ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 009180/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Ondřej Mareš, LL.M, Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1112/25-94
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Nové Hamry č.e. 106, okres Karlovy Vary
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	20.02.2026
Zpracováno ke dni:	20.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.04.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 106 a pozemku parc. č. st. 452, 725/1, 725/6 v obci Nové Hamry, okres Karlovy Vary, katastrální území Nové Hamry na listu vlastnictví č. 254.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace RUIAN, letecké měřičské snímky, ortofotomapy serveru seznam.cz, digitální technická mapa, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost a s ohledem na nemožnost provedení prohlídky (viz. níže) jsou jediným podkladem pro ocenění. Bez provedení prohlídky nebylo možno zjistit zásadní informace, které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se skutečností, které znalec nemůže běžným a obvyklým způsobem zjistit, jako jsou například informace o stavu nemovitosti ke dni ocenění, dále zejména rozměrové parametry – půdorysné rozměry, výšky podlaží a zastřešení, informace o rekonstrukcích a opravách a době jejich provedení,

průběhu a existenci inženýrských sítí, definování příslušenství nemovitosti, případný pronájem nemovitostí nebo jejich částí apod.

Přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku může být těmito skutečnostmi ovlivněna.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 106
Adresa předmětu ocenění:	Nové Hamry č.e. 106, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Nové Hamry
Ulice:	---
Katastrální území:	Nové Hamry

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 20.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Petr Polák. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Na místě byla přítomna osoba, která se identifikovala jako Jacilová Adriana, která sdělila, že s provedením ocenění nesouhlasí a prohlídku tedy neumožní.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Jacilová Adriana, č. ev. 106, 36221 Nové Hamry

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 106 a pozemek parc. č. st. 452, 725/1, 725/6 v obci Nové Hamry, okres Karlovy Vary, katastrální území Nové Hamry na listu vlastnictví č. 254.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Jak je uvedeno výše, bez provedení prohlídky nebylo možno zjistit zásadní informace, které mají rozhodný význam pro ocenění a týkají se skutečností, které znalec nemůže běžným a obvyklým způsobem zjistit, jako jsou například informace o stavu nemovitosti ke dni ocenění, dále zejména rozměrové parametry – půdorysné rozměry, výšky podlaží a zastřešení, informace o rekonstrukcích a opravách a době jejich provedení, průběhu a existenci inženýrských sítí, definovaní příslušenství nemovitosti, případný pronájem nemovitostí nebo jejich částí apod.

Níže je tedy popisován stav předpokládaný na základě běžně dostupných informací dle výše uvedených podkladů, avšak skutečné provedení, stav a rozměry se mohou lišit.

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 2 nadzemní podlaží (vč. podkroví). Stavba není podsklepená. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má betonové izolované a objekt je montované konstrukce na bázi dřevní hmoty. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří eternitové šablony a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou nátěry dřevěných konstrukcí a zateplení pláště není provedeno.

Přesné stáří není známo, v databázi RÚIAN není datum uveden. Na leteckých měřících snímcích KN z r. 1978 ještě objekt není patrný, v r. 1992 již ano, předpokládám tedy výstavbu v 80. letech.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý. Předpokládám spíše původní udržovaný stav, bez větších modernizací.

Podlahová plocha	50,00 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	50,00 m^2

Podlahovou plochu nebylo možno měřit, je orientačně dopočtena ze zastavěné plochy.

Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken tvoří venkovní rolety v části objektu. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: prkenná podlaha, lino
koupelna, wc: keramická dlažba
místnosti: prkenná podlaha, lino, koberce
kuchyně: lino

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě, zřejmě zemním kabelem z pilíře na pozemku p.č. 725/6, který je zakreslen v digitální technické mapě. Voda je zřejmě odebírána ze studny na st. 452, která je rovněž vyznačena na digitální technické mapě a je patrná i na ortofotomapě. V místě je v digitální technické mapě u sousedního objektu zakreslen veřejný vodovod. Svod splašků je řešen zřejmě do jímky, v digitální technické mapě není zakreslena veřejná kanalizace. Zemní plyn zřejmě není zaveden, ale v digitální technické

mapě je u sousedních objektů zakreslena přípojka plynu. Vytápění je řešeno zřejmě jako lokální, kamny na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje zřejmě bojler.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1511 m^2. Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - zastřešená terasa, bazén, dřevěná kolna v JZ rohu pozemku.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	**Druh pozemku**	**Vlastník pozemku/komentář**
2046/1	ostatní plocha	Obec Nové Hamry
2049	ostatní plocha	Obec Nové Hamry
725/10	vodní plocha	Obec Nové Hamry

Rekreační objekt je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Na oceňovaném majetku neváznou věcná břemena.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2 (vč. podkroví)
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	1980 - 1990
	Rozsah rekonstrukce domu	zřejmě původní, udržovaný stav
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
	Tloušťka obvodové konstrukce	nelze zjistit
	Stropy	dřevěné trámové

	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	nátěry dřevěných konstrukcí
	Vnitřní omítky	nátěry
	Vady domu	nelze zjistit

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nelze zjistit
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	venkovní rolety v části objektu
	Orientace oken obytných místností	JZ
	Koupelna(y)	zřejmě sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	zřejmě klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha: 50,00 m^2 Podlahová plocha vč. příslušenství: 50,00 m^2
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	místní zdroj
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka, lokální kamny na tuhá paliva
	Topná tělesa	---
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	chodba: prkenná podlaha, lino koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: prkenná podlaha, lino, koberce kuchyně: lino
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rekreačního	Velikost pozemku	1511 m^2
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zastřešená terasa, bazén, dřevěná kolna

objektu	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	---
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	bez věcných břemen
	Další informace	Zástavní právo exekutorské ve prospěch MONETA Money bank dále jsou na LV zapsána Zahájení exekuce a Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla 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 ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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.

Název předmětu ocenění:	rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Nové Hamry 106 362 21 Nové Hamry
LV:	254
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Nové Hamry
Katastrální území:	Nové Hamry
Počet obyvatel:	347

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 976,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Obsah

1. Rekreační chata č.e. 106 - součást st. 452
2. Přístřešek nad terasou
3. Bazén
4. Dřevěná kolna
5. Studna
6. Pozemky
7. Trvalé porosty

Ocenění cenou zjištěnou

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
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	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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,927}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,030}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,844**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,937**

1. Rekreační chata č.e. 106 - součást st. 452

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	4 697,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	4,90*6,15+3,45*1,12	=	34,00 m^2
Podkroví:	4,90*6,15	=	30,14 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	34,00 m^2	2,20 m
Podkroví:	30,14 m^2	2,00 m

Obestavěný prostor

1.NP + podezdívka:	((4,90*6,15+3,45*1,12)*(2,20))+(34*0,5)	=	91,80 m^3
Zastřešení podkroví):	(vč.(4,90*6,15)*(3,0/2)	=	45,20 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**137,00 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ G
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10

6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.)	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 41 =$ **0,795**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}795 =$ **0,954**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,030**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,910**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 697,- Kč/m^3 * 0,954 = 4 480,94 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 137,00 m^3 * 4 480,94 Kč/m^3 * 1,030 * 0,910= 575 397,95 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 575 397,95 Kč

2. Přístřešek nad terasou

Přístřešek nad terasou přistavěný k JZ štítu chaty.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	3,8*2,9 =	11,02	2,20 m
		11,02 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(3,8*2,9)*(2,20) =	24,24
Obestavěný prostor - celkem:			**24,24 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	bet. patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	pozink. plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**1 886,40**
Plná cena:	24,24 m^3 * 1 886,40 Kč/m^3	=	**45 726,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 61 = 67,2 %

Koeficient opotřebení: (1- 67,2 % / 100)	*	0,328
Nákladová cena stavby CS_N	=	**14 998,24 Kč**

Koeficient pp	*	0,937
Cena stavby CS	=	**14 053,35 Kč**
Přístřešek nad terasou - cena zjištěná	=	**14 053,35 Kč**

3. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	12,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**5 439,96**
Plná cena: 12,00 m^3 * 5 439,96 Kč/m^3	=	**65 279,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 40 = 15,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 15,0 % / 100)	*	0,850
Nákladová cena stavby CS_N	=	**55 487,59 Kč**
Koeficient pp	*	0,937
Cena stavby CS	=	**51 991,87 Kč**
Bazén - cena zjištěná	=	**51 991,87 Kč**

