

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 040386/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Robčice pro exekuční řízení č.j. 220 EX 12998/25.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 9, Mgr. Michal Suchánek, LL. M., soudní exekutor
	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA

4 404 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.07.2026

Vyhotoveno: V Praze 21.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 481/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 87 Robčice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 481/2 (zahrada) vše v kat. území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, část obce Robčice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 607.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.6.2026.

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:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Michala Suchánka, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 13.4.2026 pod č.j. 220 EX 12998/25-44,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.6.2026,

- list vlastnictví č. 607 ze dne 31.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.5.2026, 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 19.5.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 2.6.2026 pod č.j. 220 EX 12998/25-55,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5365/2026-405. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.5.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1848061,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4/2026-405. Právní účinky zápisu k okamžiku 2.1.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1660123,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5782/2025-407. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1546778.

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 z 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, územní 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 Plzeň-jih, obec Útušice, k.ú. Robčice u Štěnovic
Adresa nemovité věci: Robčice 87, 332 09 Robčice

Místopis

Obec Útušice se nachází přibližně 15 km od města Přeštice. K obci patří část Robčice. K občanské vybavenosti obce patří obecní úřad se zasedací místností využívanou i dobrovolnými hasiči, prodejna potravin, restaurační zařízení, knihovna, rybník, venkovní hřiště, hasičská zbrojnice a dětské hřiště. K aktivnímu trávení volného času v Útušicích přispívá tenisový klub, který má několik desítek členů a pořádá pravidelné tenisové turnaje. Dalšími aktivními spolky jsou SDH Útušice a SDH Robčice a spolek žen. Obec protíná cyklostezka č. 2125, která po necelém kilometru východně protíná červenou turistickou trasu. Okolí vesnice je ideální k pěší turistice a výletům na kolech, ve zdejší chatové osadě stojí 35 rekreačních objektů. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Robčice je obcí, místní částí nebo osadou spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Útušice. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce č.p. 87 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Útušice, Robčice“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. V dosahu je dálnice D5.

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. 481/1 SJ Schutt Jindřich a Schuttová Věra, Robčice 58, 33209 Útušice
parc. č. 929/9 Obec Útušice, č. p. 59, 33209 Útušice
parc. č. 929/10 Obec Útušice, č. p. 59, 33209 Útušice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům č.p. 87 Robčice s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná (lehký rámový skelet (panelová montáž)) a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Jedná se o novostavbu z roku 2021. Střecha budovy je valbová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Součástí střechy je také komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou plastové. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní komunikaci.

Z inženýrských sítí je dle databáze RÚIAN nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. V dosahu je plynovod. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 481/4 se nachází stavba rodinného domu č.p. 87. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 143 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 481/2, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o ploše 1017 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jako celek jsou pozemky pravidelného tvaru, rovinaté a udržované. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou oplocené a jsou přístupné přes pozemek parc. č. 481/1, který je ve vlastnictví cizích vlastníků a dále přes obecní pozemky.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno cesty a stezky v rozsahu dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1.

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1.

Věcné břemeno (podle listiny) - právo zřízovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č.327-2013/2020. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: 481/2.

Ohledání bylo provedeno dne 16.6.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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
Komentář: Přístup zajištěn věcným břemenem, viz LV.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena byla zjištěna.

Ve prospěch

Věcné břemeno cesty a stezky v rozsahu dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1.

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1.

V neprospěch

Věcné břemeno (podle listiny) - právo zřízovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 327-2013/2020. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: 481/2.

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:

- typ nemovité věci: RD,
- lokalita: Robčice a okolí.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 87 Robčice

