

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 074107 / 2025

číslo posudku v evidenci znalce: 152 / 2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**O tržní hodnotě nemovitosti:**

- 1) pozemku p.č. 1963/2 součástí je rozestavěná stavba bez čp./če a p.č. 1963/22 - LV 1658,
  - 2) podílu 1/10 na pozemku p.č. 1963/30 - LV 1578,
- vše v obci Libušín, k.ú. Libušín, okres Kladno.

**Znalec:** Ing. Tomáš Cvejn  
Hlásenka 1673  
755 01 Vsetín  
telefon: +420 736 486 145  
e-mail: [odhadycvejn@gmail.com](mailto:odhadycvejn@gmail.com)  
IČ: 75288290 DIČ:

**Zadavatel:** insolvenční správce, Mgr. Ing. Jiří Skopalík  
Budovatelská 4821, 760 05 Zlín

	Současný stav	Budoucí stav
<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>1 150 000 Kč</b>	<b>2 500 000 Kč</b>

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 31.07.2025

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 15.09.2025

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znalecký posudek pro určení tržní hodnoty nemovitosti: **1)** pozemku p.č. 1963/2 součástí je rozestavěná stavba bez čp./če a p.č. 1963/22 - LV 1658, **2)** podílu 1/10 na pozemku p.č. 1963/30 - LV 1578, vše v obci Libušín, k.ú. Libušín, okres Kladno.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Pro stanovení tržní hodnoty.

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.07.2025 za přítomnosti pí Špalkové.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

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

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

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

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- výpis z katastru nemovitostí LV 1658
- výpis z katastru nemovitostí LV 1578
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížení do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem v den prohlídky
- územní plán obce
- cenové údaje z KN
- výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů k porovnání
- databázový a oceňovací systém Valuo
- projektová dokumentace

### **2.3. Základní pojmy a metody ocenění**

#### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Libušín, k.ú. Libušín  
Adresa nemovité věci: Libušín, 273 06 Libušín

#### Vlastnické a evidenční údaje

##### Vlastník na LV 1658:

Špalková Anna, Vítězná 2957, 272 04 Kladno

##### Vlastník na LV 1578:

Špalková Anna, Vítězná 2957, 272 04 Kladno

podíl

1/10

#### Místopis

**Libušín** je město v okrese Kladno ve Středočeském kraji. Žije v něm přibližně 3 600 obyvatel. Libušín se nachází čtyři kilometry severozápadně od Kladna.

Oceňovaný rekreační objekt je situovaný v západní části obce. V okolí je zástavba obdobných rekreačních chat. Centrum města je cca 1,0 km daleko.

#### 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 - stávající:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  dálkové vytápění

Přípojky- budoucí:  /  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 - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

1963/30 Špalková Anna, Vítězná 2957, 272 04 Kladno podíl 1/10  
11963/1 Město Libušín, Hálkova 140, 273 06 Libušín

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o částečně podsklepený objekt o jednom nadzemním podlažím a podkrovím. Založení je provedeno na základových pasech a je provedena izolace proti podzemní vodě. Svislé kce jsou zděné. Stopy nad 1.PP jsou betonové, nad 1.NP dřevěné. Původní chata je zděná, je provedena přístavba z trámkové kce, OSB desek. Střeška sedlová s plným záklopem, střešní krytina provizorní. Okna jsou plastová.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Je započata přístavba objektu, není proveden zákres v KN, nutno vyřídit povolení.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: - rozhodnutí o úpadku

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

**Pozemky p.č. 1963/2, p.č. 1963/22, p.č. 1963/30**

**Porovnávací metoda**

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 1242 m<sup>2</sup>, p.č.: 2078/30, 2078/98</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libušín			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku o výměře 1 242 m <sup>2</sup> . Jedná se o prodej pozemku na ulici Pod Špičkou. Přístup po obecní cestě, všechny IS na pozemku. V-5819/2025-203			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - prodej 6/2025		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost - srovnávací pozemek lepší přístup	0,80			
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - srovnávací pozemek lepší napojení na ISO,80				
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Kc</b>
	4 200 000	1 242	3 381,64	0,64
				<b>Upravená JC.</b>
				[ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>2 164,25</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 627 m<sup>2</sup>, p.č.: 2078/71</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libušín			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku o výměře 627 m <sup>2</sup> . Jedná se o prodej pozemku na ulici Zdeňka Hermana. Přístup po obecní cestě, všechny IS na pozemku. V okolí je zástavba novostaveb RD. V-3187/2025-203			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - prodej 5/2025		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost - srovnávací pozemek lepší přístup	0,80			
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku - srovnávací pozemek lepší napojení na ISO,80				
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
	<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>
	[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Kc</b>
	3 800 000	627	6 060,61	0,64
				<b>Upravená JC.</b>
				[ Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>3 878,79</b>



