

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 102591/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Sofie Pondikasová <i>Insolvenční správce dlužníka</i> <i>Kristína Chalupová,</i> <i>Bytem Malé Přílepy č.ev.1012, 267 07 Chyňava</i>
Číslo jednací:	KSPH 83 INS 15988/2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Malé Přílepy č.e. 1012, obec Chyňava, okres Beroun
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	8.1.2026
Zpracováno ke dni:	8.1.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává elektronicky.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.1.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na LV 238 pro katastrální území Malé Přílepy, obec Chyňava, okres Beroun.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při obhlídce
- informace poskytnuté majitelkou Kristínou Chalupovou
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Chyňava
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky s chatou
Adresa předmětu ocenění:	Malé Přílepy ev.1012 267 07 Chyňava
LV:	238
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Chyňava
Katastrální území:	Malé Přílepy
Počet obyvatel:	1 898

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 8.1.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Petrželová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Kristína Chalupová a Petra Chalupová, spolumajitelky

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kristína Chalupová, Malé Přílepy č.1012, 267 07 Chyňava, podíl ½
Petra Chalupová, Malé Přílepy č.1012, 267 07 Chyňava, podíl ½

Nemovitosti:

- pozemek pč. st.146 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 42m², součástí je stavba RR č. 1012
- pozemek pč. 605/29 – zahrada, výměra 443m²

zapsané na LV 238 pro kat. území Malé Přílepy, obec Chyňava, okres Beroun

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnosti.

Zástavní práva váznoucí na nemovitosti nejsou vzhledem k účelu posudku v ocenění zohledňována.

.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Chyňava se nachází cca 7km severně od Berouna na okraji CHKO Křivoklátsko. Obec má základní občanskou vybavenost (školka, škola, obchody, pohostinství, lékař), obsluhována je autobusovou dopravou s dobrou dostupností Berouna i Prahy. V obci jsou všechny inženýrské sítě včetně plynu.

Oceňovaná nemovitost leží asi 8 km od sídelní části obce Chyňava ve východním výběžku katastrálního území Malé Přílepy v rekreační lokalitě. Nejbližší dostupná občanská vybavenost je v obci Chrustenice. Ve vzdálenosti cca 1km od chaty je autobusová zastávka. Do rekreační lokality vede z asfaltové průjezdní komunikace mezi obcemi Chrustenice a osadou Malé Přílepy nezpevněná cesta s možností parkování v kraji pole, dále vede už jen svažitá travnatá pěšina. Přístupové cesty (v KN ostatní komunikace) jsou ve vlastnictví třetích osob bez věcného břemene. Oceňovaná nemovitost je připojena pouze na elektřinu. Na pozemku je kopaná studna bez vody a využívána je tak pouze zachycená dešťová voda a splašky jsou svedeny do žumpy. Pitnou vodu je třeba donášet.

Přízemní zděná chata se stanovou plechovou střechou je usazena v horní části prudkého svahu na vyzdřeném suterénu, dle majitelů je asi 50 let stará. Okna jsou většinou původní dřevěná, v dětském pokojíčku a předsíni je nové plastové. Dveře jsou dřevěné, popř. laminové, podlahy v předsíni s původní keramickou dlažbou, v kuchyni laminátová plovoucí. Vnitřní omítky vápenocementové, vnější částečně vápenocementové, částečně bez omítky, na přístavbě se zateplením s perlínkou a lepidlem. V suterénu se nachází 2 místnosti (15m²) – kotelna s kamny na dřevo s rozvodem do radiátorů v přízemí a základ koupelny, která nebyla dokončena. Vnitřním schodištěm je možné vystoupit do předsíni v přízemí (6,2m²), na podestě je i zalévané WC. Chata má 3 místnosti – hlavní obytnou kuchyň (22,2m²), ložnici s balkonem (15,3m²) a přístavěný dětský pokojíček (8,8m²). Ve špičce stanové střechy je vybudované spací patro, přístupné z kuchyně. Celková podlahová plocha je 53m², s příslušenstvím 68m², světlá výška přízemí pouze 2,2m.

Chata je trvale obývaná, úpravy nejsou dokončené, proto je charakterizována pojmem „v rekonstrukci“.

Pozemek okolo chaty je kromě malé plochy vedle chaty velmi strmý. V jednom horním rohu zahrady stojí kůlna, druhý roh patří psům. Svažitý pozemek pod chatou je dělen drobnými zídkami a je celý užíván drůbeží. Oplocení je původní vyspravované pletivové, k chatě vede od branky betonové schodiště.

V územním plánu obce Chyňava leží nemovitost v ploše individuální rekreace (RI). Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	Objekt byl postaven v roce	Asi před 50 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	Údržba, přístavby svépomocí, úpravy nedokončeny
	Základy	zděné
	Konstrukce	zděná
	Tloušťka obvodové konstrukce	Do 30 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	stanová

	Krytina střechy	plech
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	Částečně vápenocementové, částečně bez omítky, částečně zateplení +perlinka a lepidlo
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	Stará dřevěná okna, nedokončené úpravy
Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+kk
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	Pletivo zvenčí
	Orientace oken obytných místností	jih, východ
	Koupelna(y)	Bez hygienického zázemí
	Toaleta(y)	Ano, nutno zalévat donesenou dešťovou vodou
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	Ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	lamino
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	Podlahová plocha 53m² , s příslušenstvím 68m²
	Elektřina	230V
	Vodovod	Bez připojení ke studni, studna je bez vody
	Svod splašek	žumpa
	Plynovod	individuální
	Řešení vytápění v domě	Kamna na dřevo s rozvodem po chatě
	Topná tělesa	Závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	neřešeno
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu	V rekonstrukci
Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	Velmi svažité, 485 m²
	Trvalé porosty	křoviny
	Vedlejší stavby	kůlna, kopaná studna bez vody, opěrné zídky
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup pro pěší po nezpevněné cestě ve vlastnictví třetích osob bez VB, pozemky typu ostatní komunikace
Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	Odloučená část obce, sídelní část Chynavy 8km, v těsné blízkosti obec

