

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 023306/2026

Interní číslo znalce: 7810-35-26

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 117/4, vymezeno v bytovém domě Konstantinovy Lázně č.p. 117 na pozemku parc. č. st. 170 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 779/10000 pro bytovou jednotku č. 117/4 na společných částech domu č.p. 117 a na pozemku parc.č. st. 170, vše na LV č. 407 a LV č. 366, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>Paclík - insolvenční správce a spol.</b>
	U Trojice 1042/2, 150 00 Praha 5

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>1 431 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 12 a 4 přílohy

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 05.03.2026

**Vyhotoveno:** V Praze 20.03.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek s odhadem tržní hodnoty v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 117/4, vymezeno v bytovém domě Konstantinovy Lázně č.p. 117 na pozemku parc. č. st. 170 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 779/10000 pro bytovou jednotku č. 117/4 na společných částech domu č.p. 117 a na pozemku parc.č. st. 170, vše na LV č. 407 a LV č. 366, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov, Plzeňský kraj.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení dlužnice Ing. Jitky Zuklínové.

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

Nebyly sděleny žádné skutečnosti.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.03.2026 za přítomnosti paní Ing. Zuklínové.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací zjištěných znalcem při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednavatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 407, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov ze dne 04.02.2026
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 366, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov ze dne 04.02.2026
- přehled výměr jednotlivých bytů

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Konstantinovy Lázně
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))

- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele posudku, od vlastníka a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv

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

Pro odhad tržní hodnoty byla použita pouze metoda porovnávací, neboť byl dohledán dostatečný počet inzerovaných cen na prodej nemovitých věcí srovnatelných parametrů v místě.

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitostí na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, stavební dokumentace, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti  $K_C$ , který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů  $K$ , které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu horší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu  $< 1$ , v případě, že oceňovaná nemovitost je lepší, je hodnota koeficientu  $> 1$ .

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Konstantinovy Lázně, k.ú.  
Konstantinovy Lázně  
Adresa nemovité věci: Zahradní 117, 349 52 Konstantinovy Lázně

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 407, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov ze dne 04.02.2026

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Zuklínová Jitka Ing., Zahradní 117, 349 52 Konstantinovy Lázně

oddíl B - nemovitosti :

- bytová jednotka č. 117/4, vymezeno v bytovém domě Konstantinovy Lázně č.p. 117 (LV č. 366) na pozemku parc. č. st. 170 (LV č. 366)

spoluvlastnický podíl o velikosti 779/10000 pro bytovou jednotku č. 117/4 na společných částech domu Konstantinovy Lázně č.p. 117 (LV č. 366) a na pozemku parc. č. st. 170 (LV č. 366)

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo smluvní

Zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zástavního práva

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

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

Plomby a upozornění

Bez zápisu

## **Dokumentace a skutečnost**

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky při prohlídce s možností vstupu do bytu a z informací a podkladu poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z informací poskytnutých objednatelem posudku. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Při místním šetření nebylo umožněno znalci pořídít fotografie stavu bytu. Fotografie bytu zaslala paní Ing. Zuklínová e-mailem. Tyto fotografie ne zcela odpovídají stavu bytu při prohlídce.

## **Místopis**

Konstantinovy Lázně patří mezi nejmenší lázně v České republice. Obec působí příjemně a klidně díky krásnému a rozlehlému lázeňskému parku s Prusíkovým pramenem. Obec je vzdálena 35 km severozápadním směrem od Plzně. V obci je informační centrum, knihovna, mateřská a základní škola, pošta, zdravotní středisko, lékárna a policie. Konstantinovy Lázně leží v nadmořské výšce 520 m. Místní léčivá minerální voda je srovnatelná s některými prameny vyvěrajícími v Mariánských Lázních, nejznámější z nich se nazývá Prusík. Minerální voda je čerpána ze 40 metrové hloubky, voda má největší obsah volného oxidu uhličitého v celé České Republice. V obci jsou kompletní inženýrské sítě, je zde obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola, lékárna, obchody, restaurace, muzeum, ubytovací služby. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Tachově či v Plzni. Dopravní obslužnost je zajištěna vlaky a autobusy.