4. Dřevěná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška

1.NP	4,0*2,5 =	10,00	2,20 m
		10,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	1.NP	(4,0*2,5)*(2,20) =	22,00
Z	Zastřešení	10,0*0,5 =	5,00
Obestavěný prostor - celkem:			**27,00 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	bet patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	pozink. plech	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	---	C	100
11. Podlahy	dřevěné	S	100
12. Elektroinstalace	---	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,9460**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9460

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**2 308,-**
Plná cena:	27,00 m³ * 2 308,- Kč/m³	=	**62 316,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)		*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N		=	**15 579,- Kč**
Koeficient pp		*	0,937
Cena stavby CS		=	**14 597,52 Kč**
Dřevěná kolna - cena zjištěná		=	**14 597,52 Kč**

5. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
Základní cena celkem		=	**28 800,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Upravená cena studny		=	**82 437,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 80 = 51,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 51,3 % / 100)		*	0,487
		=	**40 146,88Kč**

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
Základní cena čerpadel celkem		=	10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):	*	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,5780	
	=	30 856,67 Kč	
opotřebení čerpadel 51,3 %	*	0,487	
	=	15 027,20 Kč	

Upravená cena čerpadel	+	**15 027,20 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	=	**55 174,08 Kč**
Koeficient pp	*	0,937
Cena stavby CS	=	**51 698,11 Kč**
Studna - cena zjištěná	=	**51 698,11 Kč**

6. Pozemky

Pozemky p.č. 725/1 a 725/6 jsou v KN zapsány se způsobem využití jako zamokřená plocha. Ve skutečnosti tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem. Ocenění provedeno dle skutečného stavu.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 511,00 m^2

$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0,8 * 1\,511,00) / 1\,511,00 =$ **0,932**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,030}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,910}$

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	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,030 * 1,000 * 0,910 = **0,937**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	1 228,-	0,937	1 150,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 452	396	1 150,64	
Redukční koeficient R = 0,932				1 072,40	424 670,40
§ 4 odst. 1	vodní plocha	725/1	501	1 150,64	
Redukční koeficient R = 0,932				1 072,40	537 272,40
§ 4 odst. 1	vodní plocha	725/6	614	1 150,64	
Redukční koeficient R = 0,932				1 072,40	658 453,60
Stavební pozemky - celkem			1 511		**1 620 396,40**

Pozemky - cena zjištěná celkem = **1 620 396,40 Kč**

7. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk			40 roků	10,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	158 400,-
Součet:				158 400,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	95 040,-

Trvalé porosty = **95 040,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační chata č.e. 106 - součást st. 452	575 398,- Kč
2. Přístřešek nad terasou	14 053,40 Kč
3. Bazén	51 991,90 Kč
4. Dřevěná kolna	14 597,50 Kč
5. Studna	51 698,10 Kč
6. Pozemky	1 620 396,40 Kč
7. Trvalé porosty	95 040,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 2 423 175,30 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 423 180,- Kč

slovy: Dva miliony čtyři sta dvacet tři tisíc jedno sto osmdesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Nové Hamry č.e. 106, okres Karlovy Vary

Nové Hamry č.e. 106, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nové Hamry č.e. 106, okres Karlovy Vary	50 m^2	dobrý	1511 m^2	beze sklepa	bazén, pergola, kolna
1	Nové Hamry, okres Karlovy Vary	62 m^2	dobrý	868 m^2	částečné podsklepení	horší příslušenství
2	Děpoltovice č.e. 47, okres Karlovy Vary	52 m^2	před rekonstrukcí	591 m^2	částečné podsklepení	horší příslušenství
3	Tatrovice, okres Sokolov	46 m^2	dobrý	914 m^2	částečné podsklepení	horší příslušenství
4	Tatrovice, okres Sokolov	70 m^2	dobrý	605 m^2	beze sklepa	horší příslušenství

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podl. plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	48 225,81 Kč	0.9	43 403,23 Kč	1	0.98	1	0.8[1]	1.05[2]	0.95[3]	0.78204	55 500,01 Kč
2	34 423,08 Kč	1	34 423,08 Kč	0.91[4]	1	0.9	0.73[5]	1.05[6]	0.95[7]	0.596375325	57 720,50 Kč
3	67 847,83 Kč	0.8	54 278,26 Kč	0.9[8]	1	1	0.82	1.05[9]	0.95[10]	0.736155	73 732,11 Kč
4	27 142,86 Kč	0.9	24 428,57 Kč	0.9[11]	0.9	1	0.73[12]	1	0.95[13]	0.561735	43 487,71 Kč

Celkem průměr	57 610,08 Kč
Minimum	43 487,71 Kč
Maximum	73 732,11 Kč
Směrodatná odchylka - s	12 434,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	45 175,91 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	70 044,25 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

[1][K4; č.1] oceňovaná chata se značně větší výměrou pozemku

[2][K5; č.1] srovnávaná chata s částečným podsklepením

[3][K6; č.1] oceňovaná chata s lepším příslušenstvím

[4][K1; č.2] srovnávaná chata v horší poloze v rámci oblasti

[5][K4; č.2] srovnávaná chata se značně menší výměrou pozemku

[6][K5; č.2] srovnávaná chata s částečným podsklepením

[7][K6; č.2] srovnávaná chata s horším příslušenstvím

[8][K1; č.3] srovnávaná chata v horší poloze v oblasti

[9][K5; č.3] srovnávaná chata s částečným podsklepením

[10][K6; č.3] oceňovaná chata s lepším příslušenstvím

[11][K1; č.4] srovnávaná chata v horší poloze v rámci oblasti

[12][K4; č.4] srovnávaná chata se značně menší výměrou pozemku

[13][K6; č.4] oceňovaná chata s lepším příslušenstvím

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

57 610,08 Kč/m^2

* 50 m^2

= 2 880 504 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 881 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 423 180,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 881 000,- Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	**Záporné vlivy**
- výborná rekreační poloha s možností provozování zimních sportů v místě - pro rekreační objekt velká výměra pozemků	- v zimním období s možností obtížného příjezdu

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 106 a pozemku parc. č. st. 452, 725/1, 725/6 v obci Nové Hamry, okres Karlovy Vary, katastrální území Nové Hamry na listu vlastnictví č. 254.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na:

2 881 000,- Kč

Slovy: dva miliony osm set osmdesát jedna tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Petr Polák, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.04.28 10:30:41 +02'00'

V Praze, dne 28.04.2026

Petr Polák
Digitálně podepsal Petr Polák
Datum: 2026.04.28 17:06:20 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.04.28 10:30:30 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.04.28 10:52:05 +02'00'

Petr Polák | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 009180/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Mapa oblasti