		Chrštenice
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu;
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti cca 850m; dobré parkovací možnosti na pozemku a v blízkosti objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 8.1.2026 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 prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

I) 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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **5 236,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 937,00 Kč/m²**

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: Negativní - nemovitost ve spoluvlastnictví	I	-0,04
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Vzhledem k poloze omezená možnost zřízení funkční studny	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,774}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,689}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,743}$$

1. Pozemky s chatou

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,774}$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 0,980 * 0,774 = \mathbf{0,728}$$

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	1 937,-	0,728		1 410,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st146	42	1 410,14	59 225,88
§ 4 odst. 1	zahrada	605/29	443	1 410,14	624 692,02
Stavební pozemky - celkem			485		683 917,90

1.2. Chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	7 919,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

chata:	(8*9)-(2*3)	=	66,00 m ²
suterén:	6*3	=	18,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
chata:	66,00 m ²	2,00 m
suterén:	18,00 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	(6*3)*(2,30)	=	41,40 m ³
chata:	((8*9)-(2*3))*(2,20)	=	145,20 m ³
zastřešení:	66*(2,4/3)	=	52,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	239,40 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik) - pouze elektřina a žumpa	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Ústřední (centrální) vytápění na pevná paliva - kamna na TP s rozvodem	III	0,05
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Významně snižující cenu - chata nemá zdroj vody, pouze užitkovou dešťovou, donos pitné vody	I	-0,15
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,567}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,774}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 7\,919,- \text{ Kč/m}^3 * 0,567 = 4\,490,07 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 239,40 \text{ m}^3 * 4\,490,07 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,774 = 798\,710,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **798 710,61 Kč**

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem		=	9 750,- Kč
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		=	6 279,39 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S): 50 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků			
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$			
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$		*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N		=	3 139,70 Kč
Koeficient pp		*	0,743
Cena stavby CS		=	2 332,80 Kč
Studna - cena zjištěná		=	2 332,80 Kč
Pozemky s chatou - rekapitulace			
1.1. Pozemky:			683 917,90 Kč
Stavby a porosty na pozemku:			
1.2. Chata			798 710,61 Kč
1.3. Studna			2 332,80 Kč
Stavby na pozemku – celkem		+	801 043,41 Kč
Pozemky s chatou - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	1 484 961,31 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 / 2
Pozemky s chatou - cena zjištěná celkem		=	742 480,66 Kč

II) 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.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány realitní databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Do srovnání byly vybrány starší zděné chaty na vlastním pozemku v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Porovnávána byla velikost (K2) a stav chat (K3), velikost pozemků (K4). Pro většinu chat je zdrojem vody zachytávaná dešťová voda (K5). Hodnocen byl příjezd či přístup (K6).

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny níže v přehledné tabulce hodnocených prvků a s fotodokumentací v příloze.

Malé Přílepy č.e. 1012, Chyňava, okres Beroun						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - IS	K6 - Příjezd, přístup
Oceňovaný objekt	Malé Přílepy č.e. 1012, Chyňava, okres Beroun	53 m ²	v rekonstrukci	485 m ²	elektrina, žumpa, pouze dešťová voda, pitná voda pouze donos	přístup jen pěší, parkování poblíž, vše na pozemcích třetích osob bez VB
1	Malé Přílepy č.e. 1002, Chyňava, okres Beroun	60 m ²	Dobry, udržovaná nemovitost	446 m ²	elektrina, studna s vodou, jímka	asfaltová obecní komunikace, parkování na vlastním pozemku
2	Malé Přílepy, Chyňava, okres Beroun	60 m ²	dobry	780 m ²	elektrina, žumpa, pouze dešťová voda, pitná voda pouze donos	příjezd nezpevněnou cestou ve vlastnictví třetích osob
3	Malé Přílepy č.e. 1059, Chyňava, okres Beroun	54 m ²	Dobry, udržovaná nemovitost	326 m ²	elektrina, žumpa, pouze dešťová voda, pitná voda pouze donos	příjezd nezpevněnou obecní komunikací, parkování na pozemku i poblíž

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 IS	K6 Příjezd, přístup	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 000 000,00	1	2 000 000,00	1	1	1.1	1.1 ¹	1.1	1.1	1.4641	1 366 026,91
2	2 250 000,00	1	2 250 000,00	1	1	1	1.15 ²	1	1.05	1.2075	1 863 354,04
3	1 550 000,00	1	1 550 000,00	1	1	1.1	0.9 ³	1	1.1	1.089	1 423 324,15
Celkem průměr											1 550 902,00 Kč
Minimum											1 366 026,91 Kč
Maximum											1 863 354,04 Kč
Směrodatná odchylka - s											272 104,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 278 798,00 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 823 006,00 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.1] velmi svažité oceňovaný pozemek											
² [K4; č.2] oba pozemky svažité, vzorový výrazně větší											
³ [K4; č.3] oceňovaný pozemek větší, ale výrazně svažitější											

Tabulka je zpracována prostřednictvím systému INEM

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena za celek po zaokrouhlení na

1 551 000 Kč

Cena podílu ½ činí

775 500 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 5 % z důvodu zhoršené obchodovatelnosti podílů

737 000 Kč

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

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Do srovnání byly vybrány starší zděné chaty na vlastním pozemku v nejbližším okolí oceňované nemovitosti.

I) Výsledek dle cenového předpisu

1. Pozemky s chatou	742 481,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	341 958,95 Kč
1.2. Chata	399 355,50 Kč
1.3. Studna	1 166,50 Kč
	= 742 481,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

742 480,- Kč

II) Výsledek dle tržního porovnání pomocí indexů

Pozemky s chatou č. 1012, Malé Přílepy – podíl ½	737 000,- Kč
--	---------------------

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na LV 238 pro katastrální území Malé Přílepy, obec Chyňava, okres Beroun.

