

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028916/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Vejvanov pro dobrovolnou dražbu v řízení č.j. 176 DD 23/26.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

4 695 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2026

Vyhotoveno: V Praze 06.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 103 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 93 Vejvanov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, v kat. území Vejvanov, obec Vejvanov, část obce Vejvanov, okres Rokycany, zapsáno na LV 158.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.4.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 DD 23/26,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 7.4.2026,

- list vlastnictví č. 158 ze dne 24.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.4.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 8.4.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1770/2025-408. Podání k okamžiku 23.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1751974,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-101/2026-408. Podání k okamžiku 13.1.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1840306,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2300/2025-408. Podání k okamžiku 13.8.2025,
- kopie Odhadu tržní hodnoty nemovitosti č. 947/17/2022 ze dne 19.5.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Vejvanov, k.ú. Vejvanov
Adresa nemovité věci: Vejvanov 93, 338 28 Vejvanov

Místopis

Obec Vejvanov se nachází v Plzeňském kraji, cca 3 km severovýchodně od města Radnice, cca 8 km západně od města Zbiroh a cca 14 km severovýchodně od města Rokycany. Obcí protéká Vejvanovský potok. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech včetně vzdělávacích zařízení a zdravotní péče. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě. V obci se dále nachází restaurační zařízení, nohejbalové a dětské hřiště, koupaliště a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Vejvanov č.p. 93 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Vejvanov” se nachází cca 540 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 871/1 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Stáří rodinného domu je přes 100 let. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná dvojí s parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které stojí zděná garáž s plechovými vjezdovými vraty, zděná kůlna a pergola. Střecha na garáži je po rekonstrukci (rok 2022). Oplocení pozemku je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s veřejným osvětlením.

V 1. PP rodinného domu se nachází sklep (12,83 m²). V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 6+1 se dvěma samostatnými vchody. Obytný prostor je rozdělen na zádveří

(5,95 m²), koupelnu s vanou (4,68 m²), pokoj (19,49 m²), kuchyň (16,56 m²), pokoj (19,52 m²), chodbu (15,11 m²), spíž (0,65 m²), WC (1,07 m²), pokoj (19,78 m²), pokoj (14,24 m²), koupelnu s vanou a WC (5,08 m²), pokoj (29,52 m²), zádveří (4,88 m²) a pokoj (14,60 m²). Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené nebo dřevěné plné. Na podlahách v místnostech je PVC, koberce nebo keramická dlažba. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou v původním stavu, vhodné k rekonstrukci a modernizaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ústředního topení (radiátory). Ohřev teplé vody zajišťují bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 103 stojí stavba rodinného domu č.p. 93 a na pozemku parc. č. St. 220 stojí garáž bez čp/če. Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemků je 728 m². Pozemek je rovinatý, travnatý, neudržovaný a oplocený. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 871/1, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, jímka, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je garáž, kůlna, pergola a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Byla zjištěna nájemní smlouva ze dne 29.4.2021 a Dodatek č. 1 ze dne 18.6.2025. Doba nájmu je sjednána do 31.7.2026. Měsíční smluvní nájemné činí 22.315,- Kč. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývají 4 měsíce do ukončení smlouvy o nájmu.

Ohledání bylo provedeno dne 7.4.2026. Částečné informace byly převzaty z kopie Odhadu tržní hodnoty nemovitosti č. 947/17/2022 ze dne 19.5.2022.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovitá věc se nachází v památkové zóně.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Komentář: Byla zjištěna nájemní smlouva ze dne 29.4.2021 a Dodatek č. 1 ze dne 18.6.2025. Doba nájmu je sjednána do 31.7.2026. Měsíční smluvní nájemné činí 22.315,- Kč. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývají 4 měsíce do ukončení smlouvy o nájmu.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 3 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Vejvanov a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 93 Vejvanov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	171,13 m ²
Zastavěná plocha:	227,00 m ²
Výměra pozemku:	728,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Vejvanov	
Lokalita:	č.p. 33	
Popis:	Dvoupodlažní rodinný dům 4+1 v obci Vejvanov, okres Rokycany s užitnou plochou cca 176 m ² a s udržovaným pozemkem kolem domu o celkové výměře cca 1 298 m ² . V 1.NP nalezneme prostornou vstupní chodbu se samostatným WC a spíží. Dále obývací pokoj, kuchyň, ložnici, koupelnu s umyvadlem, vanou a sprchovým koutem. V koupelně je umístěný kotel na tuhá paliva. V 2.NP se nachází dva prostorné pokoje, velká členitá chodba, kde lze v případě potřeby vybudovat druhou koupelnu. Dům je ze smíšeného zdiva (cihla + kámen), částečně podsklepen. Nemovitost je v udržovaném a plně funkčním stavu, avšak k modernímu bydlení je vhodná rekonstrukce. Okna jsou špaletová, střešní krytina pálená taška. Dům je připojen k elektrické síti a na obecní vodovod. Odpady jsou v současné době svedeny do jímky. Teplá voda je zajištěna elektrickým bojlerem o objemu 80 l a celý dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva se samotíží. Rozvody topení, elektřiny a vody jsou v původním stavu. Celý pozemek je rovinný, na zahradě jsou vzrostlé plodící ovocné stromy.	
Pozemek:	1 298,00 m ²	
Užitná plocha:	176,00 m ²	
Zastavěná plocha:	104,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,06	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 150 000 Kč	1,16	4 814 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
23.6.2025
(V-1770/2025-408)

