ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 054658/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Plesná pro dobrovolnou dražbu č.j. 184 DD 49/26.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor**
	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA	**3 252 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 7.8.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 7.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 99 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 89 Plesná, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 26 (ostatní plocha) a parc. č. 30/1 (zahrada), vše v kat. území Šneky, obec Plesná, část obce Plesná, okres Cheb, zapsáno na LV 40.

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 9.7.2026.

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 uspořádáním 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 znaleckého posudku,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.7.2026,

- list vlastnictví č. 40 ze dne 30.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.7.2026, 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 10.7.2026,

- informace o nemovité věci od paní Beránkové,

- nájemní smlouva ze dne 2.8.2021,

- dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 2.8.2021,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2634/2025-402. Podání okamžiku 12.5.2025,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6530/2025-402. Podání k okamžiku 3.11.2025, spárovaný s databází mapio.cz,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4233/2025-402. Podání k okamžiku 22.7.2025, spárovaný s databází mapio.cz.

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 šetřením 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 popsaná 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 děli 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.

Získána 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 Karlovarský, okres Cheb, obec Plesná, k.ú. Plesná
Adresa nemovité věci: Dlouhá 89, 351 35 Plesná

Místopis

Město Plesná leží na hranici s Německem. K obci patří místní části Lomnička, Smrčina, Šneky a Vackov. V Plesné na náměstí Svobody čp. 52 slouží pro společenské akce Kulturní dům. V přízemí domu je sál pro 60 lidí, který využívají místní organizace a politické strany. V prvním poschodí je kinosál pro 230 diváků. Kulturní dům slouží i pro MŠ a ZŠ pro různá vystoupení a divadelní představení. Kino promítá každý pátek a 1-2 krát v měsíci. Prostory se také zapůjčují firmám k prodejním akcím a občanům k soukromým akcím. Město pořádá 2krát ročně Plesenský jarmark. V polovině května s místní organizací Svazu žen a v říjnu se Svazem zdravotně postižených občanů. Občanům dále slouží Městská knihovna, dvě hřiště nebo stadion. Do Plesné je možné se dostat vlakem i autobusovou dopravou. Je zde turistický hraniční přechod Plesná - Bad Brambach/Německo.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Plesná v ulici Dlouhá č.p. 89 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Plesná, Šneky" se nachází cca 660 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Plesná" se nachází cca 160 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:			okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 476/1 Město Plesná, 5. května 301, 35135 Plesná

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu je částečně zateplená. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vláknocementové šablony. Střechou zatéká do domu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová a dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné a drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. PP domu se nachází schodiště (3,37 m^2), sklad (6,70 m^2), sklad (4,96 m^2), uhelna (8,03 m^2), sklad (8,66 m^2), prádelna (3,70 m^2), kotelna (6,76 m^2) a sklep (7,36 m^2).

V 1. NP domu je vestibul (5,93 m^2), chodba (11,27 m^2), kuchyně (10,62 m^2), koupelna + WC (4,57 m^2), pokoj (20,98 m^2), komora - bývalé WC (1,07 m^2) a chodba (1,35 m^2).

V podkroví domu se nachází šatna (7,88 m^2), šatna (8,95 m^2), pokoj (22,69 m^2), chodba (10,12 m^2), schodiště (9,98 m^2) a schodiště (3,49 m^2).

Užitná plocha domu včetně sklepa je cca 168,44 m^2. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou a s WC. Podlahy jsou pokryté PVC, koberci a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. V domě je vlhkost. Dům je určen k rekonstrukci a modernizaci.

Nájemní smlouva byla předložena. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojka plynovodu je v ulici. Voda je čerpána ze studny. Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje kotel.

Na pozemku parc. č. St. 99 stojí stavba rodinného domu č.p. 89. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 285 m^2. Pozemek parc. č. 26 (ostatní plocha) a parc. č. 30/1 (zahrada) navazují na stavební pozemek parc. č. St. 99 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným a drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, jímka, pergola, přístřešek a garáž s plechovými vraty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 476/1 ve vlastnickém právu města Plesná.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 9.7.2026 za účasti paní Beránkové. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář:	
Věcné břemeno (podle listiny) přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu geometrického plánu č. 296-21/2010 pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemkům parc. č. St. 99 a parc. č. 26.	