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

740 000,- Kč

Slovy: Sedmsetčtyřicettisíc korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla stanovena smluvní odměna

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti

Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.1.2026

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

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 102591/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa

Výřez z územního plánu

Mapy

Fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 146
Obec:	Chyňava [531294]
Katastrální území:	Malé Přílepy [690538]
Číslo LV:	238
Výměra [m ²]:	42
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Malé Přílepy [90531] ; č. ev. 1012; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 146
Stavební objekt:	č. ev. 1012
Adresní místa:	č. ev. 1012

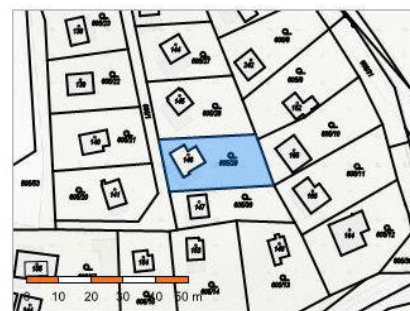
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chalupová Kristýna, Malé Přílepy č. ev. 1012, 26601 Chyňava	1/2
Chalupová Petra, Malé Přílepy č. ev. 1012, 26601 Chyňava	1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	605/29
Obec:	Chyňava [531294]
Katastrální území:	Malé Přílepy [690538]
Číslo LV:	238
Výměra [m ²]:	443
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chalupová Kristýna, Malé Přílepy č. ev. 1012, 26601 Chyňava	1/2
Chalupová Petra, Malé Přílepy č. ev. 1012, 26601 Chyňava	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

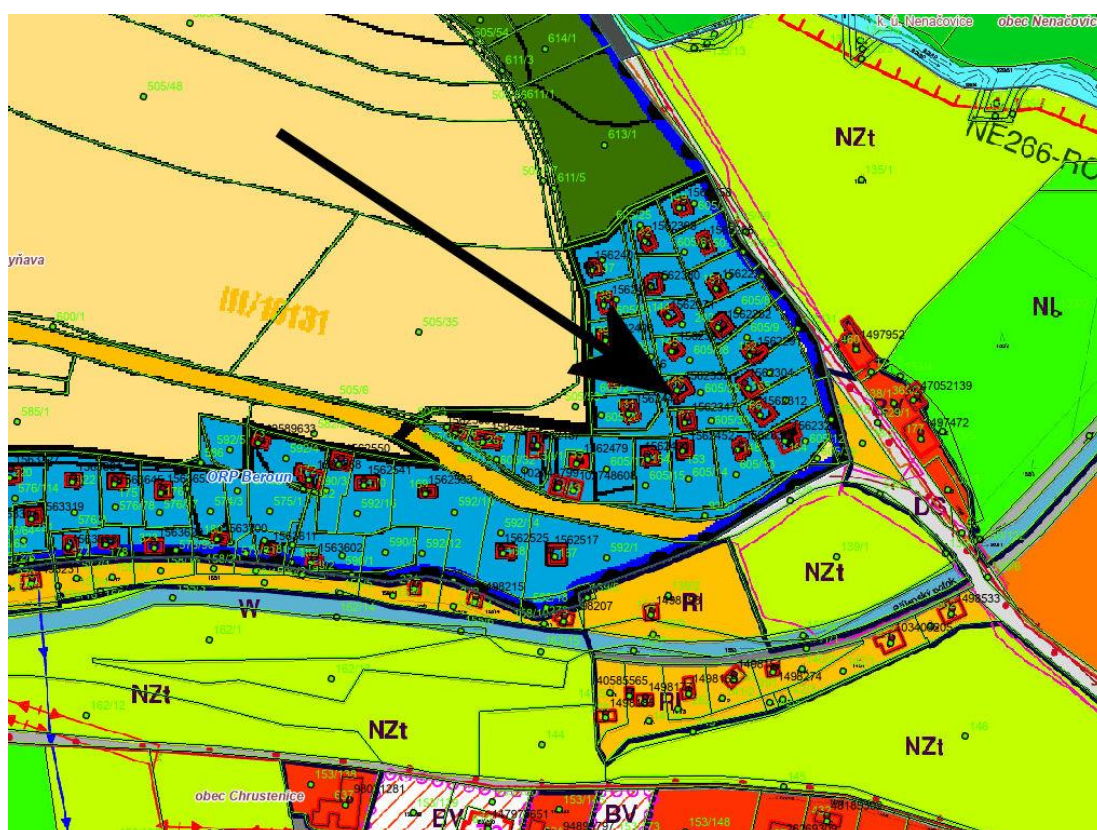
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

