



ZNALCKÁ SPOLEČNOST S.R.O.

znalecká kancelář pro oceňování nemovitých věcí

176 EX 00147/25

Pořadové číslo v evidenci Znalecké společnosti s.r.o.: 1978

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB

JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor

26. dubna 10

350 02 Cheb

V Praze dne 1. června 2026

Věc: vyjádření k odvolání povinného, znalecký posudek č. 073668/2025

Znalecká společnost s.r.o., jako znalecká kancelář ustanovená v předmětném exekučním řízení, tímto podává na základě výzvy soudního exekutora své vyjádření k odvolání povinného, a to v rozsahu, v jakém odvolání směřuje proti stanovení obvyklé ceny oceňované nemovité věci, zejména proti námitce, že cena měla být stanovena bez fyzické vnitřní prohlídky bytové jednotky.

Předmětem ocenění byla jednotka č. 1380/2, způsob využití byt, v budově Bolevec č.p. 1380, 1381, na adrese Tachovská 1380/55, Plzeň – Bolevec, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. Znalecký posudek byl zpracován pro účely exekučního řízení, tedy jako podklad pro stanovení výsledné ceny nemovité věci a následně nejnižšího podání v dražbě.

Povinný v odvolání mimo jiné namítá, že cena nemovité věci byla stanovena bez fyzické prohlídky, pouze na základě nepřímých podkladů, a že takový postup mohl vést k nepřesnému ocenění. Tuto námitku považujeme za nedůvodnou, účelovou a z odborného hlediska nepřipadnou.

Ze znaleckého posudku vyplývá, že prohlídka byla provedena dne 30. 10. 2025, přičemž povinný byl o provedení místního šetření vyrozuměn. Ve stanovený čas se však na místo sám nedostavil, neumožnil provedení vnitřního ohledání a nepředložil stavebně-technickou ani jinou dokumentaci. Tato skutečnost byla ve znaleckém posudku výslovně uvedena. Současně bylo v posudku popsáno, že užitná plocha jednotky byla určena z údajů prohlášení vlastníka a ocenění vycházelo z katastru nemovitostí, prohlášení vlastníka, mapových podkladů, místního šetření, aplikací třetích stran a zejména z realizovaných prodejů srovnatelných bytových jednotek v dané lokalitě.

Je proto nutné zdůraznit, že případná absence vnitřní prohlídky nebyla způsobena postupem znalce, ale výlučně neposkytnutím součinnosti ze strany povinného. Povinný nemůže nejprve znemožnit znalci vstup do oceňované jednotky a následně tuto okolnost používat jako námitku proti znaleckému posudku, resp. proti dražbě.

Znalecká kancelář zároveň uvádí, že vnitřní prohlídka oceňované bytové jednotky nebyla pro stanovení obvyklé ceny v daném případě nezbytná. Jednalo se o typovou bytovou jednotku v panelovém bytovém domě, kde lze základní technické, dispoziční a výměrové parametry spolehlivě zjistit z veřejných a listinných podkladů, zejména z katastru nemovitostí, prohlášení vlastníka, údajů o budově, údajů o lokalitě a porovnáním s obdobnými jednotkami v téže či blízké lokalitě. V tomto konkrétním případě byla oceňovaná jednotka popsána jako byt o dispozici 3+1, o užitné ploše 62,0 m², se sklepní kójí a lodžií, v panelovém domě po revitalizaci, přičemž bytový dům, lokalita i porovnatelné jednotky byly dostatečně identifikovány.

Obvyklá cena byla stanovena porovnávací metodou, a to na základě realizovaných prodejů srovnatelných bytových jednotek v lokalitě Plzeň – Bolevec. Znalecký posudek pracoval s konkrétními realizovanými prodeji bytových jednotek obdobné velikosti a charakteru, nikoli pouze s nabídkovými cenami. Takový postup odpovídá § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle něhož se obvyklá cena určuje ze sjednaných cen porovnáním. Znalec tak postupoval metodicky správně, transparentně a v souladu s účelem ocenění pro exekuční řízení.