2.	Rodinný dům Terešov	
Lokalita:	Bílá Skála č.p. 9	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Bílá Skála, části obce Terešov. Patrový dům o dispozici 6+1 je v osobním vlastnictví a jeho stav je velmi dobrý. V suterénu domu je sklep o velikosti 7,44 m ² , garáž i možnost parkování přímo na vlastním pozemku, a to vše na ploše o výměře 3 496 m ² . Celková užitná plocha domu 171,45 m ² se skládá: 1. nadzemní podlaží - obývací pokoj 21,31 m ² , ložnice 18,22 m ² , 1. pokoj 15,61 m ² , 2. pokoj 12,59 m ² , kuchyně 10,48 m ² , chodby 18,16 m ² , zádveří 5,37 m ² , 1. koupelna 2,93 m ² , 2. koupelna 4,02 m ² , 1. WC 1,02 m ² , 2. WC 0,86 m ² , schodiště 3,27 m ² . 2. nadzemní podlaží - obývací pokoj 24,44 m ² , ložnice 11,36 m ² , chodba 14,38 m ² . Suterén: sklep 7,44 m ² . Součástí nemovitosti je několik hospodářských budov – tři kůlny a velká stodola. K usedlosti náleží obrovská zahrada. Pod garáží se nachází sklípek se dvěma místnostmi. Zvláštností domu je vlastní udrna a pec umístěná přímo v chodbě. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci, má zavedenou elektřinu a k dispozici je také studna. Vytápění je řešeno akumulacním teplovodním kotlem.	

Pozemek:	3 496,00 m ²	
Užitná plocha:	171,00 m ²	
Zastavěná plocha:	125,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,80	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
6 299 000 Kč	0,68	4 283 320 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
13.1.2026 (V-101/2026-408)

3.	Rodinný dům Ostrovec-Lhotka	
Lokalita:	Lhotka č.p. 40	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Ostrovec-Lhotka v části Lhotka č.p. 40. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 528 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je hospodářská stavba a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 528,00 m ²	
Zastavěná plocha:	160,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,04	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,92	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 300 000 Kč	1,16	4 988 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
13.8.2025
(V-2300/2025-408)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K_C	
1. Rodinný dům Vejvanov											4 814 000,-
4 150 000,-	1	4 150 000,-	1,06	1,00	1,00	1,05	1,10	1,00	0,95	1,16	
2. Rodinný dům Terešov											4 283 320,-
6 299 000,-	1	6 299 000,-	1,00	1,00	1,00	0,90	0,95	1,00	0,80	0,68	
3. Rodinný dům Ostrovec-Lhotka											4 988 000,-
4 300 000,-	1	4 300 000,-	1,04	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	0,92	1,16	

Minimální jednotková porovnávací cena	4 283 320 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 695 107 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 988 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 695 107 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 695 107 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní

poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V

koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 93 Vejvanov

4 695 107,- Kč

Porovnávací hodnota	4 695 107 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 695 000 Kč
slovy: Čtyři miliony šest set devadesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 103 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 93 Vejvanov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, v kat. území Vejvanov, obec Vejvanov, část obce Vejvanov, okres Rokycany, zapsáno na LV 158.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.695.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 103 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 93 Vejvanov, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, v kat. území Vejvanov, obec Vejvanov, část obce Vejvanov, okres Rokycany, zapsáno na LV 158.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž, kůlna, pergola a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.695.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Byla zjištěna nájemní smlouva ze dne 29.4.2021 a Dodatek č. 1 ze dne 18.6.2025. Doba nájmu je sjednána do 31.7.2026. Měsíční smluvní nájemné činí 22.315,- Kč. Ke dni zpracování znaleckého posudku zbývají 4 měsíce do ukončení smlouvy o nájmu.

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Obvyklá cena

4 695 000 Kč

slovy: Čtyři miliony šest set devadesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 158	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	6

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028916/2026.

V Praze 06.05.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 09:35:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 560227 Vejvanov

Kat.území: 777609 Vejvanov

List vlastnictví: 158

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady,
12000 Praha 2**

17366208

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 103

**693 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná značka
geodetického bodu,
pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně**

Součástí je stavba: Vejvanov, č.p. 93, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 103

St. 220

**35 zastavěná plocha a
nádvoří**

**pam. zóna - budova,
pozemek v památkové
zóně**

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 220

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 11:03:48. Zápis proveden dne 06.09.2023; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-3750/2023-406

**Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2**

RČ/IČO: 17366208

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2026 09:35:02

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 560227 Vejvanov

Kat.území: 777609 Vejvanov

List vlastnictví: 158

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.03.2026 10:05:57

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

