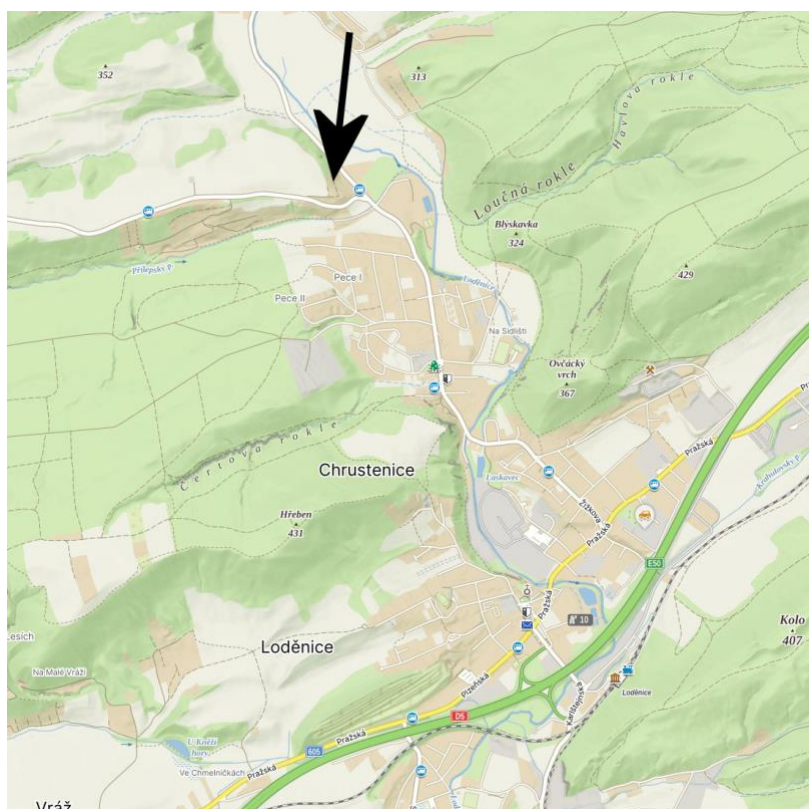
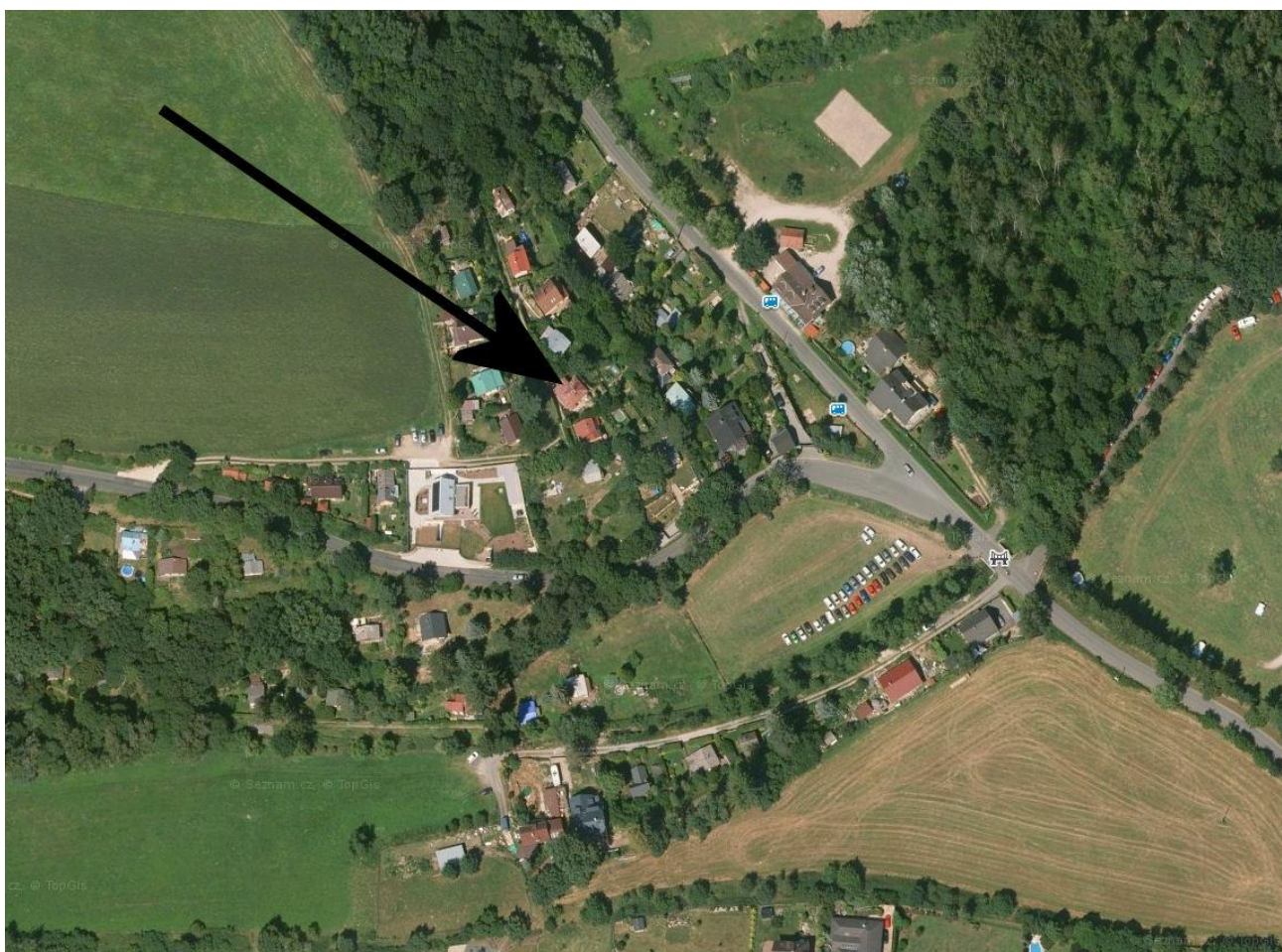
BPEJ	Výměra
44199	443