Následně soudní exekutor nařídil další ohledání nemovité věci na den 5. 3. 2026 v době od 09:00 hod. do 17:00 hod. na adrese oceňované nemovité věci. Z předvolání soudního exekutora výslovně vyplývá, že účastníci měli možnost být ohledání přítomni, obrátit se na znalce s dotazy či připomínkami a vyjádřit se k získávání podkladů pro znalecký posudek na místě samém. Současně byli poučeni, že povinný, popř. další osoby, jsou povinni umožnit prohlídku nemovité věci a předložit příslušnou dokumentaci.

Ani při tomto soudním exekutorem nařízeném ohledání však povinný podle dostupných podkladů neposkytl potřebnou součinnost. Tím mu byla znovu dána možnost účastnit se ohledání, klást znalci dotazy, předložit případné podklady a aktivně se podílet na objasnění skutečností, které by podle jeho názoru mohly mít vliv na ocenění. Povinný této možnosti nevyužil.

Znalecká kancelář po provedení následného ohledání a po aktualizaci srovnávacích údajů zpracovala dodatek, v němž byla obvyklá cena aktualizována na částku 4.884.000 Kč. Tato aktualizace vycházela z novějších realizovaných prodejů obdobných bytových jednotek v lokalitě Plzeň – Bolevec, konkrétně z prodejů z období prosinec 2025 až únor 2026. Znalec tedy nepostupoval formálně, ale zohlednil aktuálnější tržní data.

K samotné námitce, že nemovitost nebyla viděna zevnitř, proto znalecká kancelář uvádí, že tato skutečnost neměla v daném případě zásadní vliv na správnost stanovené obvyklé ceny. Oceňovaná nemovitá věc je typovou bytovou jednotkou v panelovém domě, jejíž rozhodující parametry jsou objektivně zjistitelné z listinných podkladů. Případné odlišnosti vnitřního vybavení a dílčího technického stavu by se mohly projevit pouze v omezeném rozsahu, přičemž tento aspekt byl při odborné úvaze znalce zohlednitelný prostřednictvím porovnávacích koeficientů. Znalecký posudek ostatně výslovně uvádí, že neumožnění vnitřního ohledání může, ale nemusí vést pouze k nepatrnému zkreslení, přičemž dle odborného názoru a praxe lze vliv tohoto zkreslení považovat z velké části za minimální.

Je rovněž třeba připomenout, že znalecký posudek v exekučním řízení neslouží k tomu, aby absolutně a s matematickou přesností určil jedinou možnou tržní cenu nemovité věci. Jeho účelem je stanovení obvyklé ceny jako podkladu pro určení nejnižšího podání. Skutečná cena dosažitelná v konkrétním místě a čase se projeví až v dražbě, tedy v soutěži dražitelů. Právě dražba je mechanismem, který následně ověřuje reálnou tržní akceptaci stanoveného základu.

Znalecká kancelář proto trvá na tom, že znalecký posudek byl zpracován řádně, přezkoumatelně a na základě dostatečných podkladů. Námitka povinného je v této části nedůvodná. Povinný byl o místním šetření vyrozuměn, vnitřní prohlídku neumožnil, nevyužil ani následnou možnost účasti při ohledání nařízeném soudním exekutorem a nepředložil žádné konkrétní odborně relevantní skutečnosti, které by mohly zpochybnit správnost znaleckého závěru.

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

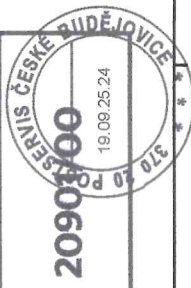
Odesílatel:

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

Adresát:

176 EX 00147/25
Marek Henzl
Tachovská 1380/55
323 00 Plzeň - Bolevec

Místo pro výplatné



Česká pošta

370 20 Postservis Č. Budějovice



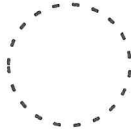
RR 274018573 3 F

DODEJKA

STRAKOVA JANA

Zásilka 22-09-2025
uložena dne

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



DODEJKA

Odesílatel: Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1



RR 274018573 3 F

Adresát:

176 EX 00147/25
Marek Henzl
Tachovská 1380/55
323 00 Plzeň - Bolevec

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

11909332300

Adresát nezastižen

OZNÁMENO dne:

12.2.09-2025

Uložit do:

-7-10-2025

Zpět - nevyzvednuto v úložní době

Eva Matasova



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB

Soudní exekutor JUDr. Josef Lavička

26. dubna 10, 350 02 Cheb, IČ: 01051857

Tel: +420 354 415 211, fax: +420 354 415 210, E-mail: podatelna@execheb.cz, ID DS: 9bvjcfq

Zn.opr.: T/59/24/h

Naše zn.:
176 EX 00147/25-076

Vyřizuje:
Jana Mařasová

Dne:
18.02.2026

Předvolání

Soudní exekutor JUDr. Josef Lavička, Exekutorský úřad Cheb, se sídlem 26. dubna 10, 350 02 Cheb, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu Plzeň-město ze dne 16.05.2025, č.j. 74 EXE 1741/2025-9, podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Okresního soudu Plzeň-město ze dne 30.10.2024, č.j. 28 C 189/2024 - 75, ve věci **oprávněného: Společenství vlastníků Tachovská 55, 57 Plzeň**, IČ: 26318270, se sídlem Tachovská čp.1380/čo.55, 323 00 Plzeň - Bolevec, právní zástupce JUDr. Tomáš Havel, advokát, se sídlem Martinská čp.608/čo.8, 301 00 Plzeň - Jižní Předměstí proti **povinnému: Marek Henzl**, nar. 14.04.1987, bytem Tachovská čp.1380/čo.55, 323 00 Plzeň - Bolevec k uspokojení peněžité pohledávky oprávněného, nákladů oprávněného a nákladů exekuce,

nařizuje ohledání nemovité věci a jejího příslušenství zapsaných na LV č. 17344, k.ú. 722120 Bolevec, obec Plzeň

na den 05.03.2026 v rozmezí doby 09:00 hod. - 17:00 hod. v místě nemovité věci na adrese Tachovská 1380/55, 323 00 Plzeň - Bolevec.

K tomuto ohledání jste předvolán(a).

Při ohledání máte právo být přítomen (přítomna). Nedostavíte-li se, může soudní exekutor provést ohledání ve Vaší nepřítomnosti. Dostavíte-li se k ohledání, přineste s sebou toto předvolání a svůj občanský průkaz, popřípadě jiný průkaz totožnosti.

Účastníci mají možnost obrátit se na znalce s dotazy či případnými připomínkami a vyjádřit se k získávání podkladů pro znalecký posudek na místě samém.

Povinný, popř. i další osoby, jsou povinny umožnit prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství potřebnou k ocenění a dále ke zjištění případných věcných břemen, výměnků a nájemních, pachtovních či předkupních práv, která prodejem v dražbě nezaniknou, s oceňovanou nemovitou věcí spojených. Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovité věci povinného přístup. Povinný, popř. i další osoby, jsou povinny předložit veškerou dokumentaci k dražené nemovitosti, dále sdělit soudnímu znalci věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou, s oceňovanou nemovitou věcí spojená, případně předat příslušné smlouvy s možností pořídit fotokopie těchto smluv.

Účast na ohledání není nutná.

V případě, že se nemůžete ohledání nemovité věci v uvedeném termínu zúčastnit, kontaktujte soudního exekutora na tel.č. 739 001 389.

V Chebu dne 18.02.2026

„otisk úředního razítka“

JUDr. Josef Lavička, v.r.
soudní exekutor

Za správnost vyhotovení:
Vladimíra Pekárová

Doručuje se:

- soudnímu znalci prostřednictvím systému DS
- oprávněnému, zastoupenému právním zástupcem prostřednictvím systému DS
- povinnému prostřednictvím systému DS
- povinnému, zastoupenému právním zástupcem prostřednictvím systému DS

Poučení: K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis vyhotovený za součinnosti poštovních služeb doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.