

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: 27895/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 383** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 207, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 383), pozemku **p.č. 92/7** - zahrada a **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 385 (LV 838), vše v k.ú. Sedlec u Starého Plzně, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČO: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 1729/25-55

Číslo položky v evidenci posudků:

026827/2026

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. 4. 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 21. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 27. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 1729/25-55**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 383** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m², jehož součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 207, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 383), pozemku **p.č. 92/7** - zahrada o výměře 116 m² a **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 385 o výměře 15 m² (LV 838), vše v k.ú. Sedlec u Starého Plzeňce, obec Starý Plzenec, 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. **174 EX 1729/25-55**. 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. 1739, pro k.ú. Sedlec u Starého Plzeňce, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem dne 9.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sedlec u Starého Plzeňce, obec Starý Plzenec, okres Plzeň-město, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 10. 4. 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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Starý Plzenec týkající se oceňované lokality.

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. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manžela povinné, pana Václava Martinka.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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 seříděny, 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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

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

Objednavatelem, povinným, 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
Okres	Plzeň-město
Obec	Starý Plzenec
Katastrální území	Sedlec u Starého Plzně (755141)
Část obce	Sedlec
Ulice	K Jezů č. ev. 207
PSČ	332 02
Počet obyvatel	5 403
List vlastnictví číslo	1739
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Martinka Václav Martinková Eva K Jezů č. ev. 207, Sedlec, 33202 Starý Plzenec

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou plechovou krytinou a eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Starý Plzenec, ve stavebně nesrostlé místní části s názvem Sedlec, v chatové oblasti jako jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: U Jezů č.ev. 207, Sedlec, 332 02 Starý Plzenec. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (parkoviště). Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci (od horní části zahrady), na pozemku p.č. 86/16 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Starý Plzenec (posledních cca 10 m pouze pro pěší), a dále po nezpevněné komunikaci (od uliční části objektu) na pozemcích p.č. 295/1 - ostatní plocha, p.č. 779/1 - ostatní plocha, p.č. 92/11 - ostatní plocha a p.č. 92/13 - zahrada, které jsou ve vlastnictví různých subjektů (posledních cca 12 m pouze pro pěší). Dle místního šetření se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci dlouhodobě sloužící jako přístupná cesta k přilehlým nemovitým věcem. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, trativod a společnou studnu (cca 10 m od objektu). Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Starý Plzenec (cca 1 km od oceňovaného objektu) dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 s podstandardním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné
Stropy:	dřevěné trámové s rovným s šikmým podhledem
Zastřešení	sedlový krov s polovalbou
Krytina:	eternitové šablony, plechová krytina
Klempířské konstrukce:	žalby - svody, parapety <i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ vápenné hladké omítky
	FASÁDNÍ vápenné hladké omítky
Schodiště:	dřevěné
Dveře:	dřevěné náplňové zárubně ocelové
Okna:	dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová
Podlahy:	betonové, plovoucí podlahy, keramická dlažba
Vytápění:	LOKÁLNÍ křbovými kamny
Elektroinstalace:	220V
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Rozvod propan-butanu	propanbutan
Kanalizace:	odkanalizování z kuchyně a koupelny
Záchod:	chemické WC
Okenice:	NE
Vnitřní vybavení:	sprchový kout, kuch. linka, dřez
Ostatní:	kombinovaný sporák

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2010 byly provedeny nové rozvody elektra. V roce 2024 byly položeny nové plovoucí podlahy. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 385 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če jiná st. Jedná se o přízemní, dřevěnou kůlnu pod pultovou střechou krytou standardní krytinou. **Pozemek pod stavbou, p.č. St. 385 (LV 838) je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.**

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- opěrná zídka betonová
- zpevněné plochy (betonové)
- venkovní schody (betonové)
- trativod
- přípojky IS

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci a po účelové komunikaci ve vlastnictví různých subjektů
- špatná docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni

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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§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 jako celku

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 rozdílům, 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 difference 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 přírážek 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 „vyladování“, 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 **nížší** 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, příhraničí, 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (s možností příjezdu motorovým vozidlem/přístup pouze pro pěší),
- **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. Objekt, k.ú. Sedlec u Starého Plzece, okres Plzeň-město