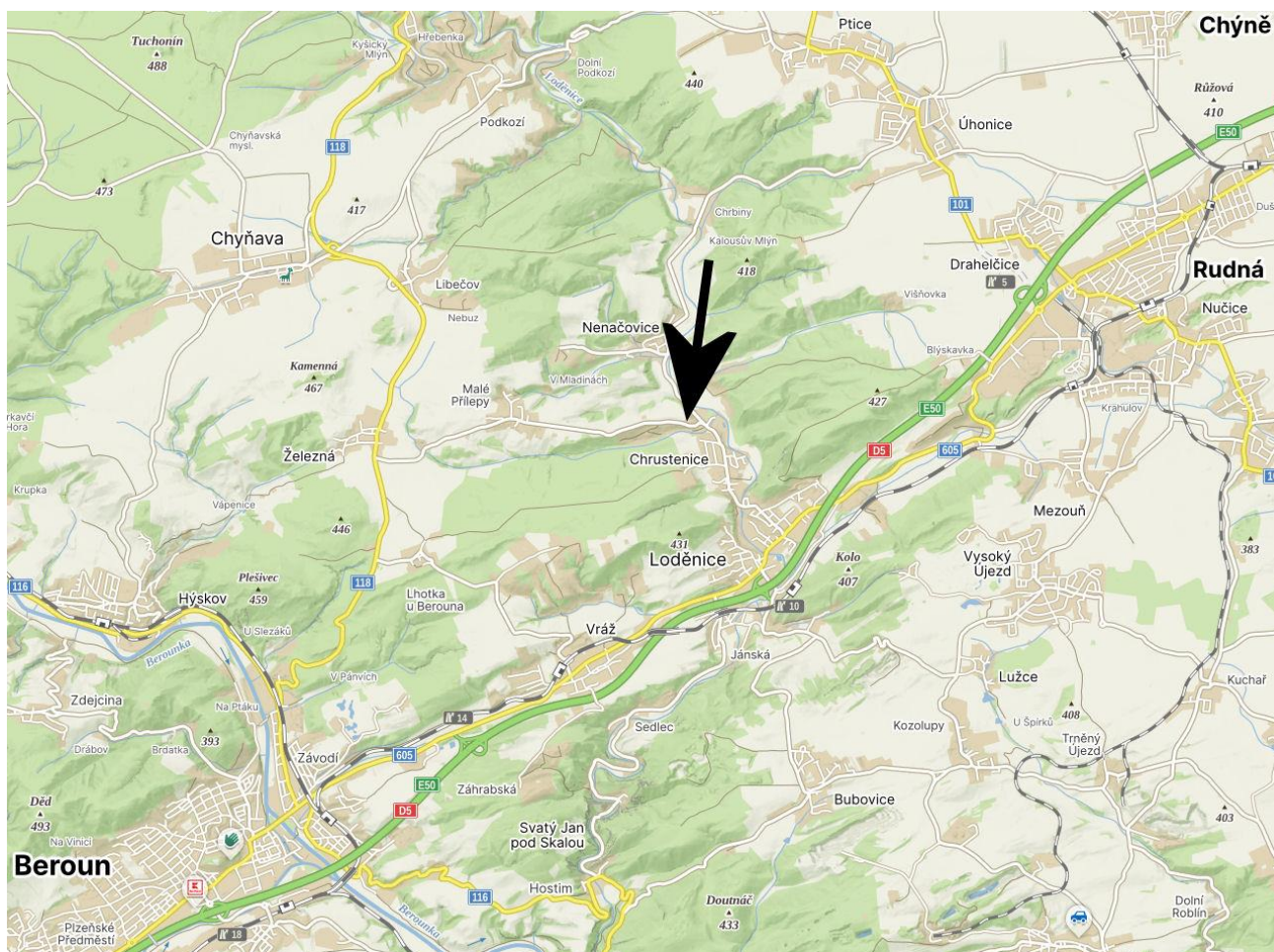


Výřez z územního plánu



Mapy:

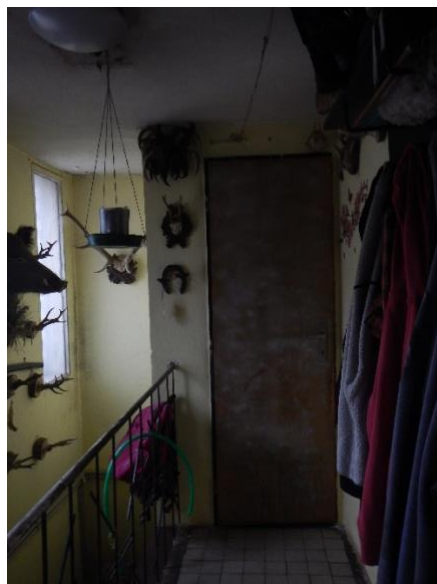




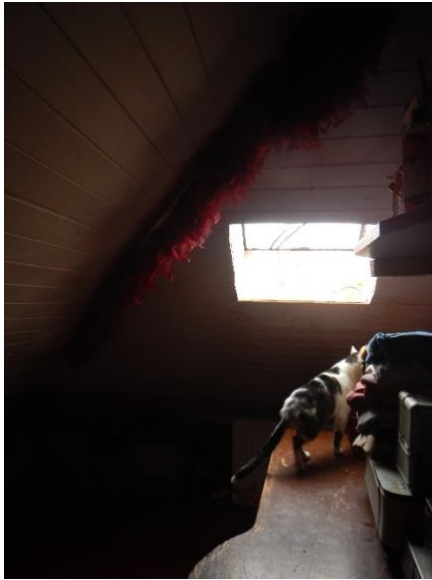
Fotodokumentace:











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

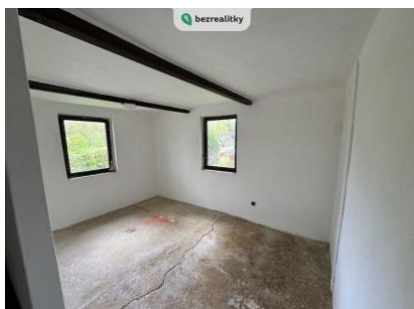
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Malé Přílepy č.e. 1002, Chyňava, okres Beroun	Cena dle KS	2 000 000 Kč
Datum podpisu KS	02.07.2025	Číslo řízení	V-4538/2025-202
Poznámka k ceně	bez poplatků	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	7 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	446 m ²
Užitná plocha	60 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