Oceňovaná nemovitá věc	
Podlahová plocha dle KN:	122,00 m ²
Zastavěná plocha:	143,00 m ²
Výměra pozemku:	1 160,00 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 Losiná	
Lokalita:	č.p. 500, 33204	
Popis:	Jedná se o přízemní bungalov 4+kk v obci Losiná, pouhé 4 km od nákupního centra Olympia Plzeň. Dům v moderním provedení, s nízkými náklady, ale i možností rozšíření. Klíčové Parametry • Dispozice: 4+kk • Užitná plocha: 138 m² Zastavěná plocha: 150 m² • Plocha pozemku: 898 m² • Možnost: Vybudovat obytné podkroví • Náklady na bydlení: Cca 5.000 Kč měsíčně Dispozice a Vybavení Obývací pokoj s kuchyňským koutem a přímým vstupem na terasu. V kuchyni oceníte větší, praktickou spíž. Koupelna je navržena pro maximální komfort: Je zde jak vana, tak i větší sprchový kout a dvě umyvadla. Toaleta je umístěna samostatně. Dům je vytápěn úsporným tepelným čerpadlem s podlahovým topením v celém domě. Díky tomu jsou měsíční náklady na bydlení velmi nízké. • Energie: Elektřina ano • Odpady: Kanalizace ano - Obecní vodovod Lokalita – Losiná Losiná je skvělou volbou pro rodinné bydlení: • Vybavenost: Mateřská škola (MŠ), potraviny, restaurace, hřiště, koupaliště, farmářská prodejna. • Dopravní dostupnost: Skvělé dopravní spojení	
Pozemek:	898,00 m ²	
Zastavěná plocha:	150,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,96	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,15	
K7 Vliv pozemku	1,03	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
9 500 000 Kč	1,14	10 830 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
18.5.2026 (V-5365/2026-
405)

2.	Rodinný dům Plzeň	
Lokalita:	Meduňková 333/9, Lhota, 30100	
Popis:	Tento rodinný dům dřevěné konstrukce (dřevostavba) o dispozici 5+1 s krbem a zastavěné ploše 123,2 m² se nachází v malebné části Plzně 10 - Lhota, jen 5 km od Plzně. Je postavený na pozemku o celkové ploše 968 m², zateplený a kolaudovaný v roce 2009. Na valbové střeše se sklonem 30° je položena taška KM Beta Brilliant višňové barvy. Sestává ze zádveří 4,95 m², samostatného WC s bidetem 2,83 m², technické místnosti 1,74 m² s elektrokotlem Porotherm 9kW zajišťující vytápění a ohřev TUV, kuchyně 12,07 m², obývacího pokoje s krbem 25,34 m², koupelny 7,92 m², chodby 8,79 m² a čtyřech pokojů o výměrách 10,17 m², 9,76 m², 10,95 m² a 9,96 m². Dům je napojený na všechny inženýrské sítě. K dispozici je i studna s pitnou vodou. Plastová okna a internet jsou samozřejmostí. Vjezd na pozemek zajišťuje nová elektricky ovládaná pojezdová brána a betonový plot je postavený v roce 2015. Nespornou výhodou je parkovací dvojstání kolaudované v roce 2015. Okolí domu přináší příležitosti pro odpočinek i aktivní životní styl. Ve Lhotě najdete mateřskou školu, uměleckou školu Mušku, Sokolovnu Lhota, 2x potraviny, 2x hospůdku, cukrárnu u Jakuba, různé zájmové kroužky i ochotnický spolek Tadeáš Guláš, takže vše potřebné máte po ruce. Přímé spojení autobusem umožňuje snadný a rychlý přístup do Plzně, kde je širší nabídka služeb a kulturního vyžití, což usnadňuje a obohacuje váš každodenní život.	

Pozemek:	968,00 m ²	
Zastavěná plocha:	123,20 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,02	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
10 100 000 Kč	1,12	11 312 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
2.1.2026 (V-4/2026-405)