**Název:** Prodej stavebního pozemku 1 000 m<sup>2</sup>, p.č.: 2324/64  
**Lokalita:** Libušín  
**Popis:** Prodej stavebního pozemku o výměře 1000 m<sup>2</sup>. Jedná se o prodej pozemku na ulici Pod Sv. Jiřím. Přístup po obecní cestě, všechny IS na pozemku. V okolí je zástavba novostaveb RD. V-9014/2024-203

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - prodej 12/2024 1,00  
velikost pozemku - 1,00  
poloha pozemku - 1,00  
dopravní dostupnost - srovnávací pozemek lepší přístup 0,80  
možnost zastavění poz. - 1,00  
intenzita využití poz. - 1,00  
vybavenost pozemku - srovnávací pozemek lepší napojení na IS0,80  
úvaha zpracovatele ocenění - 1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	1 000	2 800,00	0,64	1 792,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 792,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 611,68 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	3 878,79 Kč/m <sup>2</sup>

**a) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v současném stavu**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1963/2	16	2 600,00		41 600
zahrada	1963/22	372	2 600,00		967 200
ostatní plocha - zeleň	1963/30	210	300,00	1 / 10	6 300
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>598</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 015 100</b>

**b) stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1963/2	16	2 600,00		41 600
zahrada	1963/22	372	2 600,00		967 200
ostatní plocha - zeleň	1963/30	210	300,00	1 / 10	6 300
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>598</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 015 100</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Rozestavěná stavba na p.č. 1963/2

#### Věcná hodnota dle THU

#### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
<b>1.PP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
místnost	10,30 m <sup>2</sup>	1,00	10,30 m <sup>2</sup>	
sklad	2,70 m <sup>2</sup>	1,00	2,70 m <sup>2</sup>	
				<b>13,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj	11,30 m <sup>2</sup>	1,00	11,30 m <sup>2</sup>	
pokoj	29,70 m <sup>2</sup>	1,00	29,70 m <sup>2</sup>	
WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>	
				<b>42,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>55,00 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	5,0*3,2 =	16,00	2,35 m
2.NP	8,0*7,3 =	58,40	2,60 m
		<b>74,40 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(5,0*3,2)*(2,35) =	37,60
NP	2.NP	(8,0*7,3)*(2,60) =	151,84
Z	zastřešení	(8,0*7,3)*(1,20)+(8,0*7,3)*(1,70)*0,5 =	119,72
Obestavěný prostor - celkem:			<b>309,16 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
1. Základy	betonové s izolací	100 %
2. Zdivo	zděné, montované na bázi dřevní hmoty	60 %
3. Stropy	betonové, dřevěné	100 %
4. Střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	100 %
5. Krytina	provizorní folie	0 %
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	30 %
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	0 %
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	0 %
9. Vnější obklady		0 %
10. Vnitřní obklady		0 %
11. Schody		0 %
12. Dveře	dřevěné	50 %
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	100 %

14. Podlahy obytných místností	30 %
15. Podlahy ostatních místností	80 %
16. Vytápění	0 %
17. Elektroinstalace	30 %
18. Bleskosvod	0 %
19. Rozvod vody	0 %
20. Zdroj teplé vody	0 %
21. Instalace plynu	0 %
22. Kanalizace	70 %
23. Vybavení kuchyně	0 %
24. Vnitřní vybavení	0 %
25. Záchod	100 %
26. Ostatní	30 %
<b>Rozestavěnost celkem</b>	<b>46,00 %</b>

		<b>Současný stav</b>	<b>Budoucí stav</b>
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]		58
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]		55
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]		309,16
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]		9 000
Rozestavěnost	[%]	46,00	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 140	9 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 279 922	2 782 440
Stáří	[roků]	35	35
Další životnost	[roků]	65	65
Opotřebení	[%]	35,00	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>831 950</b>	<b>1 808 586</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Rozestavěná stavba na p.č. 1963/2