Ostatní rizika:	
ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: Nájemní smlouva pro pana Milana Beránka na dobu trvání 36 měsíců od dne 16.1.2024. Výše nájemného činí 11.535,- Kč/měsíc.	

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané 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 přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- velikost pozemku od 400 do 1 200 m^2,
- lokalita: město Plesná.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 89 Plesná

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	168,44 m^2
Výměra pozemku:	912,00 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:

Název: **Rodinný dům Plesná**
Lokalita: Příčná 285
Popis: Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 312 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je cca 79 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 312,00 m^2
Zastavěná plocha: 79,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,12
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,06

Zdroj: realizovaný prodej z 12.5.2025 (V-2634/2025-402)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 500 000 Kč	1,01	**3 535 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Plesná**
Lokalita: Lomená 330
Popis: Jedná se o RD 175 m^2, ul. Lomená, Plesná (okres Cheb). V domě se nachází 2 bytové jednotky o velikosti 2+1 s příslušenstvím o celkové obytné ploše (175 m^2) na zahradě pak garáž (18,5 m^2) se společenskou místností (22 m^2). Dům se nachází na slunném místě a je napojen na rozvody el. energie, vody, kanalizace a plynu. Na předzahrádce před domem je umístěna kopaná studna (betonové skruže) včetně přívodu vody do domu. Dům je celý podsklepen, je zde kotelna a další technické místnosti. Vytápění ústřední kotlem na plyn, přípravu TUV zajišťuje ohřívač v plynovém kotli. V domě je dále nepoužívaný kotel na tuhá paliva.
Pozemek: 1 188,00 m^2
Zastavěná plocha: 72,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,07
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,98

Zdroj: realizovaný prodej z 3.11.2025 (V-6530/2025-402)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 000 000 Kč	0,92	**2 760 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Plesná**
Lokalita:	K Parku 335
Popis:	Jedná se o rodinný dům v Plesné. Dům se nachází ve velmi klidné lokalitě. V minulosti prošel rozsáhlou rekonstrukcí včetně všech rozvodů, topení i střechy. Střešní krytina je velmi odolná plastová břidla. Okapy jsou měděné. Fasáda je omyvatelná. Dům je zateplený. Vytápění je kotlem na tuhá paliva, teplou vodu zajišťuje kombinovaný boiler. Plyn je zaveden na hranici domu. V domě jsou dvě koupelny a tři toalety. K dispozici je jak garáž, tak i kryté, garážové stání. Celý dům je podsklepený a izolovaný. Dům má vlastní studnu s pitnou vodou. Je zavedená kanalizace.
Pozemek:	498,00 m^2
Zastavěná plocha:	87,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,05

Zdroj: realizovaný prodej z 22.7.2025 (V-4233/2025-402)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 530 000 Kč	0,98	**3 459 400 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 760 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 251 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 535 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**3 251 467 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**3 251 467 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 případně 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 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.

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

(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 obliby.

(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 příslušené velikosti.

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 K1 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. 89 Plesná 3 251 467,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 251 467 Kč**

Obvyklá cena	**3 252 000 Kč**
slovy: Tři miliony dvě stě padesát dva tisíc Kč	

Silné stránky

- velikost pozemku,
- příslušenství,
- dostupnost dopravní.

Slabé stránky

- vlhkost,
- dům k rekonstrukci.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) 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, mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, 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. 99 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 89 Plesná, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 26 (ostatní plocha) a parc. č. 30/1 (zahrada), vše v kat. území Šneky, obec Plesná, část obce Plesná, okres Cheb, zapsáno na LV 40.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.252.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 99 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 89 Plesná, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 26 (ostatní plocha) a parc. č. 30/1 (zahrada), vše v kat. území Šneky, obec Plesná, část obce Plesná, okres Cheb, zapsáno na LV 40.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, pergola, přístřešek a garáž.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.252.000,- Kč.**

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

- nezjištěna.

Obvyklá cena	**3 252 000 Kč**
slovy: Tři miliony dvě stě padesát dva tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 40	2
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	9

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. Petra Jedličková
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.
Ing. Jiří Roub

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 prvého 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 054658/2026.