## **Celkový popis nemovité věci**

Bytový dům č.p. 117 a tím i bytová jednotka č. 117/4 se nachází v ulici Zahradní, v centrální části obce Konstantinovy Lázně.

Bytový dům se nachází ve stavebně stabilizované zástavbě bytových a rodinných domů. Parkování je možné v omezené míře na ulici před domem. Bytový dům je typizované panelové konstrukce a má 4 NP a dle sdělení byl postaven v roce 1968. Dům je po revitalizaci (dle sdělení před 3 roky), kdy bylo provedeno zateplení fasády, výměna oken za plastová a stoupací vedení. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro a plyn.

Dle Územního plánu obce Konstantinovy Lázně se pozemky nachází ve funkčním využití ploch - plochy bydlení.

## **3.4. Obsah**

### **1. Porovnávací hodnota**

#### 1.1. Bytová jednotka č. 117/4

---

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka č. 117/4

###### Oceňovaná nemovitá věc

Bytová jednotka č. 117/4 je byt o velikosti 2+1 s balkonem umístěný ve 2.NP budovy a má celkovou užitnou plochu 51,10 m<sup>2</sup>.

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny z panelů, stropy z dutinových panelů. Střecha plochá, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, dveře původní náplňové v ocelových zárubních. Vnitřní omítky hladké štukové, jádro původní umakartové. V pokojích parkety, v chodbě v koupelně, na WC v komoře keramická dlažba. Bytová jednotka má etážové vytápění vlastním plynovým kotlem, který je umístěn v kuchyni a který slouží i pro ohřev TUV. K bytu patří sklepní kóje o výměře cca 1,20 m<sup>2</sup>.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn.

Byt v původním neudržovaném značně zhoršeném stavu, v koupelně vana a umyvadlo, samostatné WC. Kuchyňská linka a zařizovací předměty na hranici životnosti. Podlahy poškozené, poškozené vnitřní omítky. Nutná celková rekonstrukce.

#### Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad tržní hodnoty nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě obce Konstantinovy Lázně a okolí vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz. Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry bytu a domu - dobrý stav bytového domu, značně zhoršený stav bytu, umístění bytu v podlaží, poloha domu s možností napojení na veškeré IS, omezené parkovací možnosti v okolí domu.

<b>Užitná plocha:</b>	51,10 m <sup>2</sup>
-----------------------	----------------------

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>1.</b>	<b>Prodej bytu 3+1 60 m<sup>2</sup></b>	
<b>Lokalita:</b>	Na Sídlišti, Bezručice	
<b>Popis:</b>	Prodej bytu o dispozici 3+1 a užitné ploše 60 m <sup>2</sup> , který se nachází v bytové zástavbě obce Bezručice, ulice Na Sídlišti. Bytová jednotka ve 4. patře disponuje vlastní lodžii o velikosti 5 m <sup>2</sup> a sklepní kóji v mezipatře domu (2 m <sup>2</sup> ). Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Vytápění a ohřev vody je obstarán dálkově z městské teplárny. V blízkosti bytu se nachází základní občanská vybavenost a před domem je i možnost využití přilehlého parkoviště. Panelový dům, byt ve velmi dobrém stavu	
<b>Užitná plocha:</b>	60,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny		0,90
K2 Velikosti objektu		1,05
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		0,90
K5 Celkový stav		0,90



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 300 000	60,00	38 333	0,69	<b>26 450</b>