Plán obce

Fotodokumentace předmětu ocenění

Výpis z KN

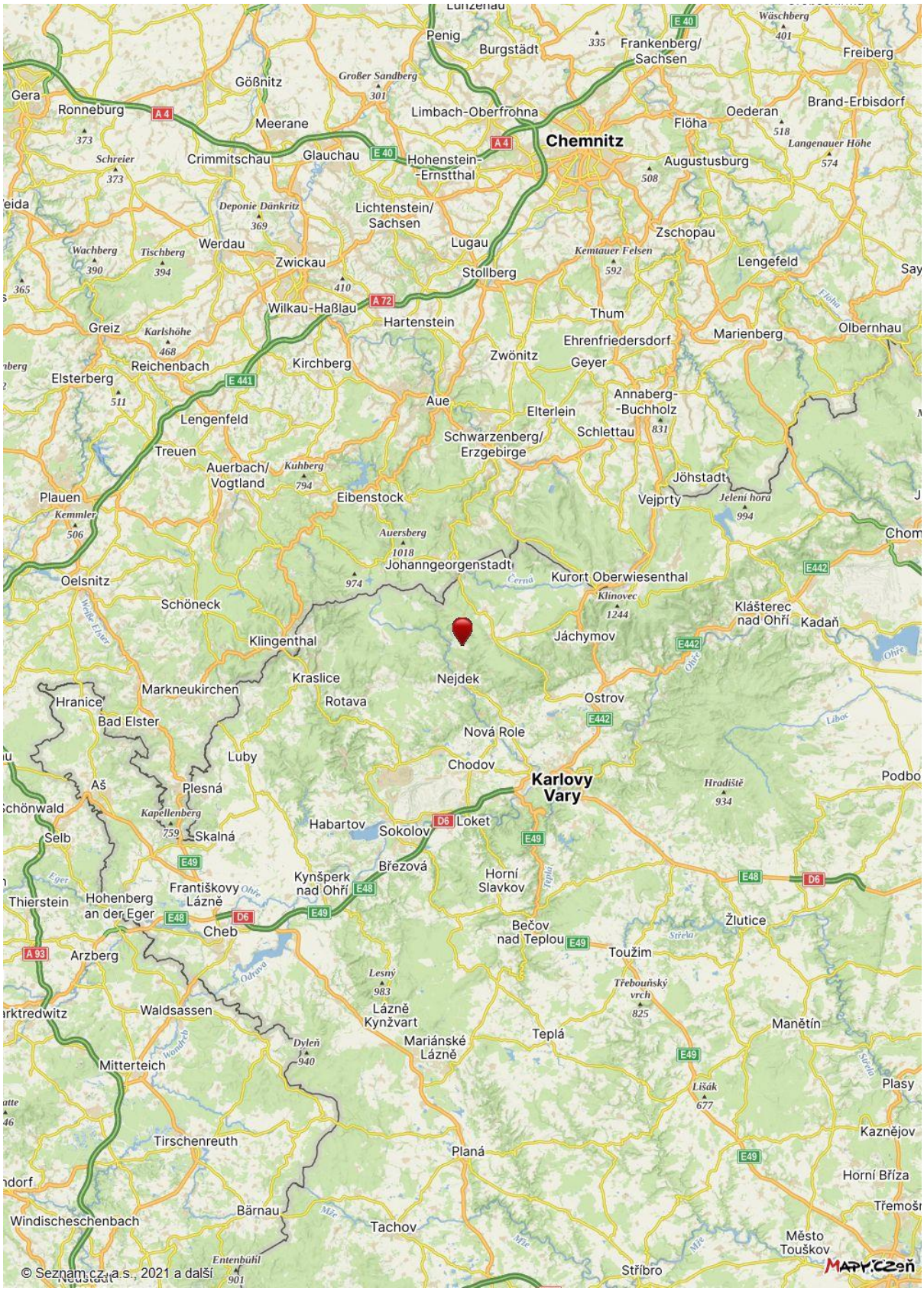
Snímek mapy KN

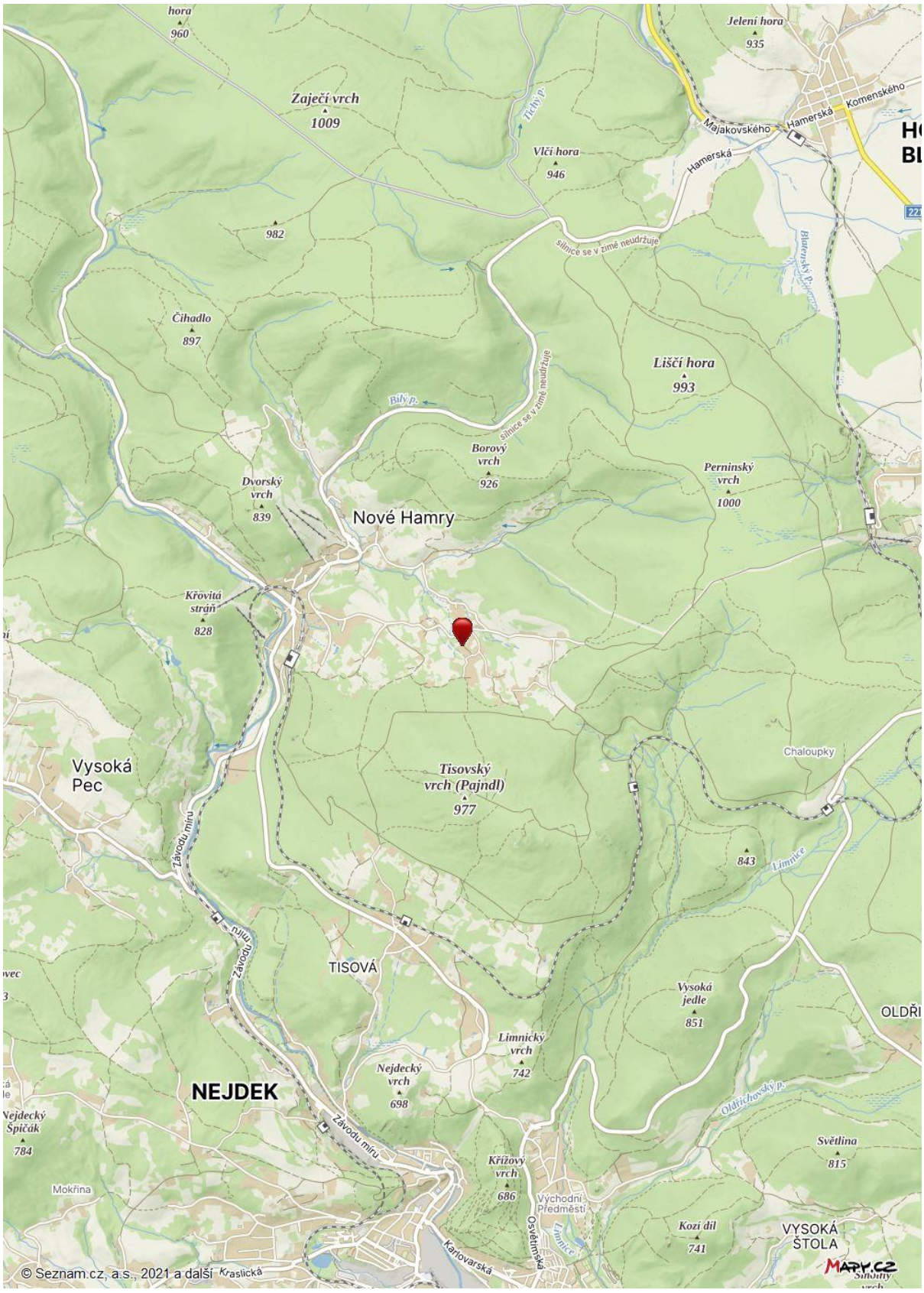
Ortofotomapa

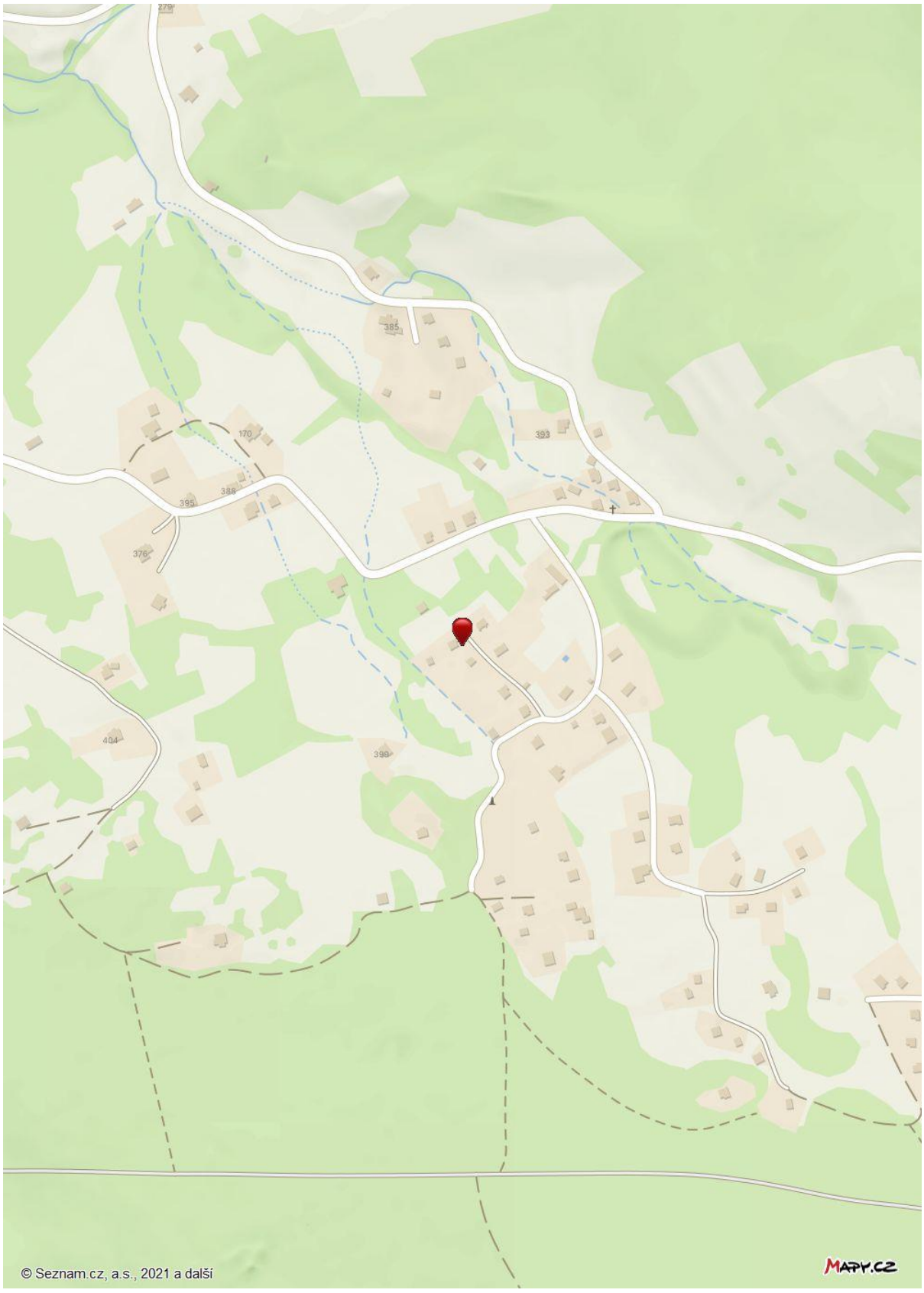
Povodňová mapa

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY


Penig
Burgstädt
Frankenberg/
Sachsen
Freiberg
Gera
Ronneburg
Großer Sandberg
Limbach-Oberfrohna
Brand-Erbisdorf
Meerane
Chemnitz
Oederan
Flöha
Crimmitschau
Glauchau
Hohenstein-
-Ernstthal
Augustusburg
Langenauer Höhe
Deponie Dänkritz
Lichtenstein/
Sachsen
Werdau
Lugau
Zschopau
Zwickau
Stollberg
Kemtauer Felsen
Lengefeld
Wilkau-Haßlau
Hartenstein
Thum
Greiz
Karlshöhe
Ehrenfriedersdorf
Marienberg
Olbernhau
Reichenbach
Kirchberg
Zwönitz
Geyer
Elsterberg
Aue
Annaberg-
-Buchholz
Elterlein
Lengenfeld
Schlettau
Schwarzenberg/
Erzgebirge
Treuen
Auerbach/
Vogtland
Jöhstadt
Plauen
Eibenstock
Vejprty
Jelení hora
Auersberg
Johanngeorgenstadt
Oelsnitz
Kurort Oberwiesenthal
Klínovec
Schöneck
Klášterec
nad Ohří
Kadaň
Klingenthal
Jáchymov
Kraslice
Nejdek
Markneukirchen
Hranice
Rotava
Ostrov
Bad Elster
Nová Role
Luby
Chodov
Karlovy
Vary
Aš
Plesná
Hradiště
Schönwald
Kapellenberg
Habartov
Sokolov
Loket
Selb
Skalná
Březová
Kynšperk
nad Ohří
Horní
Slavkov
Františkovy
Lázně
Thierstein
Hohenberg
an der Eger
Cheb
Bečov
nad Teplou
Žlutice
Arzberg
Toužim
Třebouňský
vrch
Waldsassen
Lázně
Kynžvart
Teplá
Manětín
Mariánské
Lázně
Mitterteich
Dyleň
Plasy
Tirschenreuth
Planá
Kaznějov
Horní Bříza
Bärnau
Windischeschenbach
Tachov
Město
Touškov
Stříbro
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další


hora
960
Jelení hora
935
Zaječí vrch
1009
Majakovského
Hamerská
Komenského
Hamerská
Vlčí hora
946
982
silnice se v zimě neudržuje
Čihadlo
897
Liščí hora
993
Bílý p.
silnice se v zimě neudržuje
Borový vrch
926
Perninský vrch
1000
Dvorský vrch
839
Nové Hamry
Křovitá stráň
828
Vysoká Pec
Tisovský vrch (Pajndl)
977
Chaloupky
Závodu míru
843
Limnice
TISOVÁ
Vysoká jedle
851
Limnický vrch
742
Nejdecký vrch
698
NEJDEK
Oldřichovský p.
Závodu míru
Nejdecký Špičák
784
Světlina
815
Mokřina
Křížový vrch
686
Východní Předměstí
Osvětimská
Kozí díl
741
VYSOKÁ STOLA
Karlovarská
Kraslická
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


385
170
393
395
388
376
404
399
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
Mapy.cz

Fotodokumentace předmětu ocenění

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.01.2026 10:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: d pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **506494 Nové Hamry**

Kat.území: **706167 Nové Hamry** List vlastnictví: **254**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry **745806/2260**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 452	**396**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Nové Hamry, č.e. 106, rod.rekr**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 452**

725/1	**501**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**
725/6	**614**	**vodní plocha**	**zamokřená plocha**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 628.373,08 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 452, Parcela: 725/1, Parcela: 725/6

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-01607/2025 -015 ze dne 14.10.2025. Právní moc ke dni 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 12:40:50. Zápis proveden dne 03.12.2025.**

V-8535/2025-403

Pořadí k **24.09.2025 00:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:JUDr.Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO: 745806/2260

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-1112/2025 -16 ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025 10:11:05. Zápis proveden dne 10.03.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-1248/2025-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Jacilová Adriana, r.č. 745806/2260

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 452, Parcela: 725/1, Parcela: 725/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-1112/2025 -20 ze dne 07.03.2025. Právní moc ke dni 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025 10:11:04. Zápis proveden dne 14.03.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-1249/2025-403

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. 124 EX-1112/2025 -74 ze dne 07.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2025 14:19:39. Zápis proveden dne 15.10.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-5528/2025-403

o Zahájení exekuce
- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň
Povinnost k
Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO: 745806/2260

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-03404/2025 -013 ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2025 10:22:18. Zápis proveden dne 14.04.2025; uloženo na prac. Plzeň-město**
Z-3572/2025-405

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná: Jacilová Adriana, r.č. 745806/2260
Povinnost k
Parcela: St. 452, Parcela: 725/1, Parcela: 725/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - město, Mgr. Martin Tunkl 094 EX-03404/2025 -016 ze dne 11.04.2025. Právní moc ke dni 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2025 10:21:54. Zápis proveden dne 25.04.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-1800/2025-403

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň - město, Mgr. Martin Tunkl 0094 EX-03404/2025 ze dne 13.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2025 14:20:59. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-3004/2025-403

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 75002 Přerov
Povinnost k
Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO: 745806/2260

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-12716/2025 -8 ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 21:45:52. Zápis proveden dne 10.06.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-2880/2025-403

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Jacilová Adriana, r.č.745806/2260

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 452, Parcela: 725/1, Parcela: 725/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-12716/2025 -11 ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 21:45:52. Zápis proveden dne 12.06.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-2881/2025-403

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno
  Povinnost k
  Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO: 745806/2260

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Brno-město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-01606/2025 -010 ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 12:04:46. Zápis proveden dne 06.10.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-5449/2025-403

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná: Jacilová Adriana, r.č. 745806/2260
Povinnost k
Parcela: St. 452, Parcela: 725/1, Parcela: 725/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-01606/2025 -014 ze dne 02.10.2025. Právní moc ke dni 17.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 12:05:02. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-5450/2025-403

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Brno-město, Mgr. Jan Krejsta 159 EX-01606/2025 -032 ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2025 11:39:21. Zápis proveden dne 03.12.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-6326/2025-403

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 75002 Přerov
  Povinnost k
  Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry, RČ/IČO: 745806/2260

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-27156/2025 -8 ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2025 22:04:24. Zápis proveden dne 15.12.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-6647/2025-403

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná: Jacilová Adriana, r.č. 745806/2260
Povinnost k
Parcela: St. 452, Parcela: 725/1, Parcela: 725/6

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.01.2026 10:15:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **506494 Nové Hamry**

Kat.území: **706167 Nové Hamry** List vlastnictví: **254**

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

Typ vztahu

Ex-27156/2025 -11 ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2025 22:04:24. Zápis proveden dne 06.01.2026; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6648/2025-403

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 452

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Dohoda o vypořádání SJ ze dne 15.01.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.01.2010.**

V-357/2010-403

Pro: **Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry** *RČ/IČO:* **745806/2260**

o **Smlouva kupní ze dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2018 10:55:10. Zápis proveden dne 14.06.2018.**

V-4180/2018-403

Pro: **Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry** *RČ/IČO:* **745806/2260**

o **Smlouva kupní ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 13:44:25. Zápis proveden dne 04.02.2021.**