V Praze 7.8.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Date: 2026.08.09 14:27:00 +02'00'

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

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 *30.06.2026 21:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554740 Plesná**

Kat.území: **721646 Šneky** List vlastnictví: **40**

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. 99	**285**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Plesná, č.p. 89, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 99**				
26	**123**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	
30/1	**504**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  přístupu za účelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu geometrického plánu č. 296-21/2010

  Oprávnění pro

  ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

  Povinnost k

  Parcela: St. 99, Parcela: 26

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.02.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.03.2011.**

  V-1153/2011-402

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt fúze sloučením (§ 61 zákona č. 125/2008 Sb.) ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 07.09.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary**

  V-5679/2023-403

  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*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.06.2026 21:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554740 Plesná**

Kat.území: **721646 Šneky** List vlastnictví: **40**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
30/1	**73214**	**504**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

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

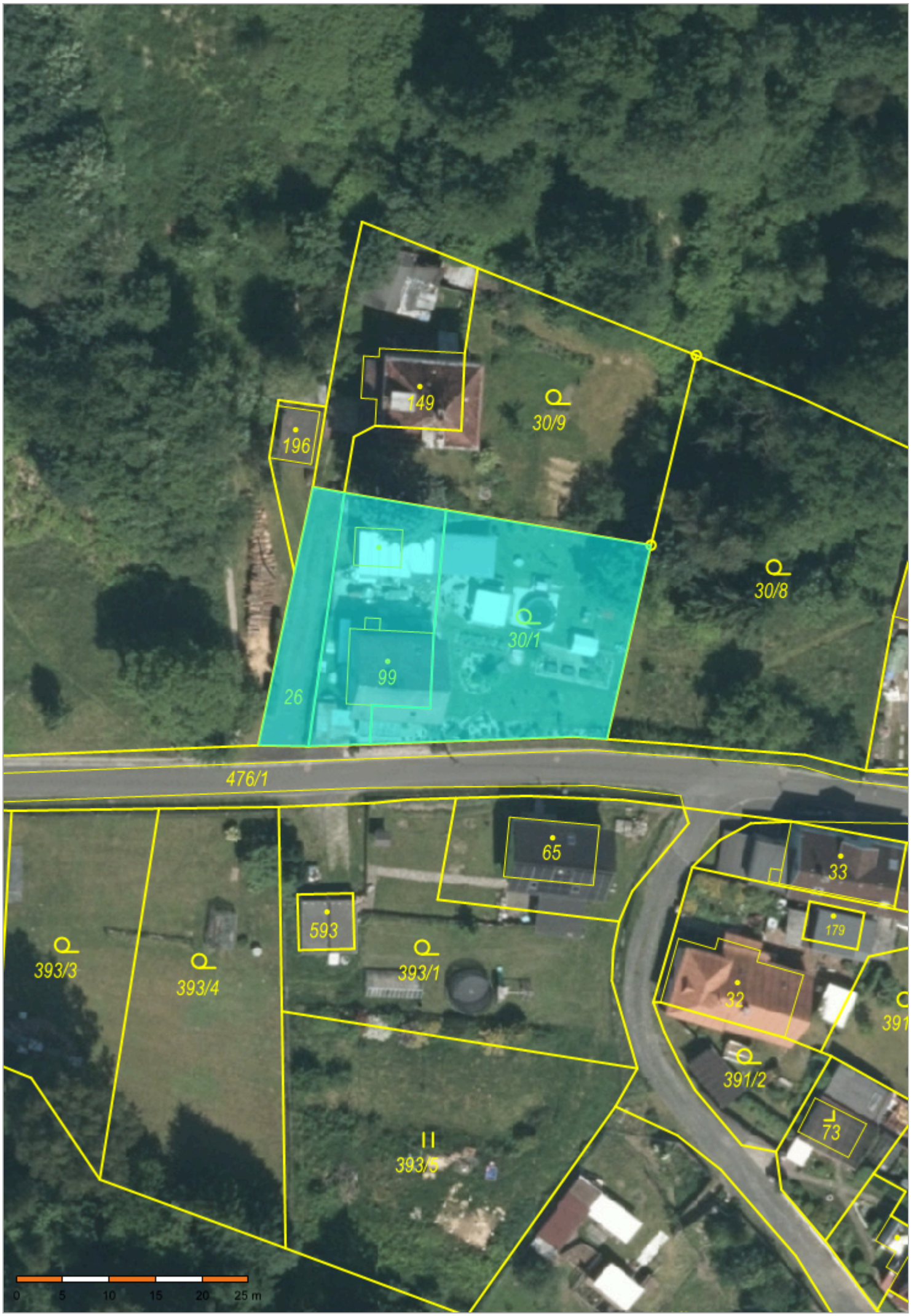
Vyhotoveno: 30.06.2026 21:41:35

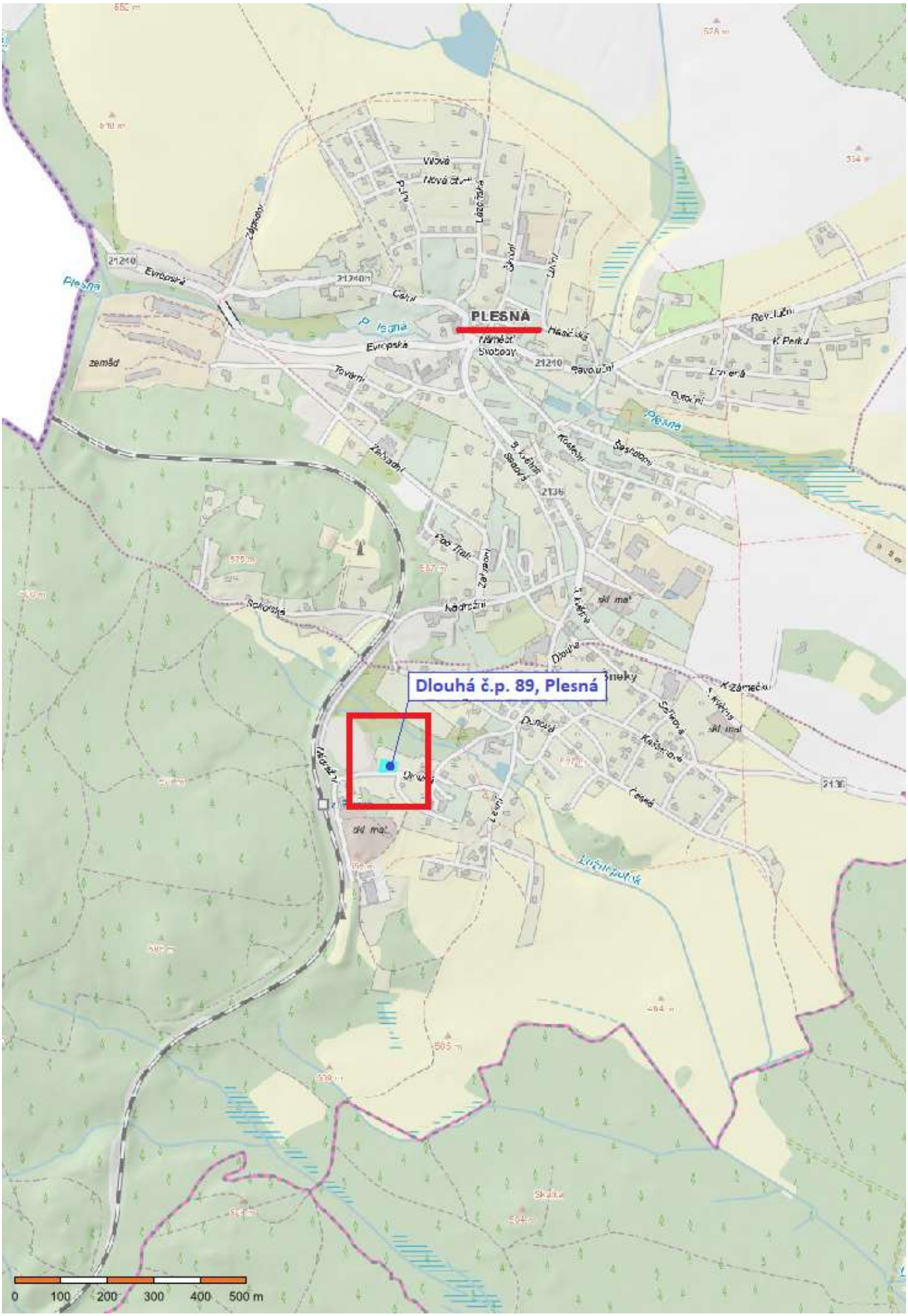
Podpis, razítko:

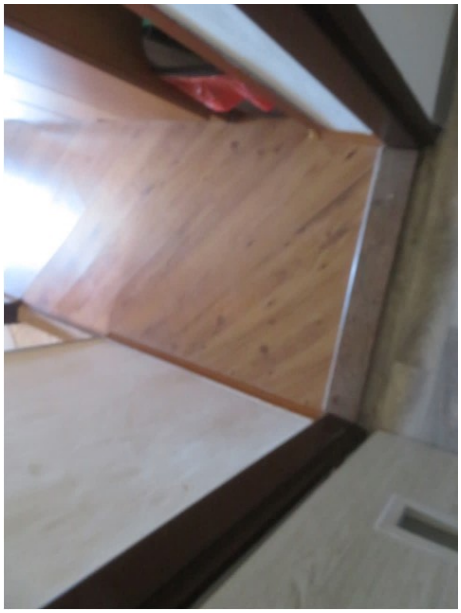
Řízení PÚ: .....

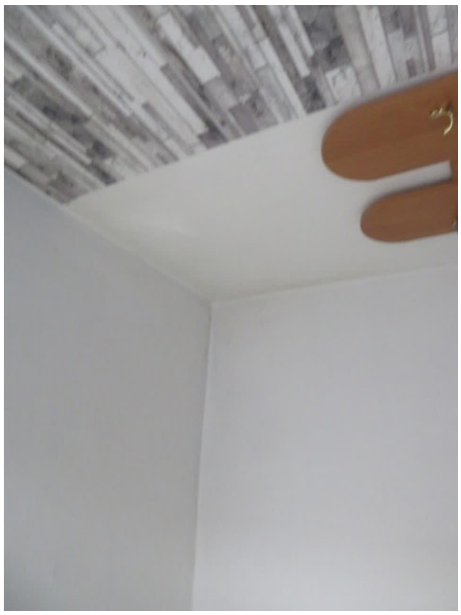
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

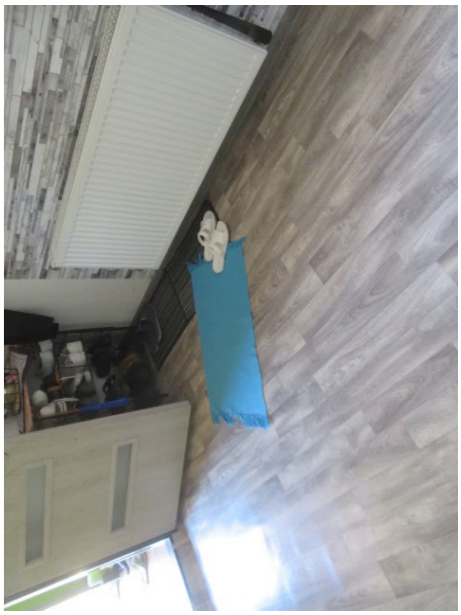
149
30/9
196
30/1
99
26
476/1
65
593
393/1
93/4
0 2 4 6 8 10 m

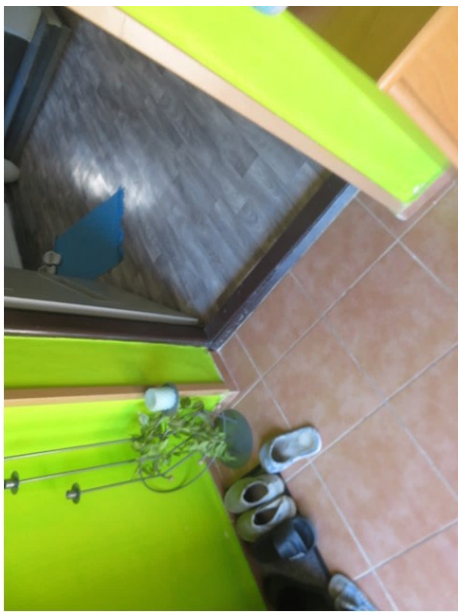

149
30/9
196
30/8
30/1
99
26
476/1
65
33
593
179
393/3
393/4
393/1
32
391
391/2
73
393/5
0
5
10
15
20
25 m