<b>2.</b>	<b>Prodej bytu 3+1 58 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Pernarec			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji byt v panelovém domě o velikosti 3+1 v obci Pernarec, okres Plzeň sever. Byt v dobrém stavu se nachází ve třetím nadzemním podlaží a skládá se z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, koupelny s vanou, samostatného WC, technické místnosti (pračka,...). Podlahová plocha bytu činí 58 m2. K bytu náleží sklepní kóje. Měsíční náklady bytu pro čtyřčlennou rodinu činí 4200 CZK (elektrina, voda). V obci Pernarec jsou dostupné všechny služby, mateřská školka, základní škola, pošta, obchody, zdravotní středisko. Dobrá dopravní obslužnost, do Plzně 25 km. 7 km od rekreační oblasti Hracholusky.			
<b>Užitná plocha:</b>	58,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	58,00	43 103	0,72	<b>31 034</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>3.</b>	<b>Prodej bytu 2+1 90 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Cebiv			
<b>Popis:</b>	V zastoupení klienta nabízíme k prodeji byt 2+1 o výměře 90,08 m2 v obci Cebiv. Byt se sestává ze dvou pokojů o velikosti (20,08 m2 a 20,18 m2), kuchyně 11,07 m2, předsíně 9,25 m2, koupelny 4,2 m2, WC 1 m2, spíže 0,36 m2, lodžie 4 m2. K bytu náleží i prostorný sklep o velikosti 20 m2. Pokoje jsou neprůchozí. Stav bytu je částečně původní v bytu je nová kuchyňská linka s novým sporákem a sklokeramickou deskou. Byt je v původním, ale uživatelném stavu, nicméně s novou kuchyňskou linkou vč. sporáku se sklokeramickou deskou a troubou. Ideální příležitost pro ty, kdo chtějí dát svému novému bydlení vlastní styl. Poplatky na jednu osobu jsou ve výši 5.785,- Kč, které zahrnují teplo, správu, elektř, ve společných prostorách, úklid domu, vodné stočné. Vytápění je řešeno centrálně z domovní kotelny, ohřev vody zajišťuje vlastní el. boiler v bytě. Byt je vhodný pro vlastní bydlení nebo také jako investici. Obec Cebiv nabízí klidné prostředí obklopené přírodou a dobrou dostupností do větších měst (autobus, vlak). Je zde pošta, prodejna smíšeného zboží, pohostinství, posilovna a vede zde cyklostezka.			
<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 450 000	90,00	27 222	0,76	20 689

**4. Prodej bytu 3+1 69 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Zahradní, Konstantinovy Lázně

**Popis:** Dovolují si Vám nabídnout ke koupi byt o dispozici 3+1 v osobním vlastnictví, který se nachází v oblíbené a klidné části Konstantinových Lázní, v ulici Zahradní. Byt je situován ve 2. patře panelového bytového domu bez výtahu a jeho podlahová plocha činí 69 m<sup>2</sup>. Dispozičně je řešen jako vstupní chodba, obývací pokoj, kuchyně, dva samostatné pokoje a koupelna s WC. Nemovitost je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Bytové jádro je zděné, včetně rekonstruovaných rozvodů instalací. Vytápění i ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel umístěný přímo v bytě. Okna jsou plastová. Bytový dům prošel revitalizací – zateplením a novou fasádou. Koupi bytu je možné financovat také hypotečním úvěrem, s jehož vyřízením Vám naše realitní kancelář ráda a kompletně pomůže.

**Užitná plocha:** 69,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	69,00	43 333	0,69	29 900

**5. Prodej bytu 3+1 55 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Pernarec

**Popis:** Nabízíme k prodeji byt 3+1 v Pernarci. Celková podlahová plocha je 55 m<sup>2</sup> plus sklepní koje. Byt prošel rekonstrukcí. Byt je ve druhém patře domu bez výtahu. Nízké náklady na bydlení. V obci Pernarec jsou dostupné všechny služby, škola, školka, pošta, obchody, zdravotní středisko, dobrá dopravní dostupnost. Do Plzně 25 km. Doporučujeme prohlídku. Výborné místo k bydlení s dostupností všech služeb a dobrou dopravní obslužností. Panelový dům.