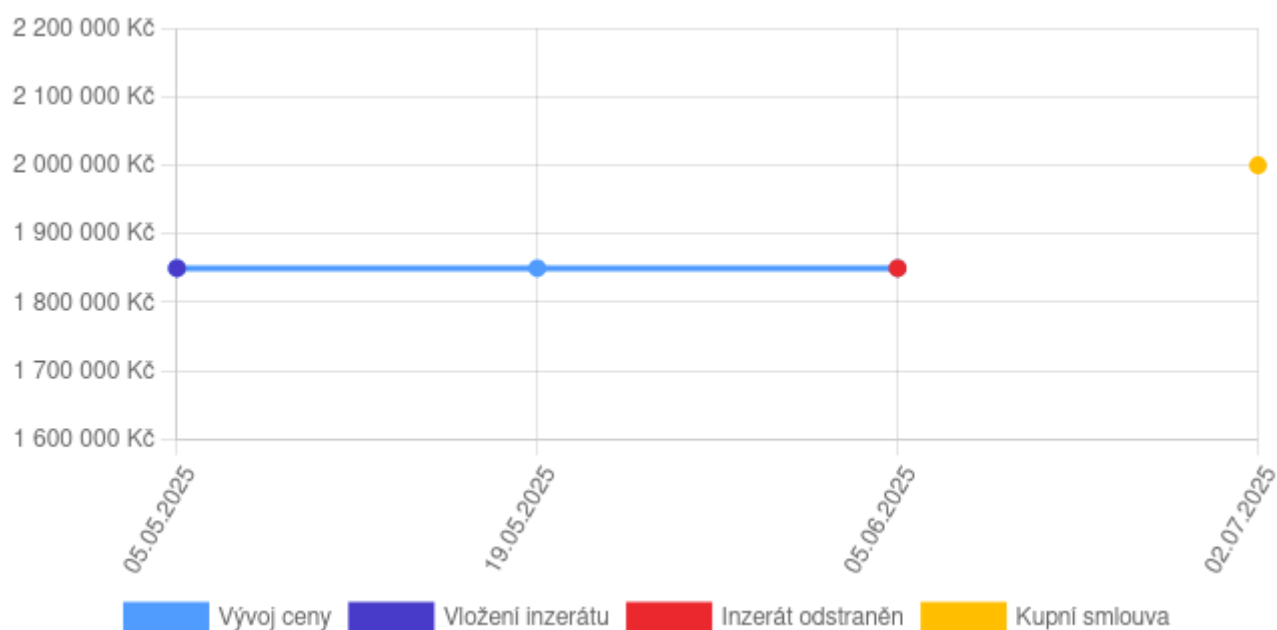
Nabízíme k prodeji zděnou chatu o dvou podlažích a užitné ploše cca 60 m², situovanou v klidné části vyhledávané chatové oblasti Měchurka. Nemovitost se nachází v katastrálním území Malé Přílepy, přímo u hlavní komunikace směrem na Nenačovice. Lokalita je snadno dostupná z Prahy, autem přibližně za 15 minut. Autobusová zastávka linky 636 je vzdálena jen 50 metrů od pozemku. Pozemek: Celková výměra činí 446 m². Terén je kombinací roviny a mírného svahu, ideální pro terasové zahrádky, relaxaci nebo drobné stavby. Pozemek je v osobním vlastnictví a bez jakýchkoli právních omezení. Chata: Zděná stavba ze smíšeného zdiva je částečně podsklepená a má dvě nadzemní podlaží. Před cca 30 lety prošla rozsáhlou rekonstrukcí – došlo k výstavbě obytného podkroví, výměně střechy a dřevěných oken a také ke zřízení zděné jímky. Dispozice: - Přízemí: vstupní prostor, WC a dvě místnosti - Podkroví: prostorná obytná místnost se zateplením a dřevěným obložením stropu Do chaty nezatéká, interiér je nově vymalován, vyklizen a připraven k okamžitému užívání. Vytápění: Chata je vytápěna kamny, komín je připraven k vyložkování. Inženýrské sítě: Elektřina 230 V Kopaná studna s celoročním dostatkem vody Připraven průchod ze sklepa pro instalaci vodárny a rozvod vody do chaty Splachovací WC napojeno na betonovou jímku Přístup a parkování: K nemovitosti je celoroční přístup po zpevněné komunikaci. Na pozemku je možné parkovat více vozidel. Nájezd bude nově vybudován.