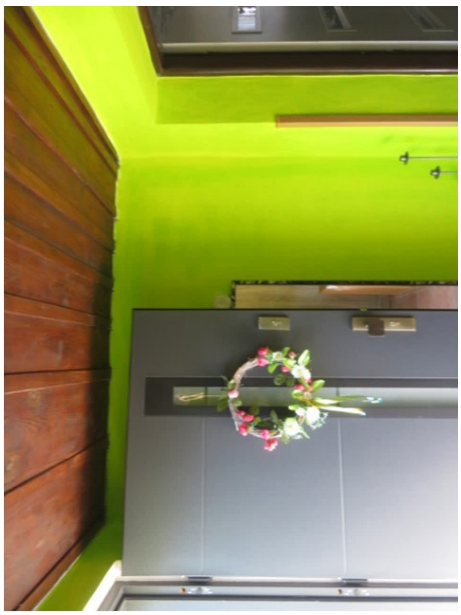

PLESNÁ
Dlouhá č.p. 89, Plesná
Plesná
Evropská
Nádražní
Dlouhá
Lužnopotok
0 100 200 300 400 500 m

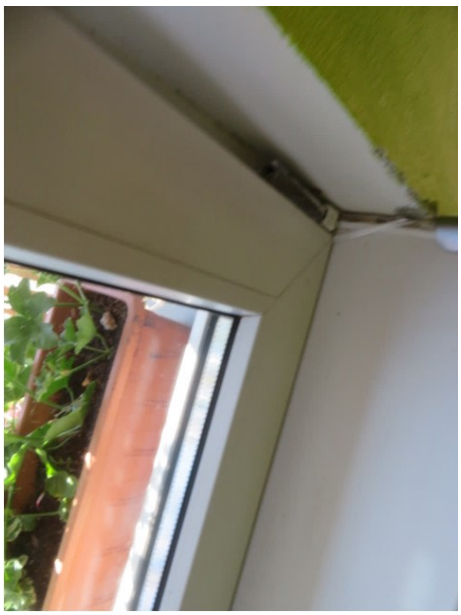
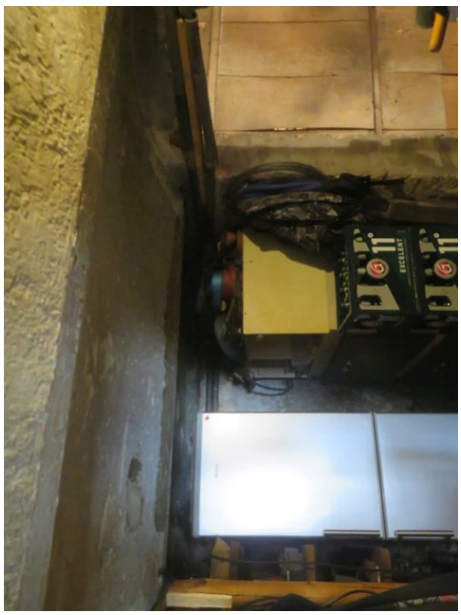