V-289/2021-403

Pro: **Jacilová Adriana, č.ev. 106, 36221 Nové Hamry** *RČ/IČO:* **745806/2260**

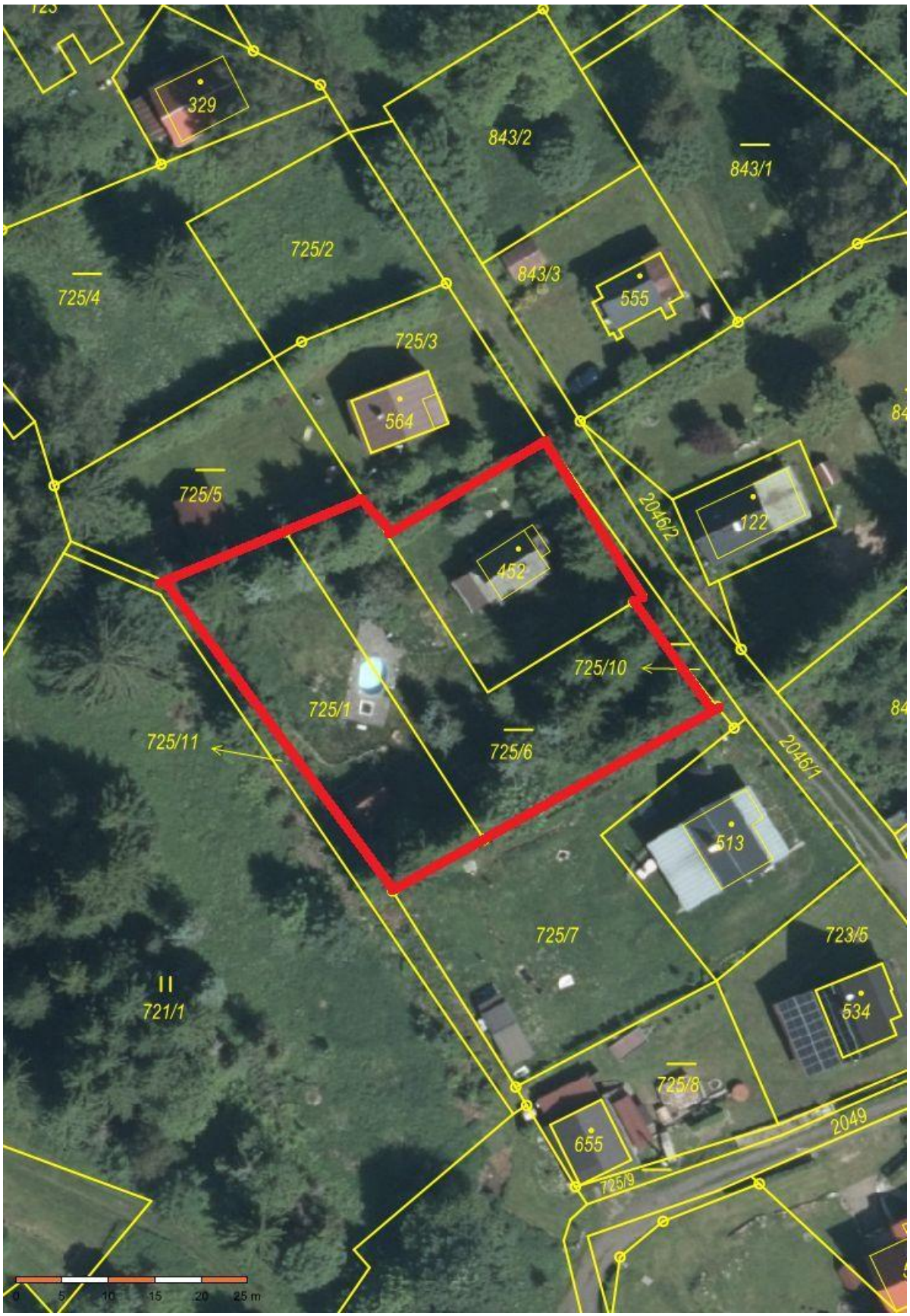
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

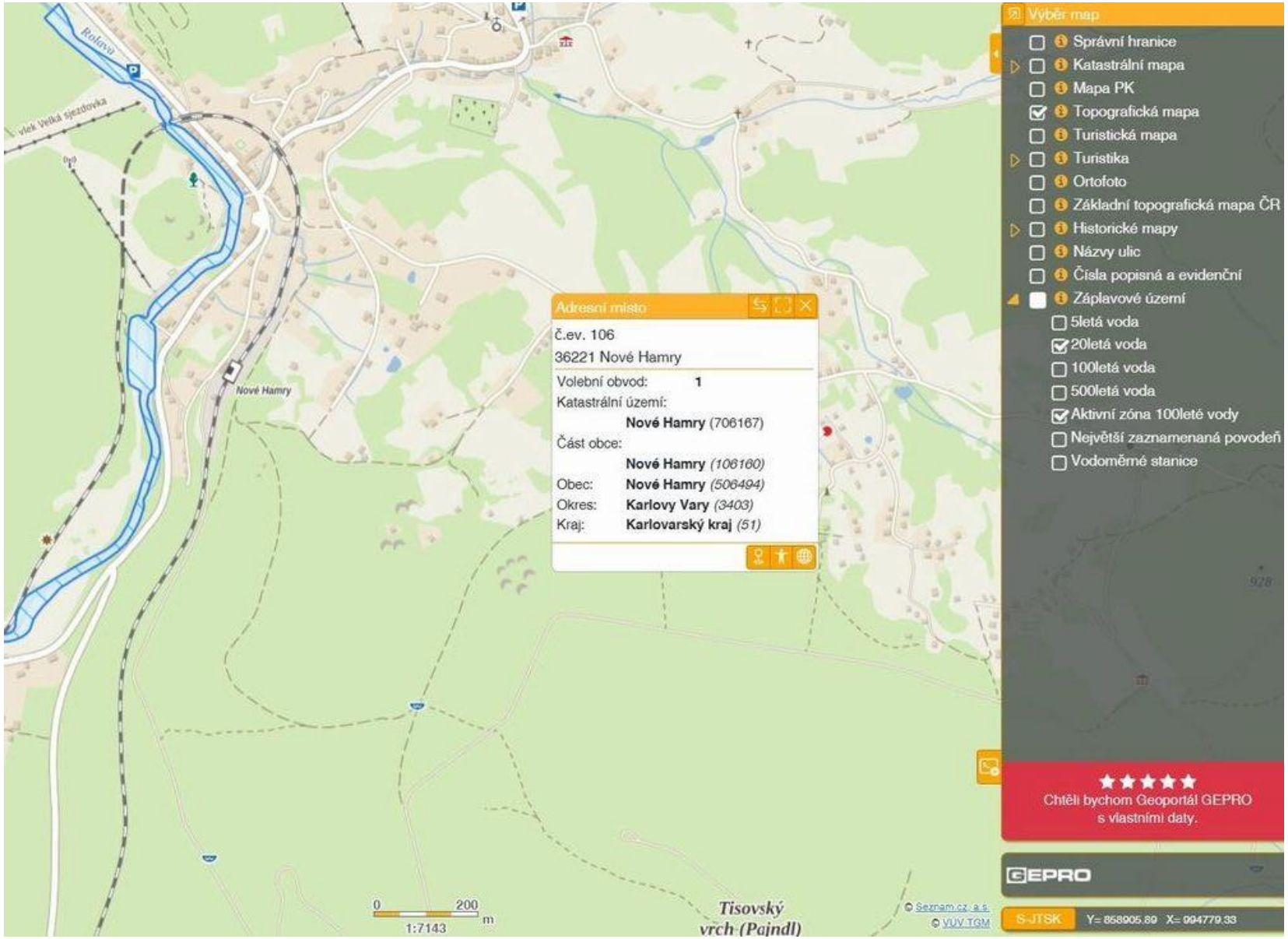
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 30.01.2026 10:26:36*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

729/5
729/3
836/1
729/1
123
837/2
329
650/2
843/2
843/1
843/6
725/2
843/3
555
725/4
725/3
564
843/5
725/5
122
2046/2
452
725/10
725/1
725/11
725/6
847/2
2046/1
843/4
513
848/1
725/7
723/5
534
721/1
725/8
655
2049
725/9
721/3
533
858
855/14
718
433
859
0 5 10 15 20 25 m


329
843/2
843/1
725/2
725/4
843/3
555
725/3
564
725/5
2046/2
122
462
725/10
725/1
725/11
725/6
2046/1
513
725/7
723/5
534
721/1
725/8
655
2049
725/9
0 5 10 15 20 25 m