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	309,16 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	58,40 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	598,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavba pro rodinnou rekreaci 39 m2, pozemek 549 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libušín ev. č. 39, 273 06 Libušín			
<b>Popis:</b>	Prodej udržované chaty v oblíbené zahrádkářské kolonii v Libušíně na ulici Pod Haldou. Tato nemovitost je ideálním místem pro rekreaci. Chata je dobře udržovaná. Přístup přímo z obecní cesty.			
<b>Pozemek:</b>	549,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	39,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	46,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 8/2025			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
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	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
1 900 000	39,00	48 718	1,00	<b>48 718</b>



Zdroj: katastr V-5611/2025-203

**Název:** Prodej stavba pro rodinnou rekreaci 20 m2, pozemek 208 m2

**Lokalita:** č.ev. 59, 273 45 Hřebeč

**Popis:** Menší, hezká, udržovaná zděná chata se zahradou, v osobním vlastnictví a na vlastním pozemku, umístěná v rámci zahrádkářské osady Hřebeč. Chata má jednu pobytovou místnost, s okny a dveřmi na tři světové strany, které velice příjemně prosvětlují interiér. Stropy a stěny jsou obloženy dřevěnými palubkami, na zemi je položena keramická dlažba. Vytápění realizováno kamny na tuhá paliva. Je zde i vstup do zděného sklepa, který se nachází pod chatou. Nad chatou je umístěna menší půda na uskladnění věcí. Plechová střešní krytina, osazeny klempířské prvky. Pozemek mírně svažité, zatravněný, se vzrostlými stromy a keři, které poskytují příjemné soukromí a stín. Část zahrady je využívána na záhony pro pěstování květin a zeleniny. Oploceno. Vše v celkově dobrém, udržovaném stavu. Voda donáškou ze společné studny. Elektrina není zavedena. Parkování autem je možné po provedení úpravy plotu až na zahradě přímo u chaty, nyní se parkuje na pozemku před zahrádkářskou osadou. Udržovaná obecní cesta sjízdná běžným osobním automobilem.

**Pozemek:** 208,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 20,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - prodej 4/2025 1,00

K2 Velikosti objektu 1,00

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



Zdroj: katastr  
V-2522/2025-203

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
990 000	20,00	49 500	1,00	<b>49 500</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavba pro rodinnou rekreaci 21 m2, pozemek 319 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Rakovník II č.ev. 1225, 269 01 Rakovník			
<b>Popis:</b>	Pozemek je situovaný v mírném svahu, což dává prostoru zajímavou členitost a možnosti využití. Chatka má dvě úrovně – • spodní část slouží jako praktický skládek na nářadí, dřevo nebo sekačku, • horní patro je určené k odpočinku, čtení, kávé nebo i přespání. Na pozemku je užitková voda na zalévání, připravena je také přípojka k elektřině – stačí dokončit zapojení a můžete fungovat jako doma. Kolonie je klidná, přátelská a pečlivě udržovaná. Zahrádka nabízí: • Slunné místo ideální pro zahradničení, pěstování zeleniny, ovoce i květin			
<b>Pozemek:</b>	319,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	21,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	16,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 4/2025			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
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	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
900 000	21,00	42 857	1,00	<b>42 857</b>



Zdroj: katastr  
V-1888/2025-212

<b>Název:</b>	<b>Prodej chaty 55 m2, pozemek 515 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Libušín			
<b>Popis:</b>	Prodej chaty v Libušíně (bez č.p. a č.e.) – klid, zeleň a pohodlí na dosah. Prodej udržované, zděné chaty v oblíbené zahrádkářské kolonii v Libušíně. Chata je částečně podsklepena – v suterénu se nachází koupelna, WC, praktická dílna a komora pro skladování. Hlavní obytné patro tvoří světlý obývací prostor propojený s kuchyní, který navazuje na zasklenou verandu s kouzelným výhledem do okolní zeleně. V podkroví najdete prostorné místo pro spaní, které pohodlně ubytuje všechny nocležníky s krásným výhledem na okolní krajinu. Vytápění je řešeno elektrickým kotlem s rozvody do radiátorů k dispozici jsou i krbová kamna pro příjemné večery. Plastová okna a zateplení obvodového pláště zajišťují dobrou izolaci, voda zavedena do objektu. Chata se nachází ve vyhledávané a klidné části Libušína, v zahrádkářské kolonii obklopené vzrostlou zelení a přírodou.			
<b>Pozemek:</b>	515,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	55,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	36,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
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	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
2 495 000	55,00	45 364	0,90	<b>40 828</b>