3.	Rodinný dům Vejprnice	
Lokalita:	K Rokli 1201, 33027	
Popis:	Jedná se o rodinný dům 5+kk, 189 m² postavený ve vysokém standardu s terasou, vřívkou, prostornou garáží 39 m² a dvěma parkovacími stáními, 9 km od centra Plzně v naprosto jedinečné lokalitě na okraji obce Vejprnice. Dům je jednopodlažní, s valbovou střechou a kvalitním vybavením. Dispozice: Vstupní zádveří, chodba s přístupem do obytné kuchyně s obývacím pokojem, tří pokojů, dvou koupelen s WC a technické místnosti. Z obytné kuchyně přístup na terasu (26.3 m²) s vřívkou a zahradou 554 m². Půdní prostory vhodné na sklad. Vybavení: Vinylové podlahy, dubové zárubně a dveře, dvě koupelny (obklad, sanita.). Topení: plynový kondenzační kotel Vaillant, podlahové vytápění a radiátory, bojler Vaillant. Plastová okna s el. roletami a sítěmi proti hmyzu, kompletní elektroinstalace (včetně přípravy pro alarm a optický kabel). V koupelnách WC Geberit, sprchy Hansgrohe. Technická místnost připravena pro dřež, pračku, sušičku. Kuchyň a obývací pokoj připraveny na krb. Tento dům je energeticky úsporný a náklady na provoz budou velmi nízké. PENB hodnoty B. Pozemek: Samostatná, prostorná garáž (39 m²) s el. vraty, (rozvod vody, umyvadlo) Krytá terasa s vřívkou a krbem. Zpevněné plochy ze zámkové dlažby, parkování pro dvě vozidla. Zahrada s nádrží na dešťovou vodu (10 m³), (splachování WC , automatický závlahový systém travního koberce). Dřevěný zahradní domek s rozvaděčem pro závlahu. Celý pozemek je oplocen dřevěným plotem, elektricky dálkově ovládaná brána, včetně garážových vrat.	
Pozemek:	782,00 m ²	
Zastavěná plocha:	189,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,03	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
13 800 000 Kč	0,79	10 902 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
17.12.2025 (V-5782/2025-
407)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Losiná											10 830 000,-
9 500 000,-	1	9 500 000,-	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,15	1,03	1,14	
2. Rodinný dům Plzeň											11 312 000,-
10 100 000,-	1	10 100 000,-	1,05	1,05	0,95	1,00	0,95	1,10	1,02	1,12	
3. Rodinný dům Vejprnice											10 902 000,-
13 800 000,-	1	13 800 000,-	1,05	0,90	0,90	1,00	0,90	1,00	1,03	0,79	

Minimální jednotková porovnávací cena	10 830 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 014 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	11 312 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	11 014 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	11 014 667,00
Velikost spoluvlastnického podílu	× 1,00 / 2,00
	= 5 507 333,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	× 0,80
	= 4 405 866,80
Výsledná porovnávací hodnota	4 405 867 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno cesty a stezky v rozsahu dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2.2. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

2.3. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno (podle listiny) - právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č.327-2013/2020. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: 481/2.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávání, 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 prodeji 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 přikládána 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 oblíby.

(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. tři (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.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se

následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*”

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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. 87 Robčice

4 405 867,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

+10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno dle LV

+10 000,- Kč

2.3. Věcné břemeno dle LV

-10 000,- Kč

Silné stránky

- novostavba,
- velikost pozemku,
- v dosahu dálnice D5.

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). 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 ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 481/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 87 Robčice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 481/2 (zahradu) vše v kat. území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, část obce Robčice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 607.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.404.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 481/4 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 87 Robčice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 481/2 (zahradu) vše v kat. území Robčice u Štěnovic, obec Útušice, část obce Robčice, okres Plzeň-jih, zapsáno na LV 607.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.404.000,- Kč**.

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

- věcné břemeno cesty a stezky v rozsahu dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1. Cenu věcného břemene oceňujeme v paušální výši +10.000,- Kč.

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost inženýrské sítě dle geometrického plánu č. 323-65/2019. Oprávnění pro Parcela: 481/2, Parcela: 481/4. Povinnost k Parcela: 481/1. Cenu věcného břemene oceňujeme v paušální výši +10.000,- Kč.

- věcné břemeno (podle listiny) - právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č.327-2013/2020. Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035. Povinnost k Parcela: 481/2. Cenu věcného břemene oceňujeme v paušální výši -10.000,- Kč.

Na nemovité věci váznou výše uvedená věcná břemena. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.414.000,- 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. 607	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástěcký

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 040386/2026.

V Praze 21.07.2026



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 31.03.2026 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 12998/25 pro Soudní exekutor Suchánek
Michal, Mgr.

