Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 27698/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1069/18** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Koterov, č.p. 665, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1069/18) a pozemku **p.č. 1069/9** - zahrada, vše v k.ú. Bručná, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Zadavatel posudku:	Mgr. Patrik Steiner soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha - východ Michelská 1326/62 140 00 Praha 4 IČO: 23939087
Číslo jednací zadavatele:	**236 EX 06212/14-982**
Číslo položky v evidenci posudků:	**008175/2026**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10. 2. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 18. 2. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 27. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha - východ**, č.j. **236 EX 06212/14-982**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1069/18** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 171 m^2, jehož součástí je stavba: **Koterov, č.p. 665, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1069/18) a pozemku **p.č. 1069/9** - zahrada o výměře 930 m^2, vše v k.ú. Bručná, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **236 EX 06212/14-982.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

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

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1569, pro k.ú. Bručná, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem, dne 27.1.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bručná, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 10. 2. 2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/.

Znalecký posudek č. 26253/2024 ze dne 1.7.2024 vyhotovený naší znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10. 2. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Ivety Palové, která z důvodu opožděného příjezdu (prohlídka naplánována na čas 15:00 - 16:00 příjezd na místo 16:11) pracovníka znalecké kanceláře neumožnila vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

koPro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se prvků vnitřního vybavení, byly převzaty z dostupných podkladových materiálů, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinnými, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Plzeňský
Obec	Plzeň
Katastrální území	Bručná (722367)
Část obce	Koterov
Ulice	K Hůrce č. p. 665
PSČ	326 00
Počet obyvatel	187 928
List vlastnictví číslo	1569

Vlastníci:

1. Boháčová Veronika — podíl 1 / 2
   Částkova 2096/47, Východní Předměstí, 32600 Plzeň
2. Palová Iveta — podíl 1 / 2
   Klatovská 96/243, Litice, 32100 Plzeň

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, dle dostupných podkladových materiálů dřevěný, montovaný, nepodsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do mírně nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Plzeň, v místní části s názvem Koterov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: K Hůrce 665/25, 326 00 Plzeň 2-Slovany - Koterov. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1856, který je ve vlastnictví statutárního města Plzeň.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a vlastní ČOV. Dle informací ČSÚ ve městě Plzeň se dále nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	betonové	s izolací
Zdivo:	dřevěné montované s vnitřní tepelnou izolací*	
Stropy:	standardní	*s rovným podhledem*
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Vnitřní omítky:	běžný nátěr sádrokartonu	
Fasádní omítky:	běžné omítky	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické dřevotřískové	*koupelna - WC* *kuchyně*
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné	zárubně *obložkové*
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	plovoucí podlahy, keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	elektrické podlahové vytápění ve všech místnostech, krbová kamna
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	2x elektrický bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	sklokeramická varná deska, el. vestavěná trouba
Vnitřní vybavení:	2x vana + sprch. kout + 2x umyvadlo + bidet	
Záchod:	2x splachovací	
Ostatní:	venkovní rolety	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 2019. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na rodinný dům, vpravo (pohled od sousedního pozemku p.č. 1069/8), navazuje jednoduchý, kovový přístřešek s pultovou střechou krytou polykarbonátem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněná plocha dlážděná
- zídka z betonových tvarovek
- vrtaná studna s el. čerpadlem
- vlastní ČOV
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„V odůvodněných 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. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. 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.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: *„**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované****,* lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje rozdílnou velikost porovnatelného vzorku (zohlednění zastavěné plochy a případného obytného podkroví),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Vejprnice, okres Plzeň-sever

Pozemek: **1133/233, LV 2874** *Součástí je stavba:* **Vejprnice, č.p. 1211, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 13:58:53. Zápis proveden dne 07.12.2023. **V-4928/2023-407**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1133/71, LV 2874**; **1133/233, LV 2874** *Součástí je stavba:* **Vejprnice, č.p. 1211, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Bručná, okres Plzeň-město

Pozemek: **1381/88, LV 1074** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1191, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.460.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 12:59:25. Zápis proveden dne 06.03.2024. **V-1325/2024-405**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1381/78, LV 1074**; **1381/88, LV 1074** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1191, rod.dům**

3. Rodinný dům, k.ú. Bručná, okres Plzeň-město

Pozemek: **1281/49, LV 992** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1039, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 15:47:41. Zápis proveden dne 08.11.2023. **V-9236/2023-405**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1281/34, LV 992**; **1281/49, LV 992** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1039, rod.dům**

4. Rodinný dům, k.ú. Štěnovice, okres Plzeň-jih

Pozemek: **936/14, LV 1389** *Součástí je stavba:* **Štěnovice, č.p. 554, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.200.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2025 10:29:57. Zápis proveden dne 19.03.2025. **V-824/2025-406**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **936/12, LV 1389**; **936/14, LV 1389** *Součástí je stavba:* **Štěnovice, č.p. 554, rod.dům**; **936/39, LV 1389**; **936/40, LV 1389** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Vejprnice, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	10 000 000,– Kč	
K_{polohy}	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,05	větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	708 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,88	15.11.2023
Upravená cena (UC)	14 147 072,97 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Bručná, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	14 460 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{velikosti}$	1,10	větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	901 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,89	8.2.2024
Upravená cena (UC)	15 586 517,50 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Bručná, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	15 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{velikosti}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.011 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,88	11.10.2023
Upravená cena (UC)	15 534 704,53 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Štěnovice, okres Plzeň-jih		
Cena nemovité věci (CN)	11 200 000,– Kč	
K_{polohy}	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	925 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum\ realizace}$	0,96	21.2.2025
Upravená cena (UC)	14 484 094,65 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{velikosti} \times K_{příslušenství} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální cena		14 147 072,97 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 4	14 938 097,41 Kč
Maximální cena		15 586 517,50 Kč