Zdroj: inzerce: sreality

Minimální jednotková porovnávací cena	40 828 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	45 476 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	49 500 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>45 476 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 501 180 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

	Stávající stav	Budoucí stav
<b>Porovnávací hodnota</b>		<b>2 501 180 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 847 050 Kč</b>	<b>2 823 686 Kč</b>
z toho pozemek	1 015 100 Kč	1 015 100 Kč

#### **Tržní hodnota**

stávající stav

**1 150 000 Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto padesát tisíc Kč

#### **Tržní hodnota**

budoucí stav

**2 500 000 Kč**

slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč

#### **Silné stránky**

- + rovinný pozemek
- + dle ÚP možnost výstavby rodinného domu

#### **Slabé stránky**

- rozestavěná stavba
- nutno vyřídit stavební povolení

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

**Odhad tržní hodnoty** je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd..

Rozestavěnost na základě věcné hodnoty vychází 46 %, potom porovnávací hodnota činí  $2\,500\,000 * 0,46 = 1\,150\,000$  Kč.

**Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (tech. stav, rozestavěnosti objektu, umístění v lokalitě, realitě trhu) stanovují tržní hodnotu současnou ve výši 1 150 000 Kč.**

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z toho důvodu byla 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 oblíbenosti.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených zjištěných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

### **5.2. Kontrola postupu**

Pro určení tržní hodnoty:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy bylo stanoveno obvyklé nájemné

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek pro určení tržní hodnoty nemovitosti: 1) pozemku p.č. 1963/2 součástí je rozestavěná stavba bez čp./če a p.č. 1963/22 - LV 1658, 2) podílu 1/10 na pozemku p.č. 1963/30 - LV 1578, vše v obci Libušín, k.ú. Libušín, okres Kladno.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota současná předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **1 150 000 Kč**.

<b>Tržní hodnota</b> současný stav slovy: Jeden milion jedno sto padesát tisíc Kč	<b>1 150 000 Kč</b>
---	---------------------

<b>Tržní hodnota</b> budoucí stav slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč	<b>2 500 000 Kč</b>
---	---------------------

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správné použití z KN, správné výměry vlastního zaměření a výpočet započitatelné plochy dle ČBA, výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů a jejich správné vyhodnocení.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1658 ze dne 16.6.2025	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1578 ze dne 16.6.2025	3
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy LV 1658 ze dne 14.9.2025	2
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy LV 1578 ze dne 14.9.2025	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	2

## **Konzultant a důvod jeho příbrání**

**Konzultant nebyl příbrán.**

**Znalecký posudek je podáván ve smyslu § 127a občanského soudního řádu**, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Znalec bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě pravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

**Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu: „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.“**

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019 č.j.Spr. 381/2018 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 074107 / 2025.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci znalce pod poř. č. 152 / 2025.

Ve Vsetíně 15.09.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn  
Hlásenka 1673  
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 074107 / 2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1658 ze dne 16.6.2025	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1578 ze dne 16.6.2025	3
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy LV 1658 ze dne 14.9.2025	2
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy LV 1578 ze dne 14.9.2025	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1
Územní plán	2

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1658 ze dne 16.6.2025

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2025 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: kspH64ins9836/2025 pro Jiří Skopalík, Ing.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532576 Libušín

Kat.území: 683582 Libušín

List vlastnictví: 1658

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Špalková Anna, Vítězná 2957, 27204 Kladno

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1963/2	16	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1963/2				
1963/22	372	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Špalková Anna, Vítězná 2957, 27204 Kladno, RČ/IČO:

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní č.j. NZ 727/2010, N 815/2010 ze dne 19.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.10.2010.

V-5100/2010-203

Pro: Špalková Anna, Vítězná 2957, 27204 Kladno

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1963/22	43051	372

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2025 15:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532576 Libušín

Kat.území: 683582 Libušín

List vlastnictví: 1658

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.06.2025 16:12:34

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/>.