Výběr map
Správní hranice
Katastrální mapa
Mapa PK
Topografická mapa
Turistická mapa
Turistika
Ortofoto
Základní topografická mapa ČR
Historické mapy
Názvy ulic
Čísla popisná a evidenční
Záplavové území
5letá voda
20letá voda
100letá voda
500letá voda
Aktivní zóna 100leté vody
Největší zaznamenaná povodeň
Vodoměrné stanice
Adresní místo
č.ev. 106
36221 Nové Hamry
Volební obvod: 1
Katastrální území:
Nové Hamry (706167)
Část obce:
Nové Hamry (106160)
Obec: Nové Hamry (506494)
Okres: Karlovy Vary (3403)
Kraj: Karlovarský kraj (51)
Nové Hamry
Tisovský vrch (Pajndl)
0 200 m
1:7143
Chtěli bychom Geoportál GEPRO s vlastními daty.
GEPRO
S-JTSK Y= 858905.89 X= 994779.33

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

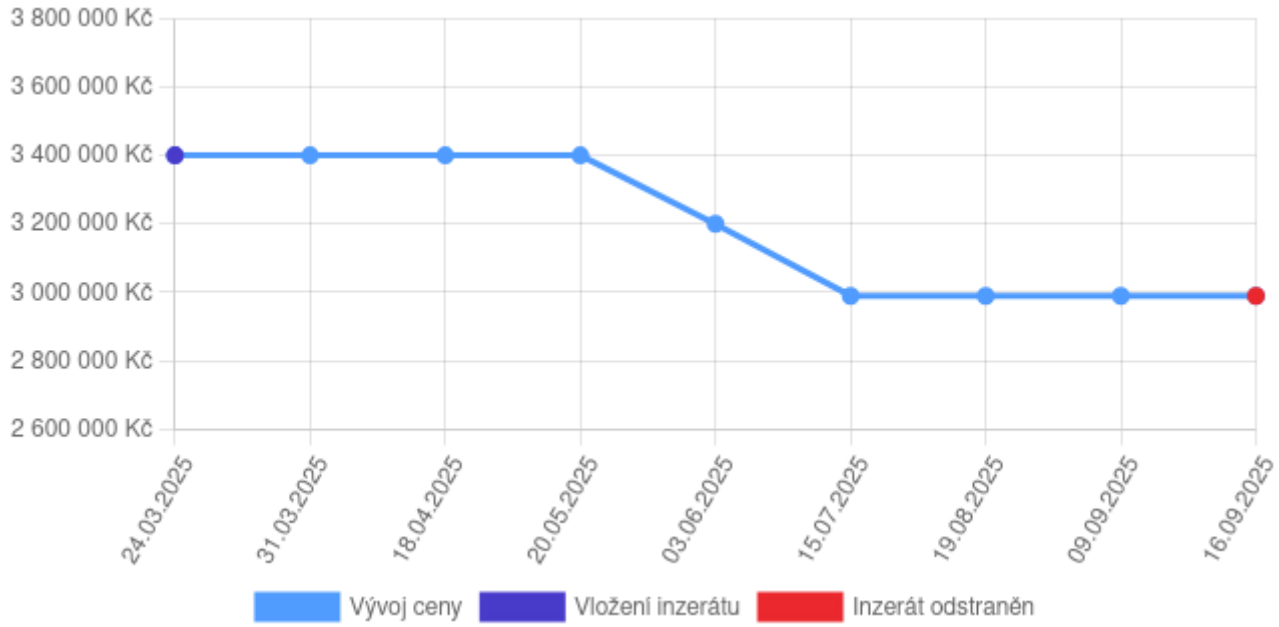
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Nové Hamry, okres Karlovy Vary	**Cena**	2 990 000 Kč
Voda	Vodovod	**Vybaveno**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	30 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	868 m^2	**Užitná plocha**	62 m^2
Podlahová plocha	62 m^2	**Plocha zahrady**	815 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Typ objektu**	Patrový

Prodej horské chaty v oblíbené lokalitě Nové Hamry Cena: 2 990 000 Kč (včetně veškerého právního servisu) Nabízíme k prodeji stylovou rekreační chatu situovanou v klidné části obce Nové Hamry v srdci Krušných hor. Tato nemovitost je ideální volbou pro všechny, kdo hledají odpočinek v přírodě s možností celoroční rekreace. Základní informace: Zastavěná plocha: 48 m Pozemek celkem: 868 m Konstrukce: kombinace zděné a dřevěné stavby na pevném kamenném základu Dispozice: 2+kk Vytápění: krbová kamna Voda: elektrický bojler Odpady: vlastní jímka Možnost připojení plynu odběrné místo je již na hranici pozemku Popis: Chata nabízí pohodlné a útulné zázemí pro víkendové pobyty i delší rekreaci. V přízemí se nachází obytný prostor s krbovými kamny, které vytvářejí příjemnou atmosféru a zajišťují vytápění. Na obytnou část navazuje kuchyň s původní, ale plně funkční kuchyňskou linkou. K dispozici je také koupelna s vanou a toaletou. V podkroví naleznete prostornou ložnici či relaxační zónu s typickou horskou atmosférou, kterou dotváří dřevěné obložení a šikmý strop. Sklep pod celou stavbou poskytuje dostatek prostoru pro uskladnění vybavení. Součástí pozemku je také venkovní posezení, kůlna a dřevník ideální pro skladování palivového dřeva nebo zahradního náčiní. Lokalita: Nové Hamry patří mezi nejvyhledávanější horské lokality západních Čech. Okolí nabízí široké možnosti rekreačního vyžití pěší turistiku, cyklistiku, běžecké i sjezdové lyžování. Díky své poloze a atmosféře je ideální jak pro aktivní odpočinek, tak pro relaxaci v přírodě. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo domluvení prohlídky. Cena je včetně právního servisu.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

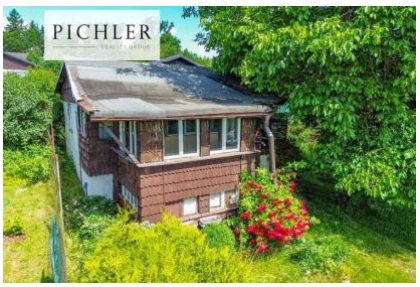
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

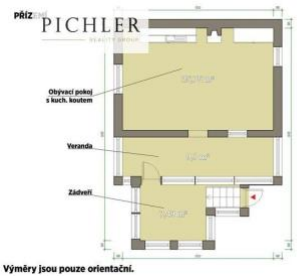
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Děpoltovice č.e. 47, okres Karlovy Vary	**Cena dle KS**	1 790 000 Kč
Datum podpisu KS	27.11.2025	**Číslo řízení**	V-9140/2025-403
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Voda**	Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	15 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty	**Plocha pozemku**	591 m^2
Užitná plocha	52 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	**Typ objektu**	Patrový

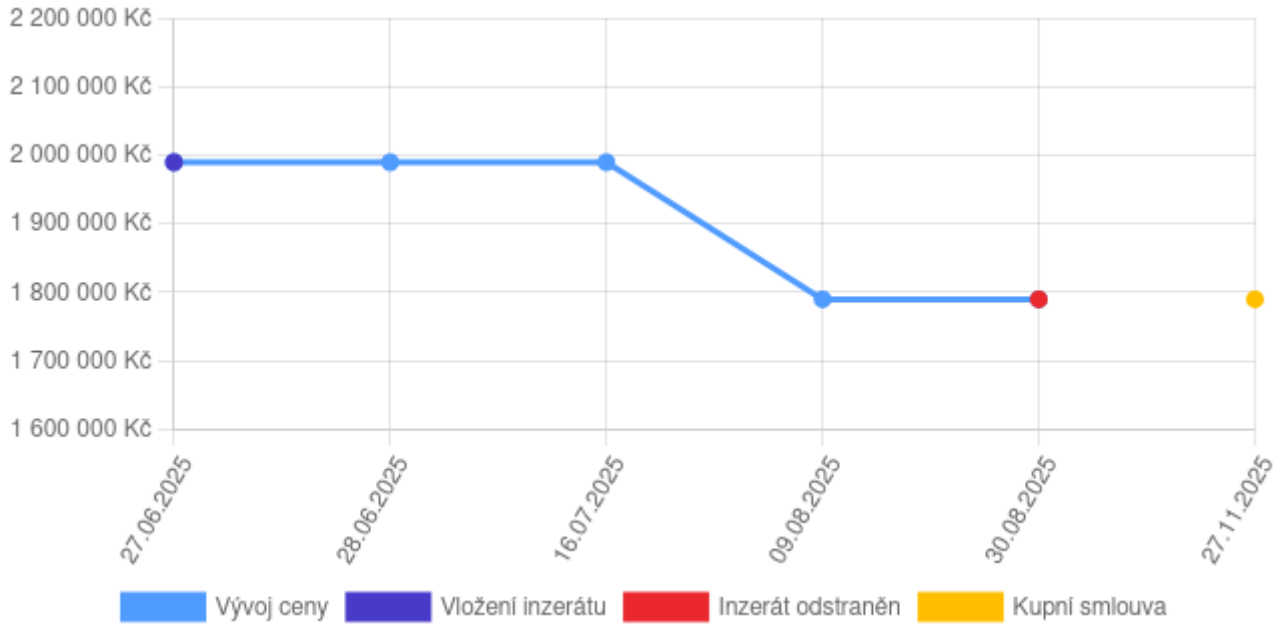
Nabízíme koupi dřevěnou chatu s krásným pozemkem o výměře 591 m² v chatové oblasti obce Děpoltovice, která leží zhruba 10 minut od Karlových Varů. Chatová oblast je velice klidná a výsadou polohy tohoto místa jsou rozsáhlé lesy a blízkost Děpoltovického rybníka. Nemovitost se skládá ze dvou podlaží. V 1.NP je sklep a 2 NP je pak obytná část s kamny a kuchyní.Odpad je zde řešen jímkou a voda kopanou studnou o hloubce zhruba 6 m, kde hladina dosahuje cca 3 metrů. Elektřina je zavedena.S financováním rádi pomůžou naši specialisté. Vřele doporučuji prohlídku všem, kteří milují přírodu a klid!