**Užitná plocha:** 55,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 700 000	55,00	49 091	0,65	31 909

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Prodej bytu 3+1 60 m <sup>2</sup>											26 450,-
2 300 000,-	60	38 333,-	0,90	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	0,69	
2. Prodej bytu 3+1 58 m <sup>2</sup>											31 034,-
2 500 000,-	58	43 103,-	0,90	1,05	1,05	0,90	0,90	1,00	0,90	0,72	
3. Prodej bytu 2+1 90 m <sup>2</sup>											20 689,-
2 450 000,-	90	27 222,-	0,90	1,10	1,05	0,90	0,90	1,00	0,90	0,76	
4. Prodej bytu 3+1 69 m <sup>2</sup>											29 900,-
2 990 000,-	69	43 333,-	0,90	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	0,90	0,69	
5. Prodej bytu 3+1 55 m <sup>2</sup>											31 909,-
2 700 000,-	55	49 091,-	0,90	1,00	1,05	0,90	0,85	1,00	0,90	0,65	

Minimální jednotková porovnávací cena	20 689 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 996 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	31 909 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	27 996 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 430 596 Kč</b>

**4.2. Výsledky analýzy dat****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 117/4 1 430 596,- Kč

**Porovnávací hodnota 1 430 596 Kč****Tržní hodnota 1 431 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta třicet jedna tisíc Kč

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení tržní hodnoty:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:

Při určení tržní hodnoty předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v obci Konstantinovy Lázně a okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.

Obdobné byty jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, možnosti využití, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných bytů o výměře 55 m<sup>2</sup> do 90 m<sup>2</sup>, tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.

Tržní hodnota je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben užitnou podlahovou plochou oceňovaného bytu a následně provedeno zaokrouhlení.

### 5.2. Kontrola postupu

Pro určení tržní hodnoty:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří.
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení tržní hodnoty.
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena tržní hodnoty nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek s odhadem tržní hodnoty v místě a čase nemovité věci – bytová jednotka č. 117/4, vymezeno v bytovém domě Konstantinovy Lázně č.p. 117 na pozemku parc. č. st. 170 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 779/10000 pro bytovou jednotku č. 117/4 na společných částech domu č.p. 117 a na pozemku parc.č. st. 170, vše na LV č. 407 a LV č. 366, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov, Plzeňský kraj.

**Tržní hodnota**

**1 431 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta třicet jedna tisíc Kč

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

Při stanovení výsledné tržní hodnoty je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení tržní hodnoty oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita v centrální části obce
- c) parametry ponižující cenu - značně zhoršený stav bytu k rekonstrukci  
- omezené možnosti parkování v okolí domu

Tržní hodnota je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 407, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně a ze dne 04.02.2026.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 05.03.2026 tržní hodnotu předmětu ocenění ve výši 1 431 000,- Kč.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 023306/2026.

V Praze 20.03.2026

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 09/26.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 407, k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov ze dne 04.02.2026
  
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Konstantinovy Lázně, obec Konstantinovy Lázně, okres Tachov pořízený dálkovým nahlížením do KN
  
- 3) přehled výměr jednotlivých bytů
  
- 3) fotopříloha

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2026 14:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: mspH pro Paclík - insolvenční správce a spol.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560952 Konstantinovy Lázně

Kat.území: 669199 Konstantinovy Lázně

List vlastnictví: 407

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Zuklínová Jitka Ing., Zahradní 117, 34952 Konstantinovy Lázně	675927/0045	

**B Nemovitosti**

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	117/4	byt		byt.z.	779/10000
<b>Vymezeno v:</b>					
	Budova	Konstantinovy Lázně, č.p. 117, byt.dům, LV 366 na parcele St. 170, LV 366			
	Parcela	St. 170	zastavěná plocha a nádvoří		244m2

**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 smluvní**

- a) dluh ve výši 1.100.000,- Kč s příslušenstvím
- b) budoucí dluhy z titulu smluvní pokuty ze smlouvy o úvěru do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2050
- c) budoucí dluhy z titulu náhrady škody ze smlouvy o úvěru do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2050
- d) budoucí dluhy z titulu smluvní pokuty ze zástavní smlouvy do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2050
- e) budoucí dluhy z titulu náhrady škody ze zástavní smlouvy do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2050
- f) veškeré příslušenství shora uvedených pohledávek do výše 1.000.000,- Kč vzniklé do 31.12.2050