Obvyklá cena 14 940 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	7 470 000,– Kč

Obvyklá cena **7 470 000,– Kč**

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení - soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 1595-4/2019, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-0011532/3 ze dne 21.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2019 11:00:00. Zápis proveden dne 29.04.2019. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín
a vázne na:
- Parcela: 1069/9

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.
Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.
Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	–5 000,– Kč
Hodnota věcného břemene		**–5 000,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**7 470 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	**- 5 000,– Kč**

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 27. 1. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha - východ**, č.j. **236 EX 06212/14-982**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1069/18** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 171 m^2, jehož součástí je stavba: **Koterov, č.p. 665, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1069/18) a pozemku **p.č. 1069/9** - zahrada o výměře 930 m^2, vše v k.ú. Bručná, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

7 470 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůčtyřistasedmdesáttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

7 465 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůčtyřistašedesátpěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 6 stran:
Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace





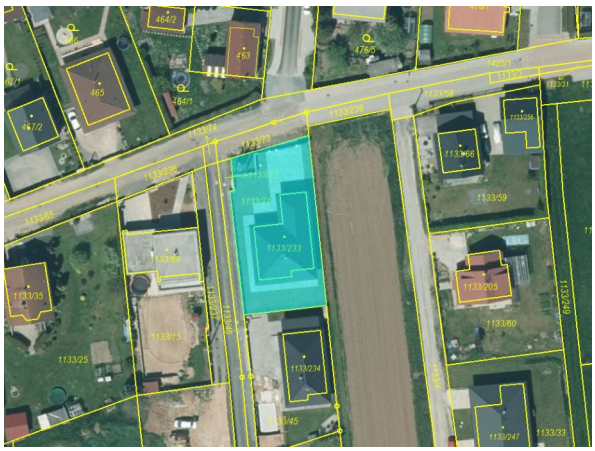





938/6
938/1
1068/1
1068/20
1068/19
1069/18
1069/9
1069/12
1932/4
1932/5
1070/16
1070/17
1070/18
1070/14
K Hůrce
0
5
10
15
20
25 m

Porovnatelný vzorek č. 1





Pozemek: **1133/233, LV 2874** *Součástí je stavba:* **Vejprnice, č.p. 1211, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 13:58:53. Zápis proveden dne 07.12.2023. **V-4928/2023-407**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1133/71, LV 2874**; **1133/233, LV 2874** *Součástí je stavba:* **Vejprnice, č.p. 1211, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 2





Pozemek: **1381/88, LV 1074** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1191, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **14.460.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

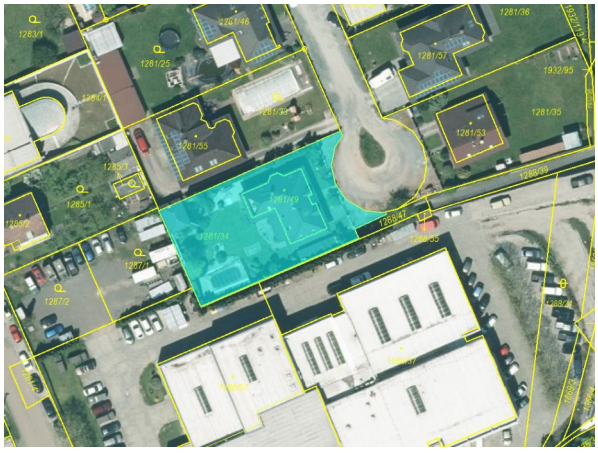
Smlouva kupní ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 12:59:25. Zápis proveden dne 06.03.2024. **V-1325/2024-405**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1381/78, LV 1074**; **1381/88, LV 1074** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1191, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 3





Pozemek: **1281/49, LV 992** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1039, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **15.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 05.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 15:47:41. Zápis proveden dne 08.11.2023. **V-9236/2023-405**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **1281/34, LV 992**; **1281/49, LV 992** *Součástí je stavba:* **Černice, č.p. 1039, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 4





Pozemek: **936/14, LV 1389** *Součástí je stavba:* **Štěnovice, č.p. 554, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 03.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2025 10:29:57. Zápis proveden dne 19.03.2025. **V-824/2025-406**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **936/12, LV 1389**; **936/14, LV 1389** *Součástí je stavba:* **Štěnovice, č.p. 554, rod.dům**; **936/39, LV 1389**; **936/40, LV 1389** *Součástí je stavba:* **bez čp/če, garáž**

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **008175/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 2. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.02.20 07:51:32 +01'00'

.....

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com