2. Fotodokumentace

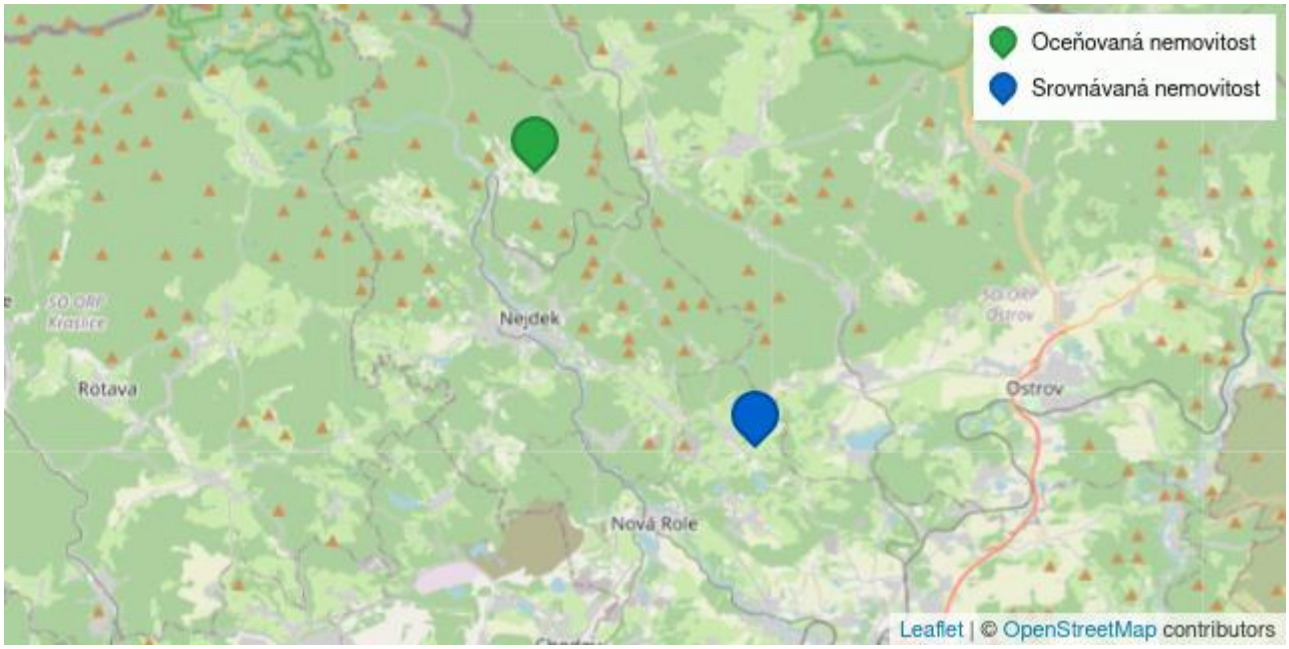




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

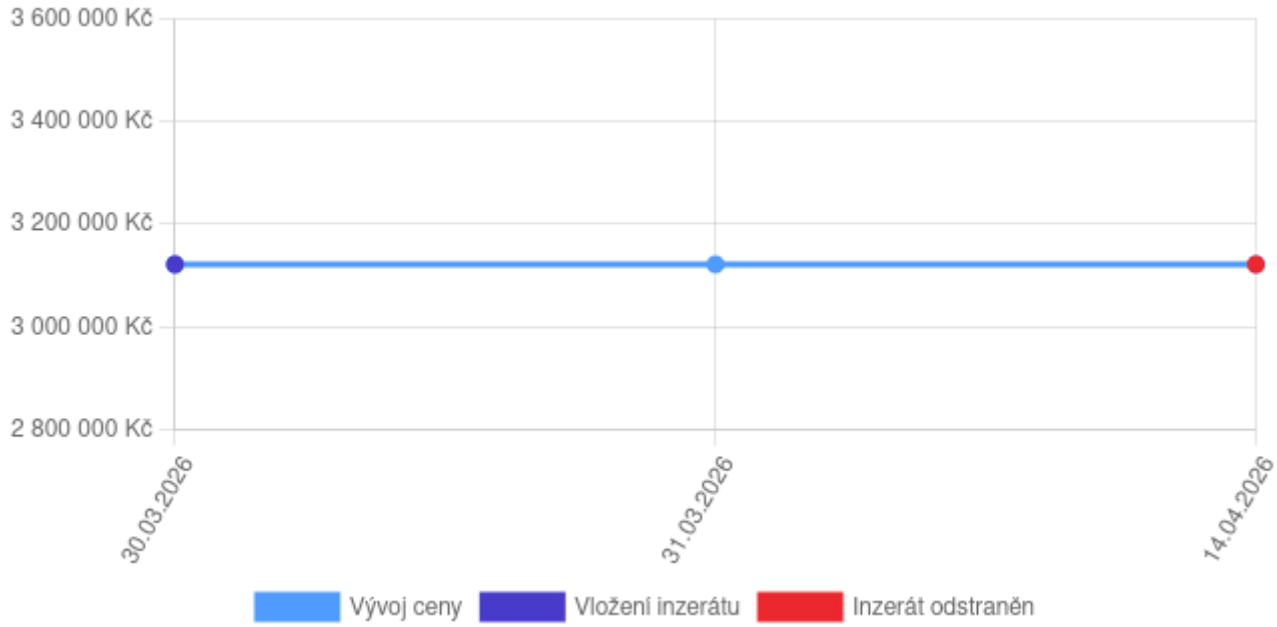
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Tatrovice, okres Sokolov	**Cena**	3 121 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Kanalizace	Jímka	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ano
Sklep	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	914 m^2	**Užitná plocha**	46 m^2
Podlahová plocha	46 m^2	**Plocha zahrady**	872 m^2
Vytápění	Krbová vložka	**Poloha nemovitosti**	Polosamota
Příjezdová cesta	Nezpevněná	**Dostupnost dopravy**	Silnice
Typ objektu	Patrový		