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2025 16:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

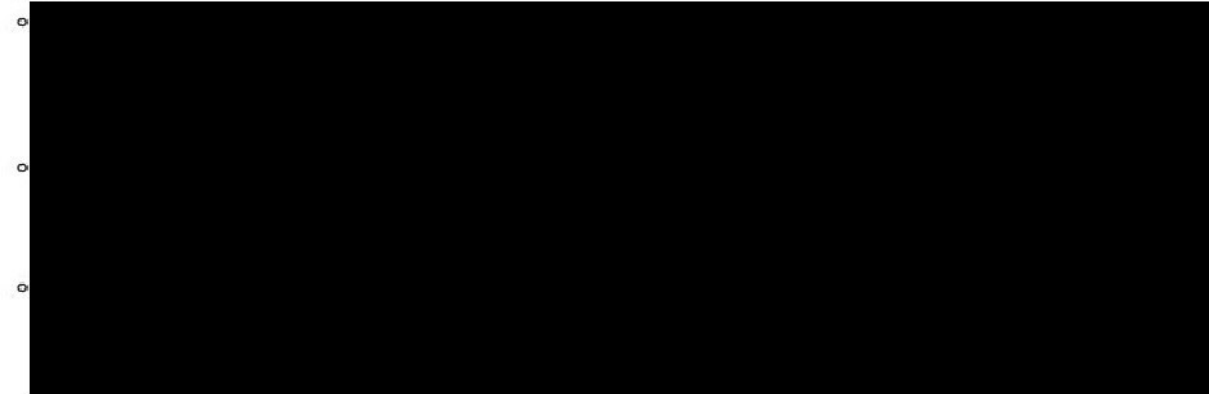
Obec: 532576 Libušín

Kat.území: 683582 Libušín

List vlastnictví: 1578

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina



---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 16.06.2025 16:20:10

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.  
strana 3

Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy LV 1658 ze dne 14.9.2025



Pozemky p.č. 1963/2, p.č. 1963/22 v k.ú. č. 683582

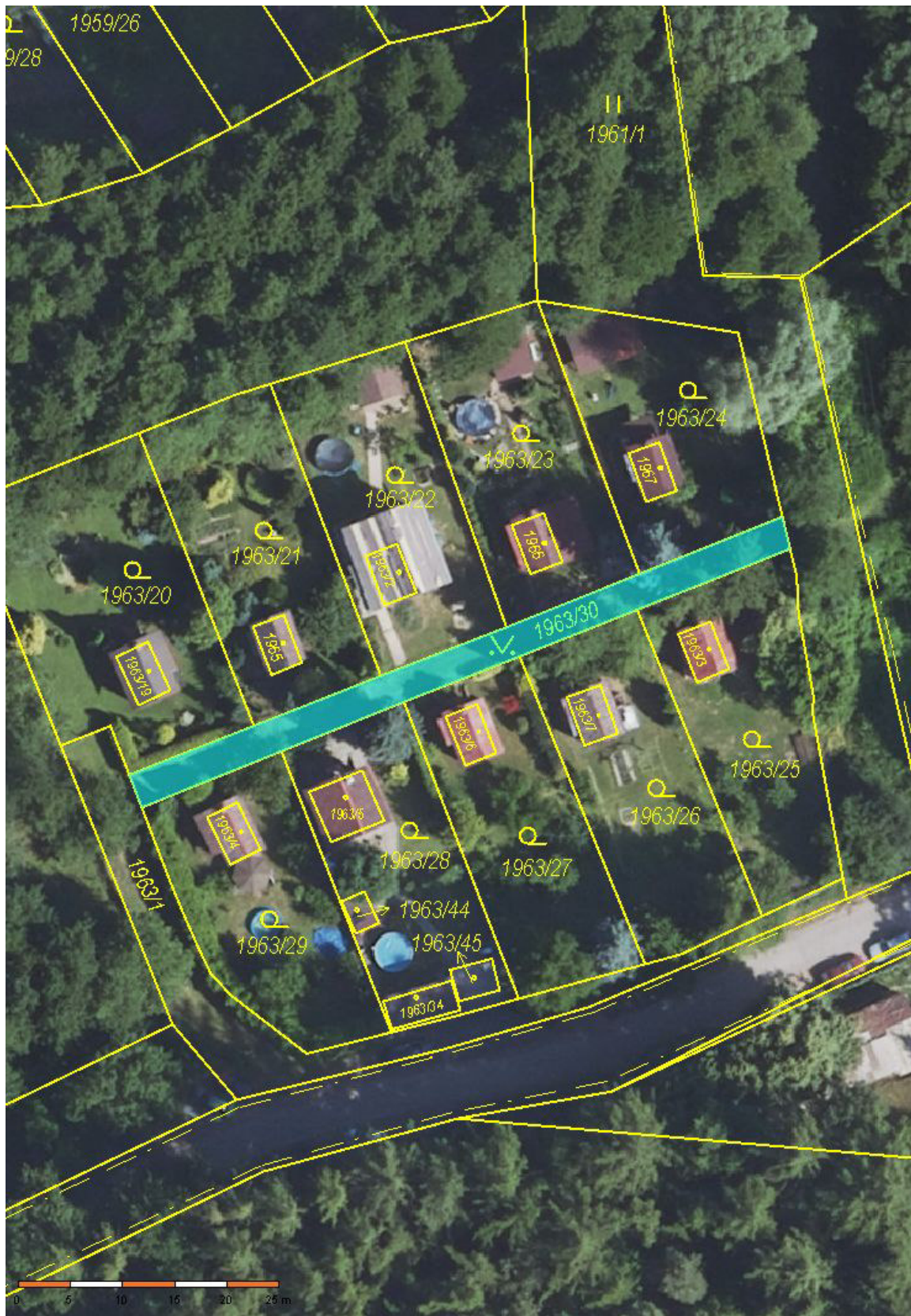