2. Fotodokumentace

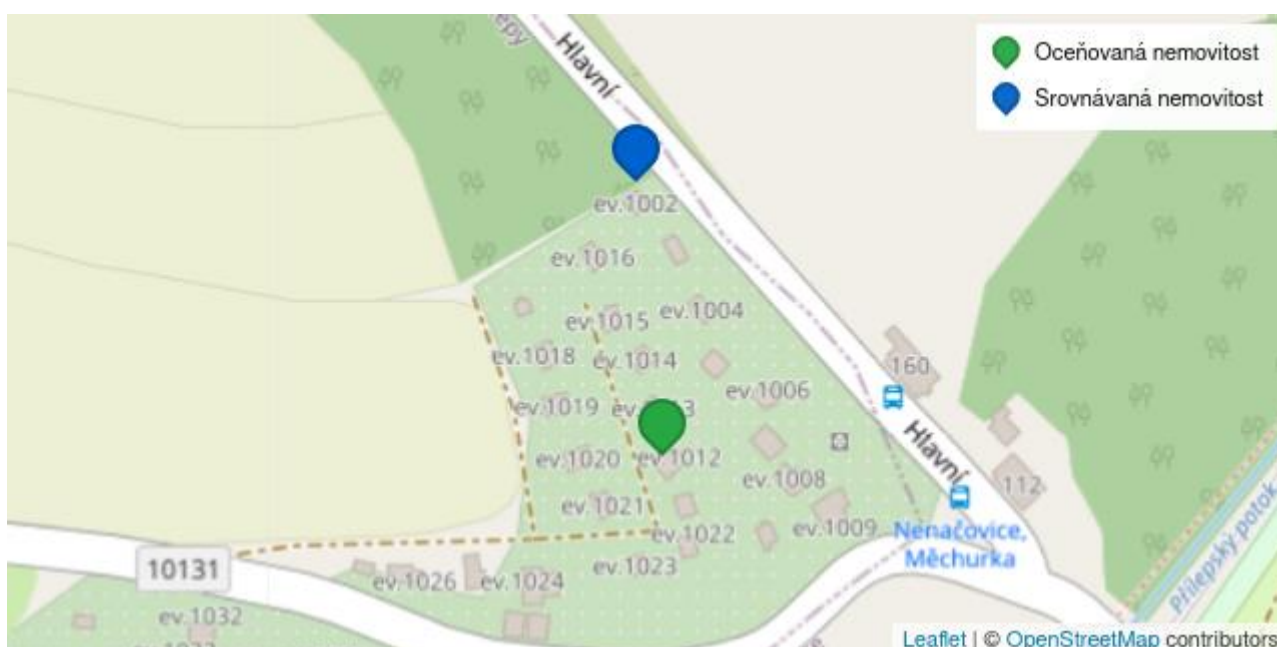




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



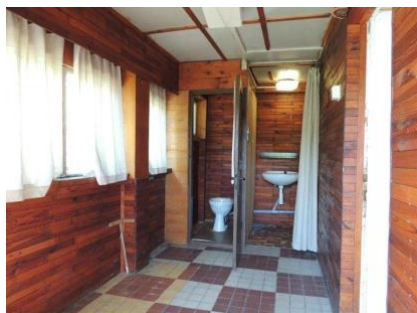
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

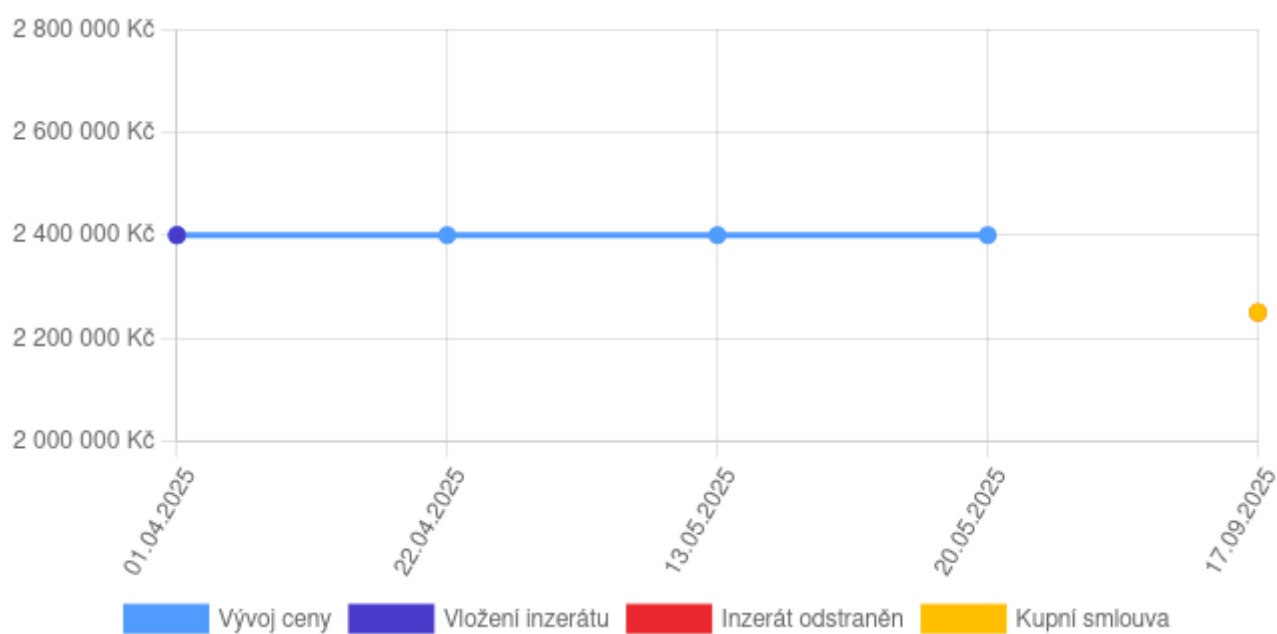
Lokalita	Malé Přílepy č. 1031, Chyňava, okres Beroun	Cena dle KS	2 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2025	Číslo řízení	V-6425/2025-202
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	780 m ²
Užitná plocha	60 m ²	Podlahová plocha	60 m ²
Plocha zahrady	740 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k prodeji chatu ve vyhledávané lokalitě Berounska, v katastru Malé Přílepy, obec Chyňava, která představuje oázu klidu a pohody, přesto velmi dobře dostupná. Tato samostatně stojící zděná chata na vlastním pozemku nabízí vše, co potřebujete pro dokonalý únik od městského shonu. Nemovitost má dvě poschodí, kde se v přízemí nachází předstíh, malá koupelna s umyvadlem, WC, kuchyně a obývací pokoj. Po schodech do patra se dostaneme do zkosené chodby se vstupy do samostatných dvou ložnic. K chatě je napojená terasa, která nabízí výhled na Chrštenice a okolní přírodu. Za chatou se nachází zděný dřevník a dílna. Vše velmi suché. Vedle chaty je vybudována další terasa na klidné posezení s opěrnou zdí. Zavedena elektřina 220/380 V, voda je zatím pouze dešťová se záchytem do nádob nebo podzemního rezervoáru. Možnost vrtu. Využijte této nabídky a začněte letní sezonu s užíváním této nemovitosti.