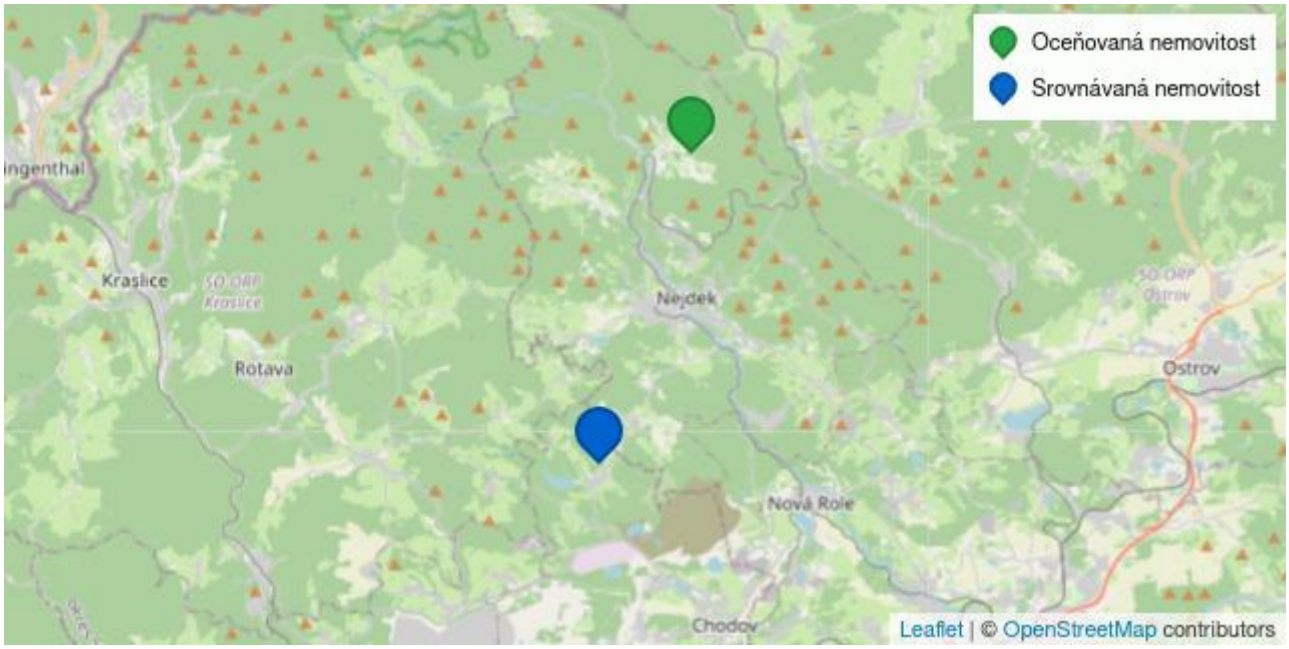
Nabízíme k prodeji samostatnou chatu v části obce Tatrovice - Křemenitá. Stavba o užitné ploše 46 m², dispozice 2 místnosti, 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží, na pozemku 914 m². Chata ve velmi dobrém stavu, přímo s vlastním přístupem do vody, obklopena lesy — ideální místo pro turistiku, odpočinek a rekreaci. Klidné a překrásné prostředí. Pro více informací a prohlídku mě kontaktujte.

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

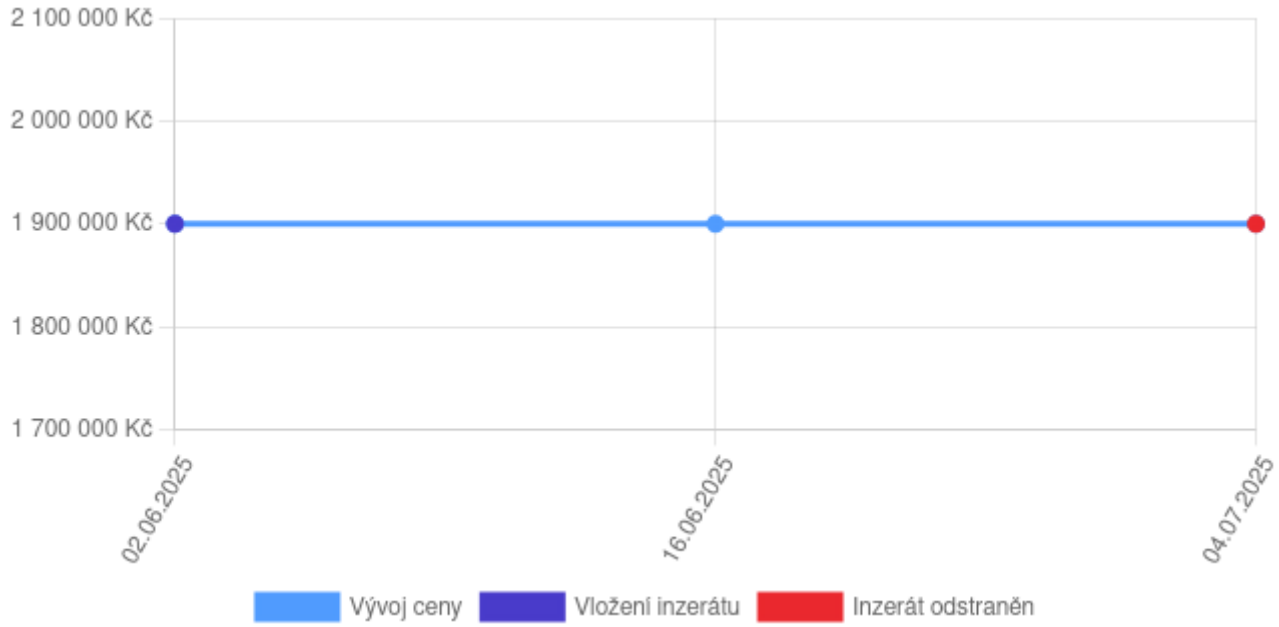
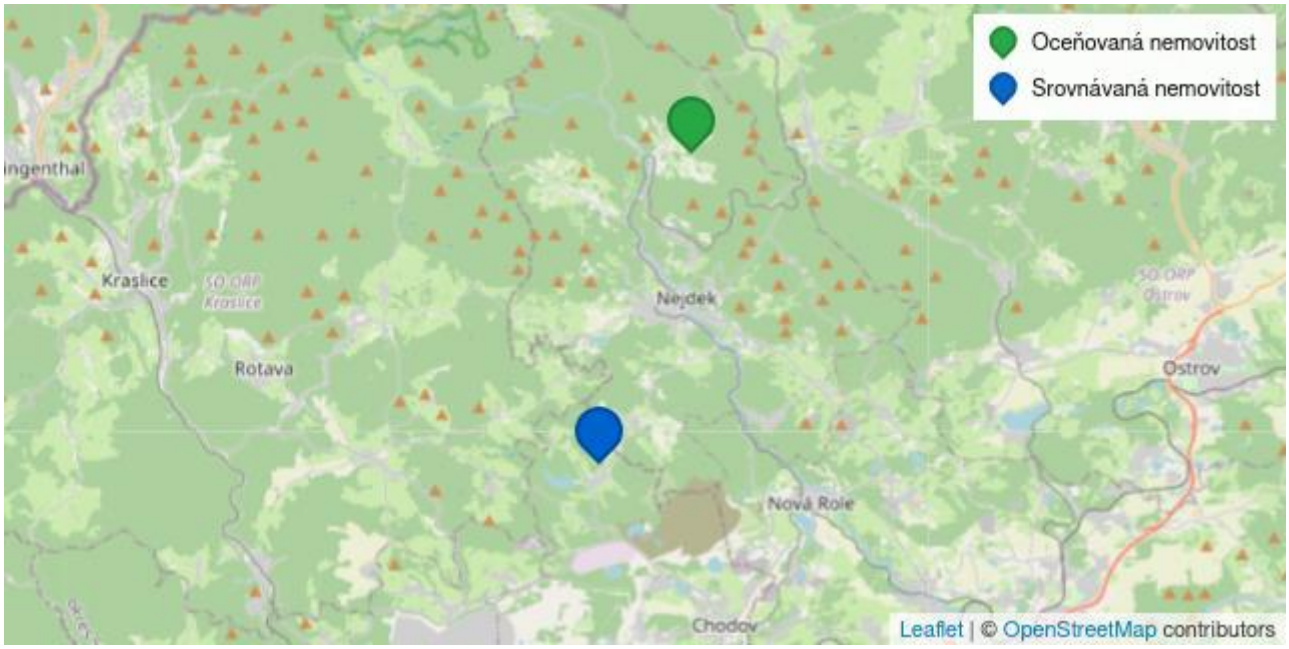
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Tatrovice, okres Sokolov	**Cena**	1 900 000 Kč
Poznámka k ceně	bez poplatků	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Částečně	**Parkovací místo**	Ano
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	1 m^2
Balkón	Ano	**Plocha balkónu**	3 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Dřevěná	**Plocha pozemku**	605 m^2
Užitná plocha	70 m^2	**Dispozice**	3+kk
Poloha nemovitosti	Polosamota		

Nabízím k prodeji chatu na zastavěné ploše 43 m², která se nachází na vlastním pozemku o výměře 605 m² v lesní oblasi katastrálního území Křemenitá, obec Tatrovice. Chata se nachází 10 minut chůze od přehrady, na kraji lesa. Elektřina 220V, pitná voda ze studny v lese , teplá voda boiler 20 lt, WC, sprchový kout, kuchyňka, vytápění - krb s topnou vložkou, ústřední topení, septik. Příjezd lesní cestou, parkování u chaty. Nutná rekonstrukce komínu. Postavena v 80-tých letech, 1. majitel. Chata je dlouho neobývaná a vyžaduje určité investice do revitalizace, což představuje ideální příležitost pro investora, nebo pro přestavbu na rekreační objekt dle vlastních představ. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/527362-nabidka-prodej-chaty-chalupy-tatrovice

2. Fotodokumentace

3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení