

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: 27885/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 130** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Krašovice, č.p. 114, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 130) a pozemku **p.č. 445/34** - zahrada, vše v k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever.

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 1785/25-24

Číslo položky v evidenci posudků:

026853/2026

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 17. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 26. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 1785/25-24**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 130** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 238 m², jehož součástí je stavba: **Krašovice, č.p. 114, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 130) a pozemku **p.č. 445/34** - zahrada o výměře 386 m², vše v k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever.

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 1785/25-24**. 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. 55, pro k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 25.2.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever, 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/>.

Usnesení soudu o dědictví ze dne 19.2.2015.

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, povinného Františka Paška a oprávněné z věcného břemene paní Marie Paškové.

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-sever
Obec	Krašovice
Katastrální území	Krašovice u Plzně (674117)
Číslo popisné	114
PSČ	330 13
Počet obyvatel	352
List vlastnictví číslo	55
Vlastník	Pašek František č. p. 114, 33013 Krašovice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Krašovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Krašovice 114, 330 13 Krašovice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 445/18 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Krašovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, plynové vedení (pouze HUP na plotě) a na vlastní studnu. Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Krašovice dále nachází obecní vodovod.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1 (I. nadzemní podlaží) a 2+1 (podkroví) se společným sociálním zařízením a společným vstupem. V I. podzemním podlaží rodinného domu se nachází technické zázemí a garáž.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové (v podkroví) a betonové	<i>s rovným podhledem (I.PP bez podhledu)</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	cementové hladké	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové s povrchem Teraco	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová a dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC	
Podlahy ostatních místností:	betonové, PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>kotlem na tuhá paliva</i>

Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x- dřez 2x kom. sporák. el. varná deska a el. vest. trouba
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo
Záchod:	splachovací WC 2x
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření z roku 1969. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2014 byla instalována nová vrata do garáže. V roce 2018 byly z části provedeny nové rozvody vody, v roce 2019 byl vyměněn nový kotel na tuhá paliva a v roce 2020 byla instalována nová elektrická varná deska a elektrická vestavěná trouba v bytové jednotce 2+1 v podkroví. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 3x
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- zídka
- venkovní schody s povrchem Teraco
- studna
- 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
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- 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

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 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Krašovice u Plzně, okres Plzeň-sever

Pozemek: St. 112, LV 134 Součástí je stavba: Krašovice, č.p. 107, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2026 10:52:23. Zápis V-855/2026-407
proveden dne 13.03.2026.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 112, LV 134 Součástí je stavba: Krašovice, č.p. 107, rod.dům; 445/9, LV 134

2. Rodinný dům, k.ú. Kaznějov, okres Plzeň-sever

Pozemek: St. 294, LV 89 Součástí je stavba: Kaznějov, č.p. 293, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.390.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2025 10:10:08. Zápis V-1432/2025-435
proveden dne 12.08.2025.

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

pozemky: St. 294, LV 89 Součástí je stavba: Kaznějov, č.p. 293, rod.dům; St. 759, LV 89 Součástí je
stavba: bez čp/če, garáž; 326/3, LV 89

3. Rodinný dům, k.ú. Tatiná, okres Plzeň-sever

Pozemek: St. 72, LV 272 Součástí je stavba: Tatiná, č.p. 67, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 12:56:25. Zápis V-5140/2025-407
proveden dne 28.11.2025.

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

pozemky: St. 72, LV 272 Součástí je stavba: Tatiná, č.p. 67, rod.dům; 124, LV 272

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Krašovice u Plzně, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	4 100 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	1.018 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	19.2.2026
Upravená cena (UC)	3 718 820,86 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Kaznějov, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	4 390 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	715 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,98	21.7.2025
Upravená cena (UC)	4 063 121,85 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Tatiná, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	4 000 000,– 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	1.100 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	6.11.2025
Upravená cena (UC)	4 010 025,06 Kč	

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

Minimální cena		3 718 820,86 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 930 655,92 Kč
Maximální cena		4 063 121,85 Kč
Obvyklá cena		3 930 000,– Kč
Obvyklá cena		3 930 000,– Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene doživotního bydlení a užívání, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu o dědictví ze dne 19.2.2015, právní účinky ke dni 16.3.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- paní Pašková Marie, č.p. 114, 330 13 Krašovice

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 130

- pozemek p.č. 445/34

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

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 užtků, 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 službami 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 % z obvyklé ceny pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto službami.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 3930000 \times 0,05$	=	196 500,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	196 500,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			76
Doba trvání břemene	n	=	11 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	1 675 932,17 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-1 675 932,17 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	3 930 000,– 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.*	- 1 675 930,– 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 26. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 1785/25-24**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 130** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 238 m², jehož součástí je stavba: **Krašovice, č.p. 114, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 130) a pozemku **p.č. 445/34** - zahrada o výměře 386 m², vše v k.ú. Krašovice u Plzně, obec Krašovice, okres Plzeň-sever.

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

3 930 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: třimilionydevětsetřicettisíc Kč

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

2 254 070,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: dvamilionydvěstěpadesátčtyřitisícšedmdesát Kč

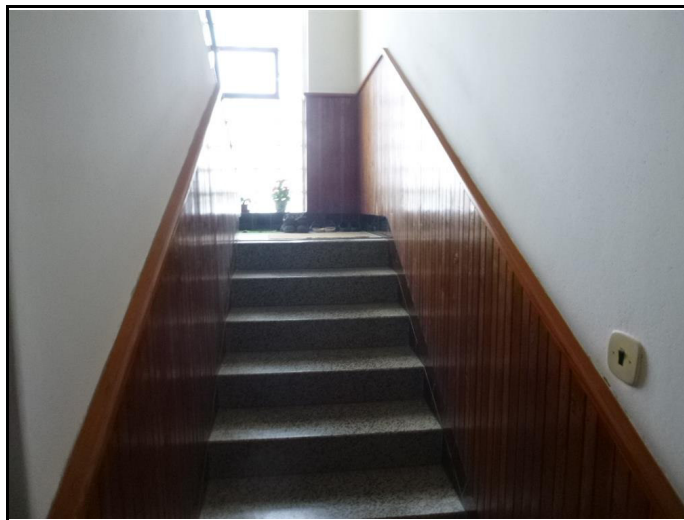
6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

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

Seznam příloh obsahující celkem 15 stran:

Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky
Usnesení soudu o dědictví ze dne 19.2.2015

Fotodokumentace







František Pašek
rok narození : 1978
č. p. 114
330 13 Krašovice

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 08:00 - 09:00 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 1785-25

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1671941980
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 30.3.2026 v 15:02:02

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: František Pašek - podnikající fyzická osoba, č.p. 114, 33013 Krašovice, CZ
ID schránky: wirnr8j
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

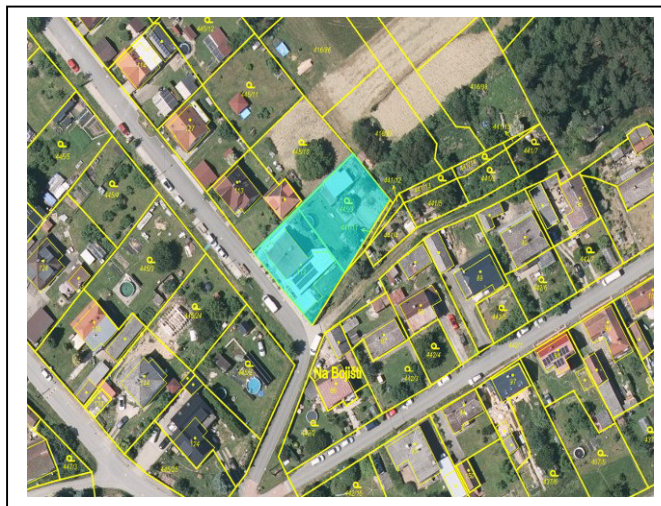
Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 174 EX 1785/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 174 EX 1785/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

30.3.2026 v 14:02:00 EV0: Datová zpráva byla podána.
30.3.2026 v 14:02:01 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
30.3.2026 v 15:02:02 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

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

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 112, LV 134** Součástí je stavba: **Krašovice, č.p. 107, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

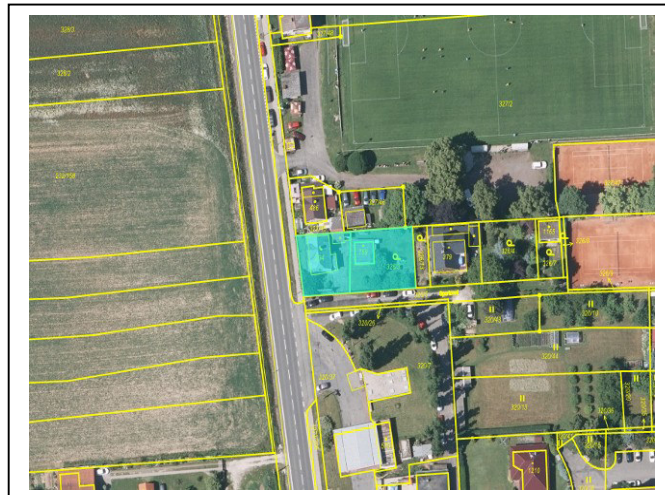
Smlouva kupní ze dne 19.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2026 10:52:23. Zápis proveden dne 13.03.2026.

V-855/2026-407

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

St. 112, LV 134 Součástí je stavba: Krašovice, č.p. 107, rod.dům; 445/9, LV 134

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 294, LV 89** Součástí je stavba: **Kaznějov, č.p. 293, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.390.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2025 10:10:08. Zápis proveden dne 12.08.2025.

V-1432/2025-435

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

pozemky:

St. 294, LV 89 Součástí je stavba: **Kaznějov, č.p. 293, rod.dům; St. 759, LV 89** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž; 326/3, LV 89**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 72, LV 272** Součástí je stavba: **Tatiná, č.p. 67, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2025 12:56:25. Zápis proveden dne 28.11.2025.

V-5140/2025-407

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

St. 72, LV 272 Součástí je stavba: Tatiná, č.p. 67, rod.dům; 124, LV 272

V- 1422/15

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Plzeň-sever	
Došlo: 16-03-2015	Čas: 10:17
Číslo podání: 3141/15 10386/15	Přílohy: / (3)

11 D 46/2014 - 79

USNESENÍ

Okresní soud Plzeň-sever **rozhodl** notářkou JUDr. Václavou Šilhavou se sídlem v Plzni, 30100 Plzeň, Kamenická 1, pověřenou tímto soudem, aby jako soudní komisař provedla úkony v řízení o pozůstalosti po zůstaviteli panu

Františku Paškovi,

nar. 15.04.1944, r.č.440415/051, evidované místo posledního trvalého pobytu Krašovice 114, který zemřel dne 06.01.2014, bez pořízení pro případ smrti, s účastníky:

- **Marii Paškovou**, nar. 20.05.1949, r.č. 495520/110, bytem Krašovice 114, PSČ 33013 Trnová,
- **Ivanou Čihovou**, roz. Pašková, nar.16.03.1970, r.č. 705316/2094, bytem 33011 Třemošná, Zálužská 1117,
- **Fantiškem Paškem**, nar. 06.01.1978, r.č. 780106/2060, bytem Karl-Danner- Strasse 8, 97340 Segnitz, Spolková republika Německo, adresa pro doručování Krašovice 114, PSČ 33013 Trnová,

takto:

I. S t a n o v í

obvyklou cenu majetku patřícího do společného jmění zůstavitele a poz. manželky ke dni smrti zůstavitele částkou **6.001,--Kč** a

s c h v a l u j e

následující dohodu pozůstalé manželky s dědici o vypořádání majetku patřícího do společného jmění manželů:

1. poz. manželce Marii Pašková do jejího výlučného vlastnictví připadá tento majetek:

- os. automobil Mazda RZ 1P40367 v obvyklé ceně**1.000,--Kč**
 - os. automobil Škoda RZ PSA6111 v obvyklé ceně**2.000,--Kč**
 - motocykl ČZ 250250 RZ PS 2417 v obvyklé ceně**500,--Kč**
 - motocykl Pionýr 555 555, RZ PX0 8800 v obvyklé ceně **100,--Kč**
 - přívěs vlastní výroby nákladní, RZ 18 PS 27 v obvyklé ceně **200,--Kč**
 peněžní hotovost**700,--Kč**
 práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy o vedení účtu a zůstatek vkladu na spořicírovém účtu č. 3314417339/0800 na jméno Marie Pašková vedený u České spořitelny, a.s. ve výši ke dni úmrtí zůstavitele**1.501,--Kč**

2. do pozůstalostního jmění připadá tento majetek:

pohledávka pozůstalosti za poz. manželkou paní Marii Paškovou z titulu úplného vypořádání společného jmění manželů ve výši**3.000,--Kč,**

přičemž si jsou vědomi toho, že manžel i dědici odpovídají za případné dluhy, které jsou předmětem SJM společně a nerozdílně a dohoda o jejich úhradě zde učiněná se práv věřitelů nedotýká, platí jen mezi nimi.

II. U r č u j e

a) obvyklou cenu aktiv pozůstalosti částkou	975.600,-- Kč
b) výši pasiv pozůstalosti částkou	17.112,-- Kč
c) čistou hodnotu pozůstalosti částkou	958.488,-- Kč

III. S c h v a l u j e

dohodu dědiců o rozdělení pozůstalosti, která není v rozporu se zákonem, podle které
Z majetku náležejícího do pozůstalosti nabývá do svého vlastnictví **poz. manželka
zůstavitele paní Marie Pašková**

pistoli samonabíjecí ČZ vzor 52, v.č. CB02375, ráže 7,62x35 Tokarev, rok výroby 1954
v obvyklé ceně.....**2.000,--Kč**

kulovnici opakovací, ráže 243 W, v.č. 2098C, vzor 1897, výrobce Rakousko v obvyklé ceně
.....**6.000,-- Kč**

hlaveň ZH 124, ráže 16-65 x 7x57R, v.č. 804589, výrobce ČZ Brno, rok výroby 1964
v obvyklé ceně.....**3.000,--Kč**

brokovou kozlici ZH 121, v.č. 707990, ráže 16/16-70 výrobce ČZ Brno v obvyklé ceně
.....**5.000,--Kč**

brokovou dvojku Wenisch Praha, v.č. 36897, ráže 16/16-65 v obvyklé ceně.....**2.000,--Kč**

loveckého psa – Border Terrier – Asta v Mošnova dvora (fena – datum narození 11.2.2004) s
průkazem původu psa v obvyklé ceně**500,--Kč**

loveckého psa – Border Terrier – Aryna z Paškova zahrady - fena s průkazem původu psa
v obvyklé ceně**1.500,-- Kč**

pohledávka pozůstalosti za sebou z titulu úplného vypořádání společného jmění manželů ve
výši**3.000,--Kč,**

Z majetku náležejícího do pozůstalosti nabývá do svého vlastnictví **poz. syn zůstavitele pan
František Pašek:**

pozemek - parcelu č. St. 130 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Krašovice,
č.p. 114, rodinný dům, stavba stojí na pozemku – parcele č.St.130, tj. věc nemovitou
zapsanou v katastru nemovitostí na LV č. 55 pro obec Krašovice, katastrální území Krašovice
u Plzně u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever
v obvyklé ceně.....**660.000,--Kč**

jednu ideální třetinu (1/3) pozemku - parcely č. 445/14 zahrada, tj. jednu ideální třetinu (1/3)
věci nemovité zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 55 pro obec Krašovice, katastrální
území Krašovice u Plzně u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště
Plzeň – sever v obvyklé ceně**96.667,--Kč**

jednu ideální čtvrtinu pozemku – parcely č. 307 trvalý travní porost, tj. jednu ideální čtvrtinu
věci nemovité zapsané ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí na LV č. 161 pro obec
Krašovice, katastrální území Krašovice u Plzně u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj,
Katastrální pracoviště Plzeň – sever v obvyklé ceně**2.600,--Kč**

s tím, že se zavazuje zaplatit poz. dceři zůstavitele paní Ivaně Čihové na vyrovnání jejího dědického podílu částku 126.000,--Kč nejpozději do 31.08.2016, a to poukázáním na její účet č. 232 355 820/0300.

Z majetku náležejícího do pozůstalosti nabývá do svého vlastnictví **poz. dcera zůstavitele paní Ivana Čihová:**

dvě ideální třetiny (2/3) pozemku - parcely č. 445/14 zahrada, tj. dvě ideální třetiny (2/3) věci nemovité zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 55 pro obec Krašovice, katastrální území Krašovice u Plzně u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever v obvyklé ceně**193.333,--Kč**

Poz. syn zůstavitele pan František Pašek zřizuje poz. manželce zůstavitele paní Marii Paškové **formou věcného práva služebnosti** jako osobě oprávněné právo :

výlučného doživotního bydlení v domě v Krašovicích č.p. 114, který je součástí pozemku - parcelu č. St. 130 zastavěná plocha a nádvoří a

výlučného doživotního užívání dalších pozemků: parcely č. St. 130 zastavěná plocha a nádvoří, tj. věci nemovitých zapsaných mimo jiné ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí na LV č. 55 pro k.ú. a obec Krašovice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever.

Toto věcné právo vázne na shora uvedených věcech nemovitých, přechází na každého dalšího vlastníka a zaniká až smrtí osoby z tohoto práva oprávněné.

Poz. manželka zůstavitele **paní Marie Pašková** jako osoba oprávněná toto právo přijímá.

Poz. syn zůstavitele pan František Pašek a poz. dcera zůstavitele paní Ivana Čihová zřizují poz. manželce zůstavitele paní Marii Paškové **formou věcného práva služebnosti** jako osobě oprávněné právo :

společně s vlastníky doživotního užívání pozemku: parcely č. 445/14 zahrada, tj. věci nemovité zapsané mimo jiných ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí na LV č. 55 pro k.ú. a obec Krašovice u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever, s právem pěstování rostlin a stromů, a sklizně zeleniny a ovoce, chování domácího zvířectva.

Toto věcné právo vázne na shora uvedené věci nemovité, přechází na každého dalšího vlastníka a zaniká až smrtí osoby z tohoto práva oprávněné.

Poz. manželka zůstavitele **paní Marie Pašková** jako osoba oprávněná toto právo přijímá.

Ohledně dluhů pozůstalosti se dědici mezi sebou dohodli, že za případné dluhy pozůstalosti odpovídají podle poměru nabytého majetku k celému dědictví.

IV. P o t v r z u j e,

že s účinností ke dni vzniku dědického práva, tj. ke dni úmrtí zůstavitele, nabývají podle této dohody dědictví výše uvedení dědici jako dědici ze zákona v první třídě dědiců, kteří neuplatnili výhradu soupisu.

V. U k l á d á

dědicům **zaplatit** soudnímu komisaři JUDr. Václavě Šilhavé - notáře v Plzni, Kamenická 1, její odměnu, hotové výdaje a DPH v sazbě 21% celkem částku **13.979,--Kč, takto:**

- **poz. manželka Marie Pašková je povinna zaplatit částku 330,--Kč**
- **poz. syn František Pašek je povinen zaplatit částku 9.071,--Kč**
- **poz. dcera Ivana Čihová je povinna zaplatit částku 4.578,--Kč**

a to do 10 dnů ode dne právní moci tohoto usnesení na účet notáře vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a.s., č. účtu 5370100407/2700, var. symbol **462014**.

VI. Žádný z účastníků řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

Na základě provedených důkazů soud zjistil obvyklou cenu majetku patřícího do společného jmění zůstavitele a pozůstalé manželky Marie Paškové ke dni úmrtí zůstavitele a schválil dohodu pozůstalé manželky s dědici o jeho vypořádání (§ 162 odst. 1 zák. č. 292/2013 Sb.)

Na základě soupisu pozůstalosti dle shodného prohlášení dědiců a dle provedených listinných důkazů a na základě shodných údajů dědiců o pasivech pozůstalosti, soud stanovil obvyklou cenu pozůstalosti, výši dluhů a čistou hodnotu pozůstalosti (§ 180 odst.1 zák. č. 292/2013 Sb.)

Zůstavitel zemřel bez pořízení pro případ smrti a jako dědice ze zákona v I. dědické třídě zanechal poz. manželku Marii Paškovou, poz. syna Františka Paška a poz. dceru Ivanu Čihovou. Tyto dědici dědictví neodmítli a o vypořádání pozůstalosti uzavřeli dohodu o rozdělení pozůstalosti, kterou soud schválil a potvrdil dle ní nabytí dědictví shora uvedeným dědicům (§ 185 odst.1 písm. d) zák. č. 292/2013 Sb. a §1696 o.z.).

Pověřením Okresního soudu Plzeň-sever ze dne 21.01.2014 byla notárka JUDr. Václava Šilhavá podle ust. § 101 z.ř.s., aby jako soudní komisař za odměnu provedla úkony v řízení o dědictví. Podle ust. § 12 odst.1 vyhl. č. 196/2001 Sb. v platném znění základem odměny notáře jako soudního komisaře za úkony provedené v řízení o pozůstalosti je obvyklá cena aktiv pozůstalosti.

Obvyklá cena aktiv pozůstalosti zůstavitele byla stanovena částkou 975.600,-- Kč. Podle § 13 vyhl. č. 196/2001 Sb. v platném znění odměna notáře jako soudního komisaře činí z prvních 100.000,-- Kč základu 2%, z přebývajících částky až do 500.000,-- Kč základu 1,2%, z přebývajících částky až do 1.000.000,-- Kč základu 0,9%, z přebývajících částky až do 3.000.000,-- Kč základu 0,5% a z přebývajících částky až do 20.000.000,-- Kč základu 0,1%, nejmenší však 600,-- Kč.

Odměna notárky jako soudního komisaře činí vzhledem k výše uvedenému 11.090,-- Kč a její hotové výdaje, (tj. poplatek zaplacený Notářské komoře ČR za lustrace ve výši 200,-- Kč a poštovní ceniny ve výši 318,-- Kč), činí 518,-- Kč. Notárka JUDr. Václava Šilhavá je plátcem daně z přidané hodnoty. Základem pro výpočet 21 % daně z přidané hodnoty byla dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty odměna notárky.

Daň z přidané hodnoty činila z odměny notářky 2.329,-- Kč a z hotových výdajů 42,-- Kč, tj. celkem částku 2.371,-- Kč a byla v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. přičtena k odměně a k hotovým nákladům notářky. Podle ust. § 108 odst. 1a) z.ř.s. v řízení o pozůstalosti platí odměnu notářky, náhradu hotových výdajů a náhradu za daň z přidané hodnoty, u notáře, který je plátcem této daně a kterou je povinen odvést podle zvláštního předpisu, dědic, který nabyl dědictví, jež není předlužené.

V daném případě nabyli dědictví shora uvedení dědici, a proto jim byla uložena povinnost zaplatit výše uvedenou odměnu notářky, náhradu hotových výdajů a náhradu za daň z přidané hodnoty, a to v poměru v jakém nabyli dědictví, tj. celkem částku 13.979,-- Kč.

Poučení: Proti tomuto usnesení je přípustné odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení u Krajského soudu v Plzni prostřednictvím soudního komisaře JUDr. Václavy Šilhavé, 30100 Plzeň, Kamenická 1 nebo prostřednictvím Okresního soudu Plzeň – sever, 303 16 Plzeň, Ed. Beneše 1.

Odvolání není oprávněn podat ten, kdo se tohoto práva po vyhlášení usnesení vzdal.

V Plzni dne: 19.2.2015

JUDr. Václava Šilhavá v.r.
notář jako soudní komisař

Za správnost vyhotovení:
Markéta Šilhavá

Doložka právní moci:

Toto usnesení ze dne 19.2.2015, č.j. 11 D 46/2014-79 nabylo právní moci dne 7.3.2015.

Tuto doložku připojila dne 16.3.2015 Markéta Šilhavá.

3
Obsah této listiny obsahující listů odpovídá obsahu
písemnosti v elektronické podobě, ze které byla převedena
podle § 60 katastrálního zákona.



Převedl:
Šimková 16-03-2015

✓
[Signature]

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj

Záznam o výsledku ověření elektronických podpisů, značek a časových razítek

Údaje z EPVDS

ID ePodatelna: 00010386/2015-407

Řízení: PD-3141/2015-407

Údaje o doručené datové zprávě

Způsob doručení: Datová zpráva

ID datové zprávy: 263138944

Odesílatel

ID DS odesílatele: 7necbxz

Jméno: Václava

Příjmení: Šilhavá

Datum narození:

Název: Šilhavá Václava - notářka

IČ: 25803417

Ulice: Kamenická

Číslo popisné: 2378

Číslo orientační: 1

Město: Plzeň

PSČ: 30100

Číslo jednací odesílatele:

Značka odesílatele: 11 D 46/2014

Org. Jednotka odesílatele:

Číslo org. Jednotky odesil.:

Příjemce

ID DS příjemce: ikniemq

Příjemce: Katastrální pracoviště Plzeň-sever (Katastrální úřad pro Plzeňský kraj)

Věc: usnesení č.j. 11 D 46/2014-79 ze dne 19.2.2015 - František Pašek

Číslo zákona:

Rok zákona:

Odstavec:

Paragraf:

Bod zákona:

Datum, čas dodání do DS: 16.03.2015 10:17:59

Datum, čas doručení: 16.03.2015 10:36:52

Přílohy

Počet příloh: 1

Seznam příloh

Příloha 1.: Pasek_Frantisek_2014.pdf (110,77KB)

Údaje o připojených elektronických podpisech, značkách a časových razítcích:

Č.1 Elektronický podpis/značka:

Typ certifikátu:

[[[1.3.6.1.4.1.23624.1.1.30.3.1, [[1.3.6.1.5.5.7.2.2, [Tento kvalifikovaný certifikát je vydán podle zákona České republiky c. 227/2000 Sb. v platném znění/This is qualified certificate according to Czech Act No. 227/2000 Coll.]]], [1.3.158.36061701.0.0.0.1.2.2, [[1.3.6.1.5.5.7.2.2, [Tento kvalifikovaný certifikát je vydán podle zákona Slovenské republiky c. 215/2002 Z.z. v platném znění/This is qualified certificate according to Slovak Act No. 215/2002 Coll.]]]]]]]

Je připojen certifikát:

Ano

Sériové číslo certifikátu (HEX/DEC):

00a7d526 /10999078

Alternativní název:

[1.3.6.1.4.1.11801.2.1=1953899850]msilhava@notar-plzen.cz,

Vystavitel certifikátu:

OU=I.CA - Accredited Provider of Certification Services, O="První certifikační autorita, a.s.", CN="I.CA - Qualified Certification Authority, 09/2009", C=CZ

Podpisující osoba:

SERIALNUMBER=ICA - 10308432, TITLE=notářská tajemnice, OU=notářka v Plzni, O="JUDr. Václava Šilhavá, notářka", CN=Markéta Šilhavá, C=CZ

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj
Záznam o výsledku ověření elektronických podpisů, značek a časových razítek

Identifikátor klienta:	1953899850
Údaje z MPSV:	Identifikátor MPSV: 1953899850 Jméno: Markéta Příjmení: Šilhavá Rodné číslo: 7952262065
Platnost certifikátu:	od 02.02.2015 12:52:09 do 02.02.2016 12:52:09
Použité CRL:	Vydavatel I.CA - Qualified Certification Authority, vydán 17.03.2015 05:52:40, příští vydání 18.03.2015 05:52:40, pořadové číslo 5910
Na seznamu certifikátů EU:	Ano
Datum a čas rozhodný pro ověření:	16.03.2015 10:14:06
Datum a čas, kdy byla ověřována platnost certifikátu:	17.03.2015 11:26:05
Čas. razítko:	C=CZ,O=Česká pošta\, s.p. [IČ 47114983],OU=Time Stamping Authority,CN=PostSignum TSA - TSU 1
Čas oražení:	16.03.2015 10:14:06
S/N obsahu:	93475922422102
Platný od:	25.08.2014 11:59:28
Platný do:	02.10.2020 11:59:06
ELEKTRONICKÝ PODPIS	JE OVĚŘEN

Všechny časy jsou uvedeny ve světovém čase GMT.

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 **026853/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 17. 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