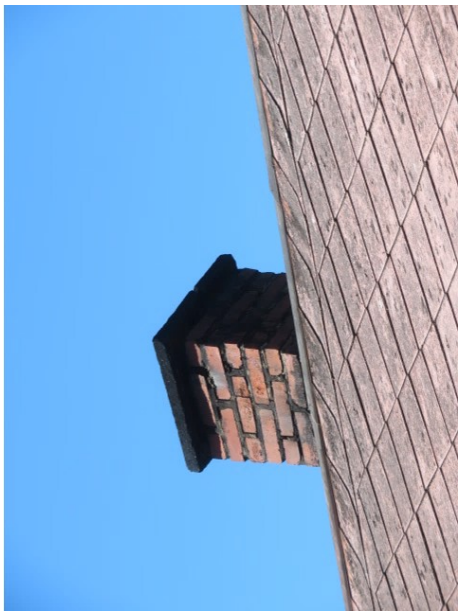
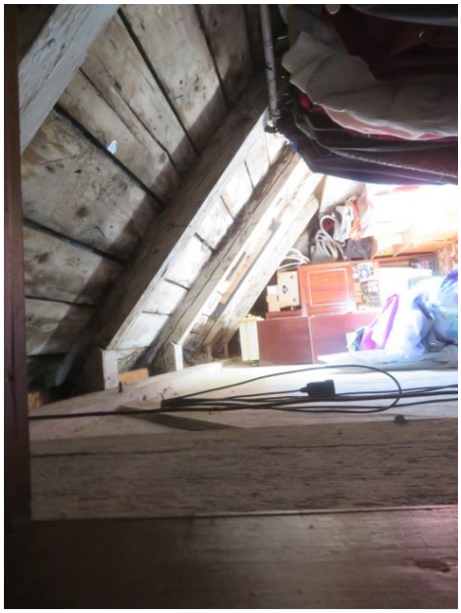
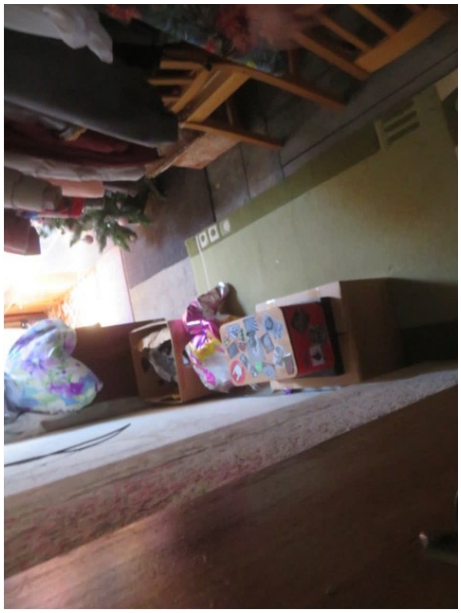
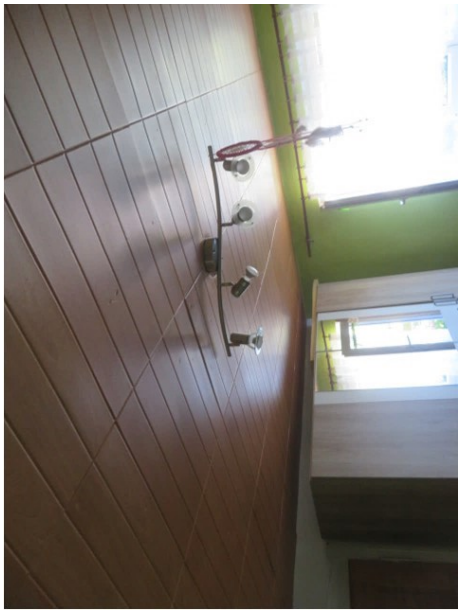
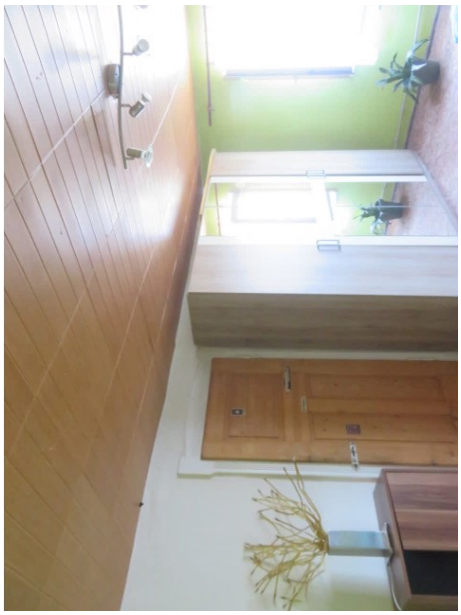
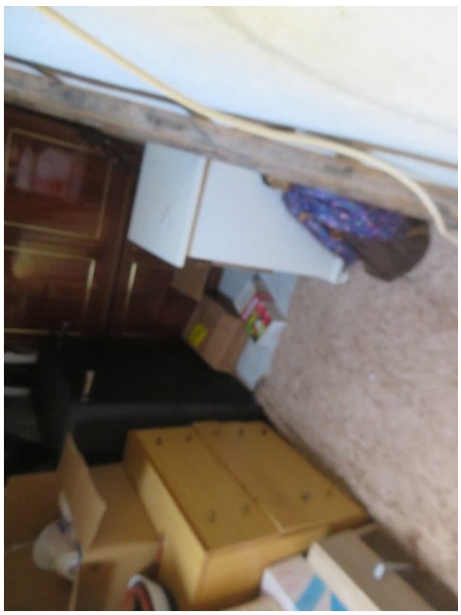