Pozemek: **St. 240, LV 847** Součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 237, rod.rekr**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 09:28:16. Zápis proveden dne 21.10.2025.**V-10182/2025-405**

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

pozemky:

St. 240, LV 847 Součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 237, rod.rekr, 89/4, LV 847; 480, LV 847**

2. Objekt, k.ú. Sedlec u Starého Plzece, okres Plzeň-město

Pozemek: **St. 169, LV 867** Součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 250, rod.rekr**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2026 09:57:38. Zápis proveden dne 05.02.2026.**V-338/2026-405**

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

pozemky:

St. 169, LV 867 Součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 250, rod.rekr, 115/11, LV 867**

3. Objekt, k.ú. Štáhlavy, okres Plzeň-město

Pozemek: **St. 1618, LV 1790** Součástí je stavba: **Štáhlavy, č.e. 421, rod.rekr**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 10:34:22. Zápis proveden dne 27.05.2025.**V-4213/2025-405**

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

pozemky:

St. 1618, LV 1790 Součástí je stavba: **Štáhlavy, č.e. 421, rod.rekr, 779/21, LV 1790; 780/74, LV 1790**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Sedlec u Starého Plzece, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	401 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	29.9.2025
Upravená cena (UC)	1 121 327,65 Kč	

2. Objekt, k.ú. Sedlec u Starého Plzeň, okres Plzeň-město

Cena nemovité věci (CN)	1 900 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	597 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	13.1.2026
Upravená cena (UC)	1 150 364,79 Kč	

3. Objekt, k.ú. Štáhlavy, okres Plzeň-město

Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,10	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	250 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,96	25.4.2025
Upravená cena (UC)	1 150 165,62 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		1 121 327,65 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 140 619,35 Kč
Maximální cena		1 150 364,79 Kč
Obvyklá cena		1 140 000,– Kč
Obvyklá cena		1 140 000,– Kč

II. Obvyklá cena pozemku p.č. St. 385 (LV č. 838)

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (s možností příjezdu motorovým vozidlem/přístup pouze pro pěší),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků 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 stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Sedlec u Starého Plzeň, okres Plzeň-město

Pozemek: **288/15, LV 2353**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 11:48:08. Zápis proveden dne 10.04.2025.

V-2656/2025-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **288/15, LV 2353**

2. Pozemek, k.ú. Štáhlavy, okres Plzeň-město

Pozemek: **392/87, LV 1720**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 09:00:14. Zápis proveden dne 28.05.2025.

V-4446/2025-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **392/54, LV 2515; 392/87, LV 1720**

3. Pozemek, k.ú. Litice u Plzně, okres Plzeň-město

Pozemek: **806/9, LV 879**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 08:24:37. Zápis proveden dne 23.07.2024.

V-6155/2024-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **806/9, LV 879**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Sedlec u Starého Plzeň, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	900 000,– Kč	
Výměra (V)	349,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	18.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	2 088,09 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Štáhlavy, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,– Kč	
Výměra (V)	1 048,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	2.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 891,75 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Litice u Plzně, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	800 000,– Kč	
Výměra (V)	382,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	24.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 789,95 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 789,95 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 923,26 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		2 088,09 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 920,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 920,– Kč
Obvyklá cena		1 920,– 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.

Obvyklá cena objektu č.e. 207 (stavba s pozemky na jako celek)	1 140 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 385 (LV č. 838)	
Výměra pozemku	15 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 920,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. St. 385 na LV č. 838 (zaokrouhleno)	30 000,- Kč

Objekt č.e. 207 - rod. rekr s pozemky a s příslušenstvím (LV č. 1739)	
Obvyklá cena objektu po odečtení ceny pozemku p.č. St. 385 na LV č. 838 (1 140 000,- Kč - 30 000,- Kč = 1 110 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění	1 110 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 110 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- 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. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 1729/25-55**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 383** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m², jehož součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 207, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 383), pozemku **p.č. 92/7** - zahrada o výměře 116 m² a **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 385 o výměře 15 m² (LV 838), vše v k.ú. Sedlec u Starého Plzeňce, obec Starý Plzenec, 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

1 110 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostodesettisíc 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 11 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace





Eva Martinková
rok narození : 1967
K Jezu č. ev. 207
332 02 Starý Plzenec

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 10.04.2026, příjezd pracovníka v čase 09:30 - 10:30 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 30.03.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 174 EX 1729-25

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1671938793
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 9.4.2026 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Eva Martinková - podnikající fyzická osoba, K Jezu č.ev. 207, Sedlec, 33202
Starý Plzenec, CZ
ID schránky: duhs3wq
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1729/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1729/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

30.3.2026 v 14:00:41 EV0: Datová zpráva byla podána.
30.3.2026 v 14:00:41 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
9.4.2026 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Časy u událostí doručování zprávy jsou uvedeny v časové zóně platné v ČR.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: St. 240, LV 847 Součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 237, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 28.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 09:28:16. Zápis proveden dne 21.10.2025.

Číslo řízení

V-10182/2025-405

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

pozemky:

St. 240, LV 847 Součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 237, rod.rekr;** **89/4, LV 847;** **480, LV 847**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 169, LV 867** Součástí je stavba: **Sedlec, č.e. 250, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2026 09:57:38. Zápis proveden dne 05.02.2026.

V-338/2026-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 169, LV 867 Součástí je stavba: Sedlec, č.e. 250, rod.rekr; 115/11, LV 867**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 1618, LV 1790** Součástí je stavba: **Štáhlavy, č.e. 421, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 10:34:22. Zápis proveden dne 27.05.2025.

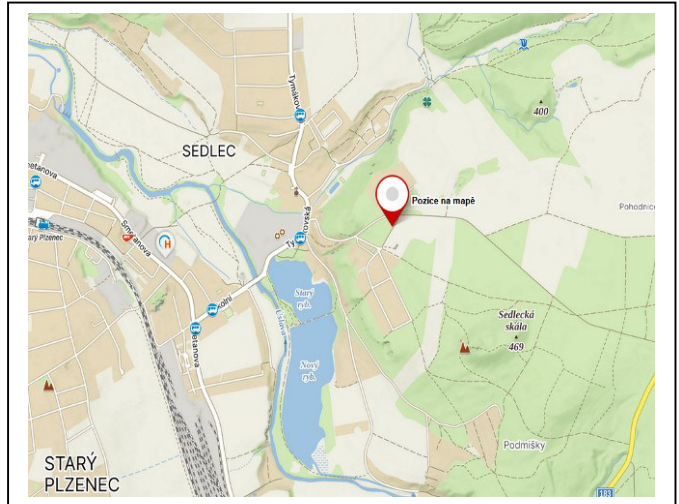
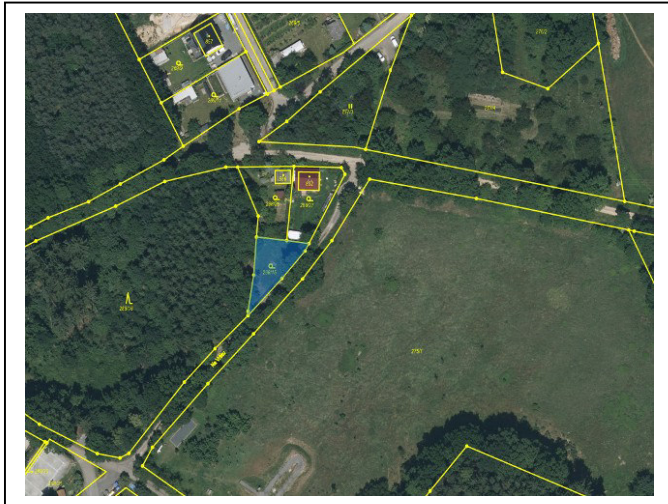
V-4213/2025-405

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

pozemky:

St. 1618, LV 1790 Součástí je stavba: **Štáhlavy, č.e. 421, rod.rekr, 779/21, LV 1790; 780/74, LV 1790**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **288/15, LV 2353**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

