. 1:500 a 1:2000, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k předmětné řadové garáži je z jihovýchodu, po nezpevněném prostranství řadových garáží, ústící na navazující zpevněnou ulici.
Povinný se na předem sjednaný termín ohledání i přes zaslanou písemnou výzvu znalcem nedostavil, nebyl tedy umožněn znalci přístup do oceňované nemovitosti a nebyly jím tudíž znalci poskytnuty další potřebné informace, mající eventuelně vliv na obvyklou cenu oceňované nemovitosti.

Řadové garáže celého areálu garáží, jsou stáří dle zjištěných informací cca 40 let.

Obvodové zdivo řadových garáží je vyzděno na tl. 30 cm, střešní konstrukce je plochá, zakryta živičnými pásy s osazenými klempířskými prvky. Vjezdová vrata jsou dřevěná laťková otočná. Fasádní omítky jsou vápenné štukové, předpoklad, že vnitřní jsou provedeny stejné kvality. Do oceňované garáže je zaveden rozvod elektroinstalace. Ostatní vnitřní konstrukce a vybavení, není bez podrobného ohledání znalcem stanovit.
Pro stanovení obvyklé ceny řadové garáže je uvažováno ve vlastním výpočtu, vzhledem k zevrubnému ohledání nemovitosti a zjištěným skutečnostem, s podstandardním technickým stavem a vybaveností, bez jakéhokoliv pronájmu.
Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 365 o výměře 21 m^2, jejíž součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov.

Užitná plocha:	21,00 m^2
Obestavěný prostor:	54,60 m^3
Zastavěná plocha:	21,00 m^2
Zastavěné plochy podlaží:	21,00 m^2
Výměra pozemku:	21,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Řadová garáž bez č.p./č.e. - Chodov I.**
Lokalita: k.ú. Dolní Chodov
Popis: Prodej pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 381 o výměře 22 m^2, jejíž součástí je řadová vnitřní přízemní garáž s plochou střechou, zakrytou živičnými pásy s osazenými klempířskými prvky, vjezdová vrata dřevěná laťková, fasáda štuková, zaveden rozvod elektroinstalace, situované v jihovýchodní části intravilánu města Chodov, ve velké skupině řadových garáží, v ulici Vančurova, v podstandardním technickém i morálním stavu.
Pozemek: 22,00 m^2
Užitná plocha: 22,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí -
K2 Velikosti objektu	1,00	vklad č. V-5505/2025-409
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 22.10.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
320 000	22,00	14 545	1,00	**14 545**

Název: **Řadová garáž bez č.p./č.e. - Chodov II.**
Lokalita: k.ú. Dolní Chodov
Popis: Prodej pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 399 o výměře 23 m^2, jejíž součástí je řadová vnitřní přízemní garáž s plochou střechou, zakrytou živičnými pásy s osazenými klempířskými prvky, vjezdová vrata dřevěná laťková, fasáda štuková, zaveden rozvod elektroinstalace, situovaného v jihovýchodní části intravilánu města Chodov, ve velké skupině řadových garáží, v ulici Vančurova, v podstandardním technickém i morálním stavu.
Pozemek: 23,00 m^2
Užitná plocha: 23,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí -
K2 Velikosti objektu	1,00	vklad č. V-5594/2025-409
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 27.10.2025	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
280 000	23,00	12 174	1,00	**12 174**

Název: **Řadová garáž bez č.p./č.e. - Chodov III.**
Lokalita: k.ú. Dolní Chodov
Popis: Prodej pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 628 o výměře 20 m^2, jejíž součástí je řadová vnitřní přízemní garáž s plochou střechou, zakrytou živičnými pásy s osazenými klempířskými prvky, vjezdová vrata dřevěná laťková, fasáda štuková, zaveden rozvod elektroinstalace, situovaného v jihovýchodní části intravilánu města Chodov, ve velké skupině řadových garáží, v ulici Vančurova, v podstandardním technickém i morálním stavu.
Pozemek: 20,00 m^2
Užitná plocha: 20,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí -
K2 Velikosti objektu	1,00	vklad č. V-6632/2025-409
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	1,00	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 19.12.2025	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
375 000	20,00	18 750	1,00	**18 750**

Minimální jednotková porovnávací cena	12 174 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 156 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	18 750 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**15 156 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	21,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**318 276,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Garáž bez č.p./č.e.	119 665,- Kč
2. Zastavěná plocha č.p. 365.	22 583,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 142 248,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 142 250,- Kč

slovy: Jedno sto čtyřicet dva tisíc dvě stě padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**142 250,- Kč**
slovy: Jedno sto čtyřicet dva tisíc dvě stě padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž bez č.p./č.e. na zastavěné ploše č.p. 365.	318 276,- Kč

Porovnávací hodnota	**318 276,- Kč**

Obvyklá cena	**318 000,- Kč**
slovy: Tři sta osmnáct tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění v daném městě. Dále byla také zjištěna úřední cena předmětné nemovitosti dle platného oceňovacího předpisu.
Obvyklá cena vychází z prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v posledním období. Vychází tedy ze statisticky aktuálnějších údajů než cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu.
Obvyklá cena dle porovnávací metody je tedy vyšší než cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost pro daný typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány nejvhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí daného města, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří.
Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry zastavěné plochy porovnávané garáže.
Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen vzorků srovnávaných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., včetně novely vyhlášky č. 523/2025 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu, pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 365, jejíž součástí je stavba garáže bez č.p./č.e., se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov, **určuji ve výši - 318 000,- Kč.**

Obvyklá cena	**318 000,- Kč**
slovy: Tři sta osmnáct tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytli žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 21/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 052414/2026.

V Třemošné - Záluží 29.6.2026

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 052414/2026

Přílohy.	počet stran A4 v příloze: 6
1. Fotodokumentace - dva pohledy na oceňovanou nemovitost	1 strana
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:1 000 pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov	1 strana
3. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:2000 pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov	1 strana
4. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov	1 strana
5. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, LV.č. 5361 pro katastrální území Dolní Chodov, obec Chodov	2 strany