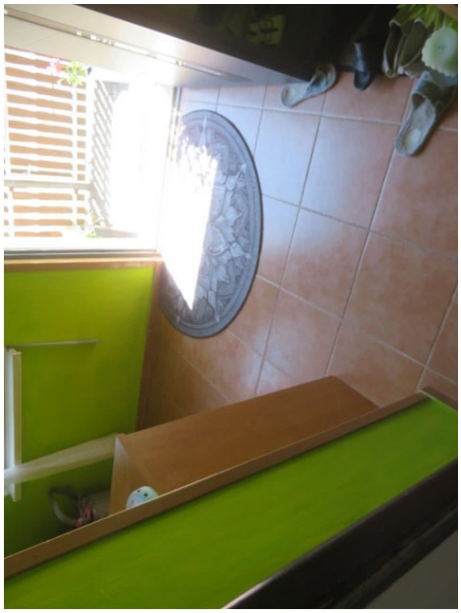
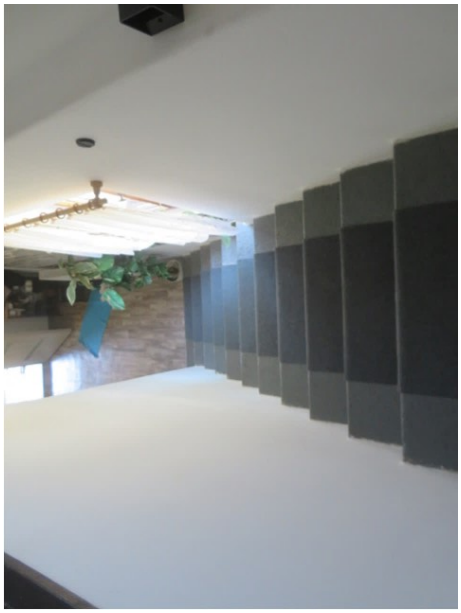
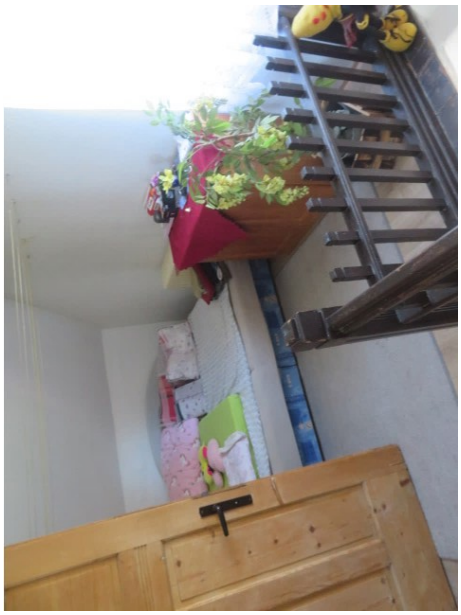
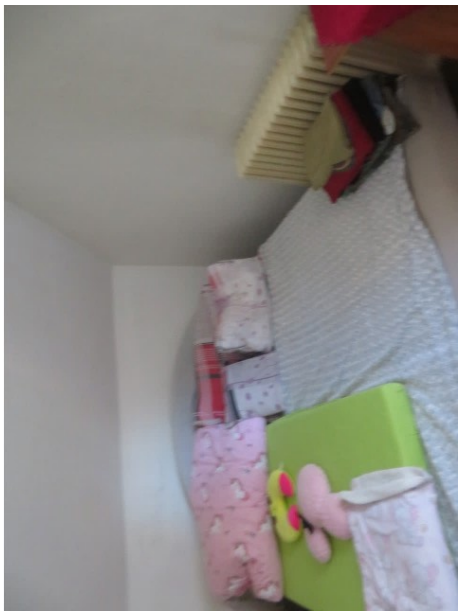












MARIMEX
Bazén
Florida
FLOVACLEAR