Pozemky p.č. 1963/2, p.č. 1963/22 v k.ú. č. 683582

Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy LV 1578 ze dne 14.9.2025



Pozemek p.č. 1963/30 v k.ú. č. 683582



Pozemek p.č. 1963/30 v k.ú. č. 683582

## Fotodokumentace



přístupová cesta



brána do zahrádkářské kolonie



p.č. 1963/30



chata



chata



chata



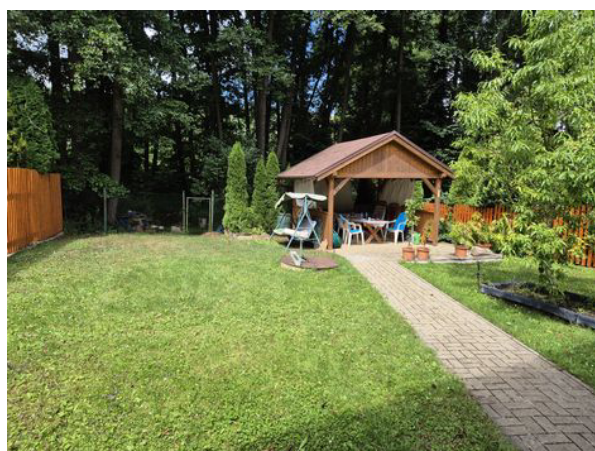
altán na pozemku



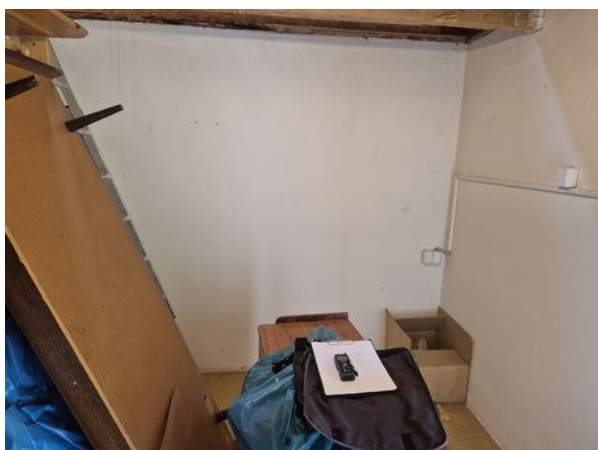
studna



1.PP



zahrada



místnost v 1.NP



WC



půdní prostor



půdní prostor



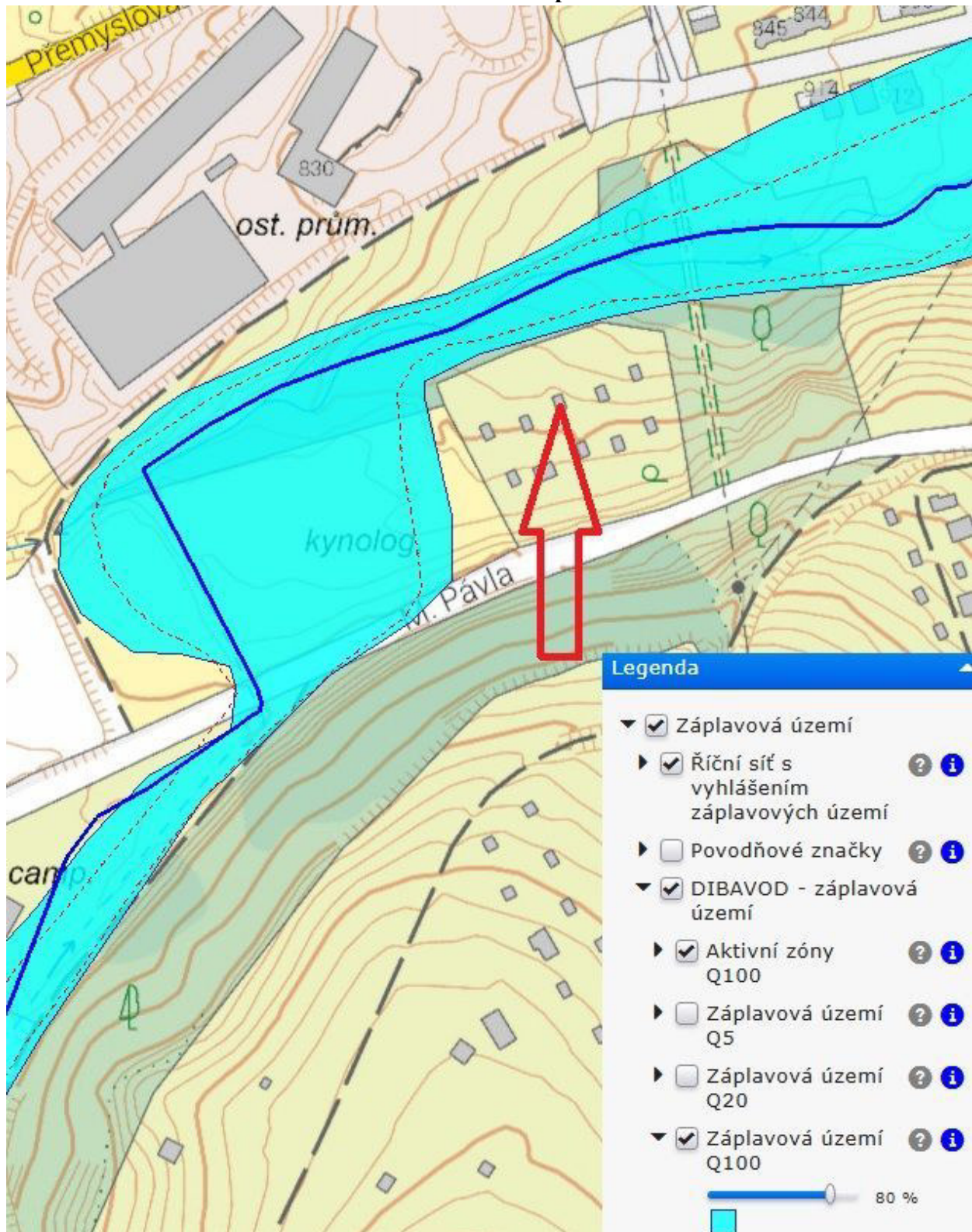
chata



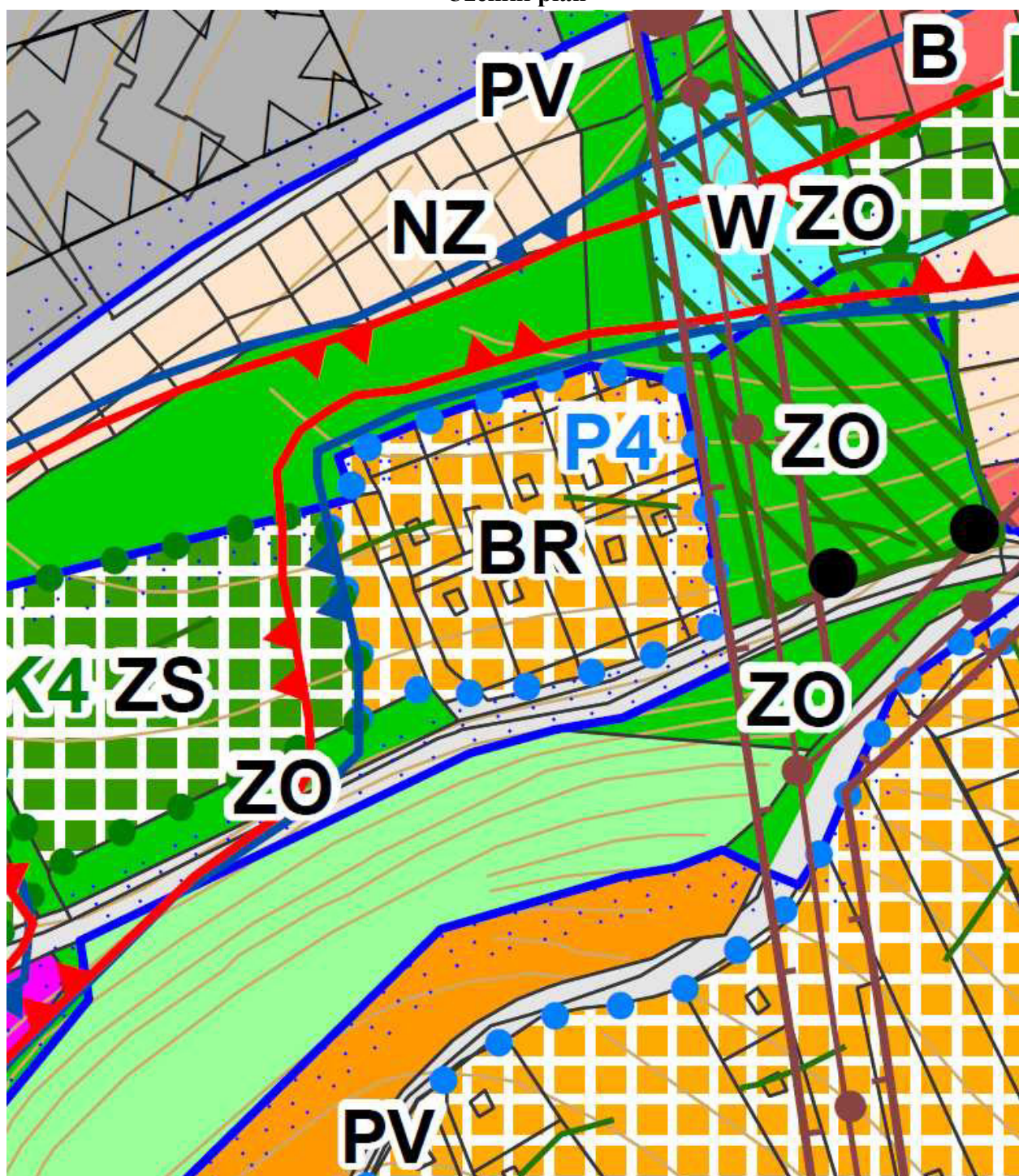
chata



## Povodňová mapa



Územní plán



Územní plán - mapa

stabilizované plochy	plochy změn

## PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy bydlení

plochy bydlení a rekreace

plochy rekreace

plochy smíšené obytné

plochy občanského vybavení

plochy občanského vybavení - sport

plochy občanského vybavení - hřbitov

Územní plán - legenda

### Plochy bydlení a rekreace / BR

#### Hlavní využití

Pozemky rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci - zahradních domků

#### Přípustné využití

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, rekreačních luk a dalších pozemků a staveb, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

#### Nepřípustné využití

Vše ostatní.

#### Podmínky prostorového uspořádání

V plochách lze umístit a) stavby - zahradní domky o zastavěné ploše maximálně 40 m<sup>2</sup>; b) rodinné domy s maximální zastavěnou plochou 120 m<sup>2</sup> a max. o jednom nadzemním podlaží a případně podkroví. Zastavěná plocha parcel s rodinnými domy max. 25 % rozlohy parcely. Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu staveb v okolním prostředí, rodinné domy maximálně o dvou nadzemních podlažích a obytném podkroví, stavby pro rekreaci maximálně o jednom nadzemním podlaží a obytném podkroví.

Územní plán - využití