Oprávnění pro

J&J úvěry s.r.o., Divadelní 1032/14, Staré Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 19234074

Povinnost k

Jednotka: 117/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 380126 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 13:22:51. Zápis proveden dne 12.03.2025; uloženo na prac. Tachov

V-613/2025-410

Pořadí k 18.02.2025 13:22

**Související zápisy**

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 380126 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 13:22:51. Zápis proveden dne 12.03.2025; uloženo na prac. Tachov

V-613/2025-410

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2026 14:15:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560952 Konstantinovy Lázně

Kat.území: 669199 Konstantinovy Lázně

List vlastnictví: 407

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

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 380126 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 13:22:51. Zápis proveden dne 12.03.2025; uloženo na prac. Tachov  
V-613/2025-410

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

J&J úvěry s.r.o., Divadelní 1032/14, Staré Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 19234074

*Povinnost k*

Jednotka: 117/4

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 380126 ze dne 14.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 13:22:51. Zápis proveden dne 12.03.2025; uloženo na prac. Tachov  
V-613/2025-410

*Pořadí k* 18.02.2025 13:22

D *Poznámky a další obdobné údaje*

*Typ vztahu*

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

*Povinnost k*

Zuklínová Jitka Ing., Zahradní 117, 34952 Konstantinovy Lázně, RČ/IČO: 675927/0045

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

*Povinnost k*

Zuklínová Jitka Ing., Zahradní 117, 34952 Konstantinovy Lázně, RČ/IČO: 675927/0045

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o úpadku (Krajský soud v Plzni) KSPL 66INS-13714/2025 -A-10 ze dne 14.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2025 09:17:00. Zápis proveden dne 15.08.2025; uloženo na prac. Tachov  
Z-2349/2025-410

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o **Usnesení soudu o dědictví (Okresní soud v Tachově) 15 D-36/2017 -42 ze dne 27.04.2017. Právní moc ke dni 27.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2017 08:23:53. Zápis proveden dne 10.05.2017.**

V-1738/2017-410

*Pro:* Zuklínová Jitka Ing., Zahradní 117, 34952 Konstantinovy Lázně RČ/IČO: 675927/0045

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2026 14:15:02

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560952 Konstantinovy Lázně

Kat.území: 669199 Konstantinovy Lázně

List vlastnictví: 407

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

---

---

**Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.*

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.02.2026 14:21:26

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



1030  
1081  
1021/2  
64  
1019  
77

1026  
1033  
167  
651  
168

144  
1035  
62/1  
62/4  
436  
620  
290  
1632  
67  
1049

1645  
76  
169  
1029  
262  
261  
260  
259  
258  
257  
256  
255  
254  
253

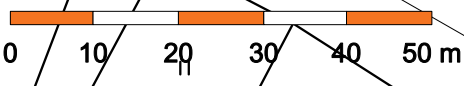
170  
1025/1  
1025/3  
Zahradní  
246  
245

337  
270  
269  
268  
267  
266  
265  
264  
263  
1446/1  
72  
1053  
315  
1051/1

1025/4  
1025/5  
1025/6  
1025/7  
1025/8  
1025/9  
1025/10  
1007/8

73/2  
1608  
73/1  
1447/1  
1447/4  
1447/2  
1447/3

660  
599  
1042/28  
1042/55  
1042/46  
1042/42  
1042/56  
1042/27



1007/9

1042/27

Číslo	Bytová jednotka m2	Vlastník	Podpis
01	35,71	Sitta MUDr.	
02	65,84	Borovcová	
03	70,83	Mišková	
04	51,10	Zuklínová	
05	66,59	Wenzl	
06	70,83	Kabičková	
07	51,10	Mačková	
08	66,66	Bezpalec	
09	70,76	Zabloudil	
10	51,03	Remeš Ing.	
11	66,59	Vránová	
12			
13			
14			
15			
16			
Celkem		96,99	