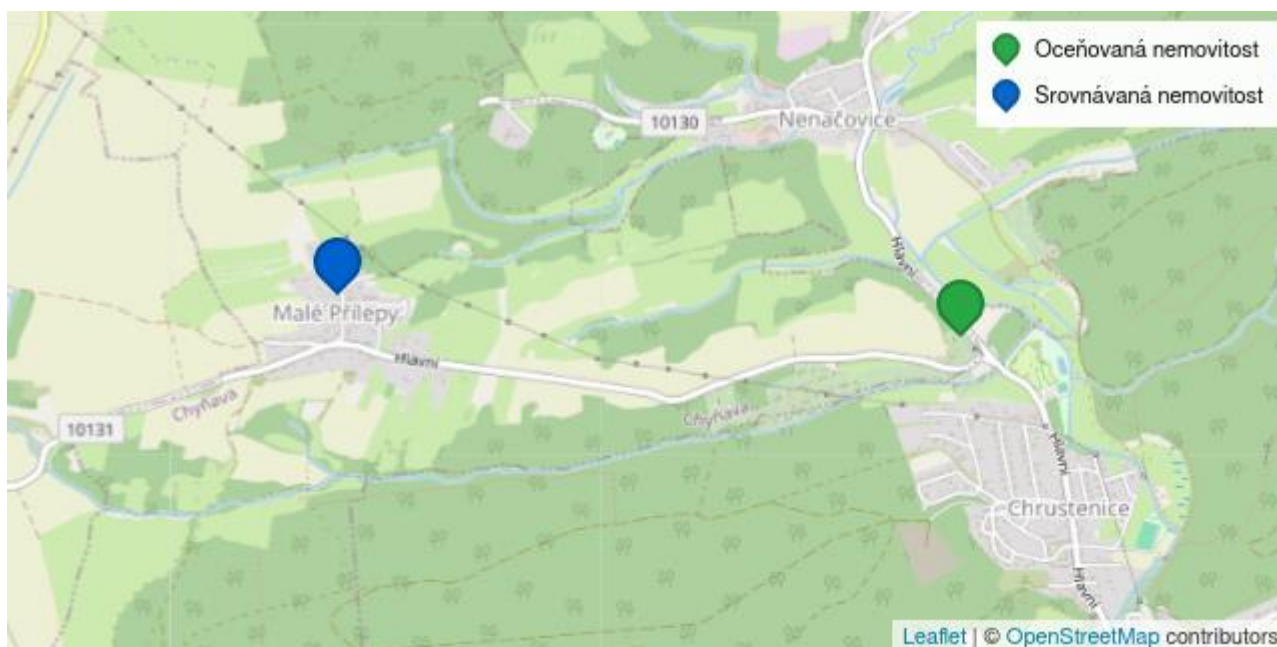
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

Lokalita	Malé Přílepy č.e. 1059, Chyňava, okres Beroun	Cena dle KS	1 550 000 Kč
Datum podpisu KS	01.12.2025	Číslo řízení	V-8237/2025-202
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Terasa	Ano	Plocha terasy	15 m ²
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	326 m ²
Užitná plocha	54 m ²	Plocha zahrady	326 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice
Typ objektu	Patrový		

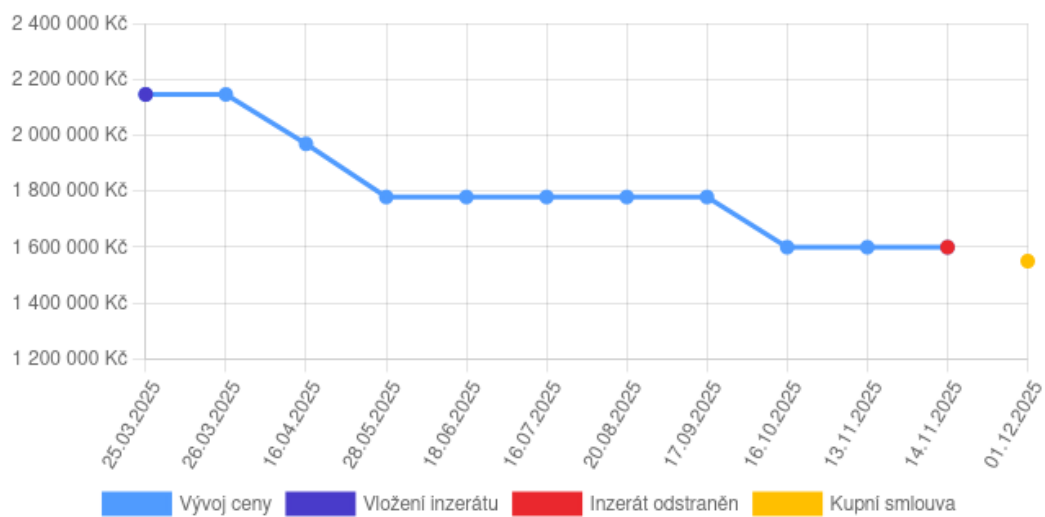
Nabízíme k prodeji chatu ve vyhledávané lokalitě u Chrustenic v chatové osadě Malé Přílepy - Teplá stráň. Tato patrová chata v dobrém stavu nabízí čtyři pokoje na užitné ploše 54 m², což poskytuje dostatek prostoru pro rodinné či skupinové pobyty. Chata je postavena ze smíšeného materiálu, který zajišťuje pevnost a spolehlivost konstrukce. Spodní část stavby je zděná a horní dřevěná. Chata je kompletně vybavena a je připravena k užívání. Chata nemá zdroj vody — voda na splachování toalety je využívána jako užitková dešťová voda. Toaleta je napojena na jímku. Pozemek o velikosti 326 m² nabízí příjemné prostředí pro venkovní aktivity a relaxaci. I když není rozlehlý, poskytuje dostatek místa pro zahradní posezení, malé záhony a místo pro bazén. Přístup k chatě je po nezpevněné komunikaci, parkování je možné na parkovišti před chatovou osadou nebo před chatou. V současné chvíli je před chatou vybudované malé parkovací stání, které lze rozšířit pro střední a větší vozy..

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