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558486 Útušice

Kat.území: 775657 Robčice u Štěnovic

List vlastnictví: 607

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Schuttová Radka, Robčice 87, 33209 Útušice	.	1/2
Štefaník Roman, Robčice 87, 33209 Útušice	.	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
481/2	1017	zahrada		zemědělský půdní fond
481/4	143	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Robčice, č.p. 87, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 481/4				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

a stezky v rozsahu dle geometrického plánu č. 323-65/2019

Oprávnění pro

Parcela: 481/2, Parcela: 481/4

Povinnost k

Parcela: 481/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2019 15:53:20. Zápis proveden dne 17.06.2019.
V-2694/2019-406

Pořadí k 22.05.2019 15:53

o Věcné břemeno (podle listiny)

- služebnost inženýrské sítě dle geometrického plánu č. 323-65/2019

Oprávnění pro

Parcela: 481/2, Parcela: 481/4

Povinnost k

Parcela: 481/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2019 14:34:04. Zápis proveden dne 10.01.2020.
V-6967/2019-406

Pořadí k 16.12.2019 14:34

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- veškeré dluhy zajištěné zástavní smlouvou do celkové výše 4 200 000,- Kč, které vzniknou do 12.3.2054

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 06:55:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558486 Útušice

Kat.území: 775657 Robčice u Štěnovic

List vlastnictví: 607

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 481/2, Parcela: 481/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1194071501/1 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 08:25:30. Zápis proveden dne 17.12.2019; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-6339/2019-406

Pořadí k 21.11.2019 08:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1194071501/1 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 08:25:30. Zápis proveden dne 17.12.2019; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-6339/2019-406

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1194071501/1 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 08:25:30. Zápis proveden dne 17.12.2019; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-6339/2019-406

o Zákaz zatížení

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 481/2, Parcela: 481/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení 1194071501/1 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 08:25:30. Zápis proveden dne 17.12.2019; uloženo na prac. Plzeň-jih

V-6339/2019-406

Pořadí k 21.11.2019 08:25

o Věcné břemeno (podle listiny)

- právo řízovat a provozovat zařízení distribuční elektrizační soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č.327-2013/2020

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 481/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-0014927/VB/005 ze dne 25.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021 13:08:11. Zápis proveden dne 24.02.2021.

V-565/2021-406

Pořadí k 01.02.2021 13:08

D Poznámky a další obdobné údaje

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 06:55:02

Okres: CZ0324 Plzeň-jih

Obec: 558486 Útušice

Kat.území: 775657 Robčice u Štěnovic

List vlastnictví: 607

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10,
190 00 Praha 9

Povinnost k

Štefaník Roman, Robčice 87, 33209 Útušice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 12998/25-26 ze dne
02.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2026 08:52:23. Zápis proveden
dne 05.01.2026; uloženo na prac. Praha

Z-122/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/2

Povinnost k

Štefaník Roman, Robčice 87, 33209 Útušice, RČ/IČO:

Parcela: 481/2, Parcela: 481/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr.Michal
Suchánek, LL.M. 220 EX-12998/2025 -27 ze dne 02.01.2026. Právní účinky zápisu
k okamžiku 03.01.2026 09:16:32. Zápis proveden dne 06.01.2026; uloženo na
prac. Plzeň-jih

Z-10/2026-406

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Štefaník Roman, Robčice 87, 33209 Útušice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-144/2026 -10 ze dne
05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2026 21:30:20. Zápis proveden
dne 17.02.2026; uloženo na prac. Zlín

Z-836/2026-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/2

Povinnost k

Štefaník Roman, Robčice 87, 33209 Útušice, RČ/IČO:

Parcela: 481/2, Parcela: 481/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Jana Jarková
207 EX-144/2026 -15 ze dne 16.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
16.02.2026 21:30:20. Zápis proveden dne 19.02.2026; uloženo na prac. Plzeň-
jih

Z-485/2026-406

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

prokazující stav evidovaný k datu 31.03.2026 06:55:02

Obec: 558486 Útušice

List vlastnictví: 607

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva darovací ze dne 01.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2018 15:04:38. Zápis proveden dne 06.08.2018.

V-3787/2018-406

Pro: Schuttová Radka, Robčice 87, 33209 Útušice
Štefaník Roman, Robčice 87, 33209 Útušice

RČ/IČO:

F	Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
	Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
	481/2	44612	429
		46401	588

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih, kód: 406.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 31.03.2026 07:02:08

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

524/2

481/4

Q
481/2

479/2

Q
484/1