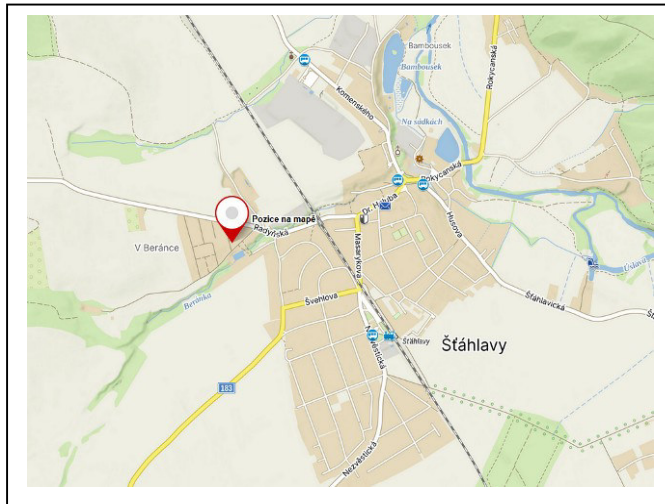
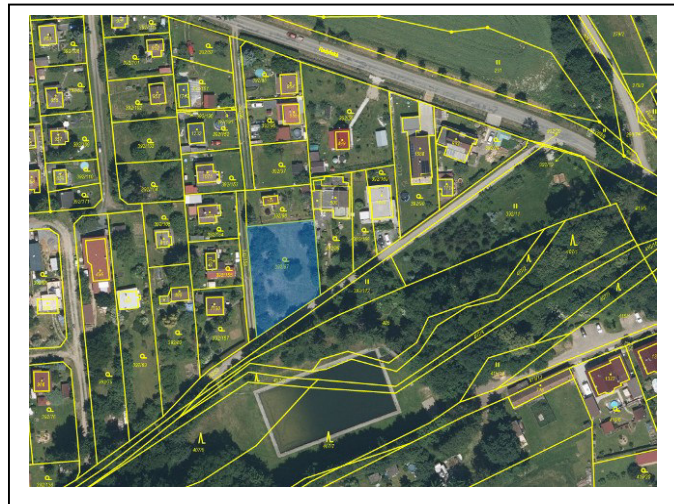
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 11:48:08. Zápis proveden dne 10.04.2025.

V-2656/2025-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **288/15, LV 2353**

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **392/87, LV 1720**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 CZK

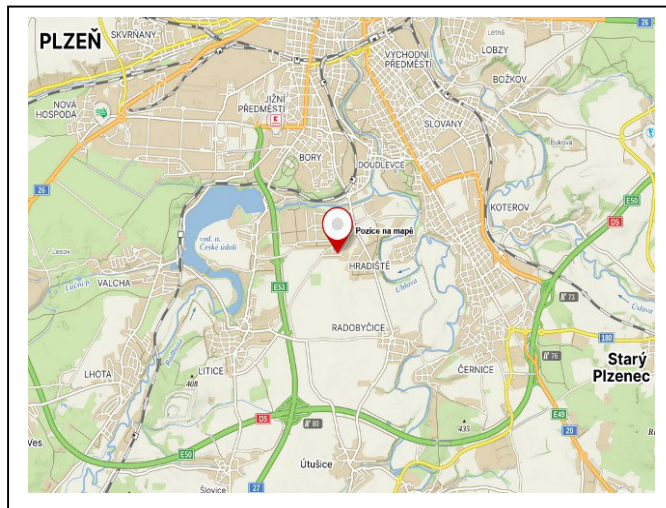
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 09:00:14. Zápis proveden dne 28.05.2025.

V-4446/2025-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **392/54, LV 2515; 392/87, LV 1720**



Pozemek: 806/9, LV 879

Cena za nemovitost/skupinu nemovitosti

800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 08:24:37. Zápis proveden dne 23.07.2024.

V-6155/2024-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **806/9, LV 879**

806/9, LV 879

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
Michaela Konečná

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 **026827/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 21. 4. 2026

.....
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