

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 036177/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena pozemkové parcely, zastavěné plochy číslo parcelní 24, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Ptenín, okres Plzeň-jih.

Znalec: Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177, 330 11 Třemošná

Číslo posudku v evidenci znalce: 2744/18/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Plzeň-sever, JUDr. Vendula Flajšhansová
Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Číslo jednací: 121 EX 8341/25

OBVYKLÁ CENA	4 315 000,- Kč
---------------------	-----------------------

Počet stran: 20 a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.4.2026

Vyhotoveno: V Třemošné - Záluží 1.5.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemkové parcely, zastavěné plochy číslo parcelní 24, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Ptenín, okres Plzeň-jih.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové, Exekutorský úřad Plzeň-sever, pod č.j. 121 EX 8341/25, k datu 20.4.2026. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně nemovité věci, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.4.2026 za přítomnosti spoluvlastnice nemovitosti, paní Marcely Ficky, bytem Ptenín č.p. 15.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové, sepsané v Plzni dne 12.3.2026 pod č.j. 121 EX 8341/25
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, LV.č. 232 pro katastrální území obce Ptenín, vyhotovený dne 12.3.2026
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Ptenín, vyhotovená dne 12.2.2026
- kupní smlouva sepsaná v Plzni dne 7.3.2011, právní účinky vkladu vznikly dnem 7.3.2011, rozhodnutím č.j. V 234/2011-434
- sdělení odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice, vydané dne 11.3.2026, pod č.j. PR-OVÚP-AUP/35709/2026
- sdělení odboru výstavby Městského úřadu Stod, vydané dne 19.2.2026, pod č.j. 214/26/OV
- rozhodnutí odboru výstavby Městského úřadu Přeštice - povolení stavební úpravy stodoly, vydané dne 6.10.2004, pod č.j. Výst/9790/04/Tu
- projekt ke stavebnímu povolení - stavební úpravy stodoly u rodinného domu Ptenín č.p. 15, zpracovaný Václavem Kohoutem dne 16.8.2004

2. Podklady zajištěné znalcem

- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 20.4.2026, kdy bylo provedeno ohledání předmětných nemovitostí za účasti spoluvlastnice
- vyrozumění o provedení ohledání nemovitostí znalcem sepsané v Třemošné-Záluží dne 7.4.2026, zaslané na adresu povinné
- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětné nemovitosti znalcem dne 20.4.2026
- ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 a 1:1000 pro katastrální území obce Ptenín
- potřebné podrobné informace získané na Obecním úřadu Ptenín
- podobné srovnatelné nemovitosti získané z databáze katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

1. Cena zjištěná dle platných cenových předpisů - cena dle vyhlášky č. 523/2025 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitého majetku dle platného oceňovacího předpisu - vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

2. Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byly dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů

na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění

- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí
- e) výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané oblasti.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry zastavěné plochy porovnávaného objektu a m^2 plochy pozemku.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných

realitních kanceláří působících v dané obci.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m² výměry zastavěné plochy porovnávaného objektu a pozemkové parcely.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Ptenín, k.ú. Ptenín

Adresa nemovité věci: Ptenín č.p. 15, 334 52 Ptenín

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 24, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Ptenín, okres Plzeň-jih, jako společné jmění pro:

SJ Ficka Pavel a Ficka Marcela, Ptenín č.p. 5, 33452 Ptenín, LV: 232

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, které plně odpovídají předloženým výše uvedeným podkladům. Dle místního šetření, informací zadavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů, nejsou s draženou nemovitostí spojeny žádná další práva či závady neuvedené v zadavatelem předaných podkladech.

Místopis

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací získaných u příslušného pracoviště katastrálního úřadu, renomovaných realitních kanceláří působících v daném městě a nejbližším okolí, dále pak informací získaných na internetových stránkách Obecního úřadu Ptenín a zejména informací získaných při vlastním ohledání nemovitosti znalcem, provedeném dne 20.4.2026, za účasti spoluvlastnice.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti, pozemková parcela - zastavěná plocha číslo parcelní 24, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím, je situována severozápadně nedaleko od centrální části intravilánu obce Ptenín. Situování předmětných nemovitostí je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a ortofoto snímků pro katastrální území obce Ptenín, v měř. 1:500 a 1:1000, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k oceňovaným nemovitostem je možný z jihozápadu, z přilehlé zpevněné místní komunikace, ústící na jižně procházející silnici vedoucí ve směru Ptenín - Merklín, Otěšice. V dané části obce je, dle zjištěných informací a prohlášení přítomné spoluvlastnice, možnost napojení na veřejný rozvod vody, kanalizace a rozvod elektro, obec nemá zaveden veřejný rozvod zemního plynu.

Obec Ptenín čítající cca 207 obyvatel, nemá potřebnou základní občanskou vybavenost, má velmi omezenou možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, v dané oblasti a nejbližším okolí jsou rovněž omezené lukrativní pracovní možnosti. Obec Ptenín má dopravní spojení autobusovou dopravou. Za vyšší občanskou vybaveností, kulturním, společenským a sportovním vyžitím, vyššími úřady a institucemi a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je nutno cestovat zejména do spádové obce Merklín, vzdálené cca 4 km, dále pak do města Stod, vzdáleného cca 14 km a města Přeštice, vzdáleného cca 17 km.

Životní prostředí je v dané lokalitě nenarušené jakýmkoliv škodlivým průmyslovým provozem. Užívání oceňované nemovitosti je ovšem ručeno dopravním provozem na přímo přilehlé silnici.

Dle prohlášení přítomného spoluvlastnice nemovitosti, není předmětná oceňovaná nemovitost pronajímána.

Okolní zástavbu přímého okolí tvoří rodinné domy původní zástavby obce, podobného stylu, stáří, standardní velikosti, průběžné údržby, vybavenosti a standardu užívání.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy pozemková parcela, zastavěná plocha číslo parcelní 24 o výměře 754 m², jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím (stodola, vedlejší stavba - zděný sklad, studna, venkovní úpravy - přípojka vody ze studny, domácí vodárna, kanalizační přípojka, přípojka elektro, oplocení, vrata, vrátka), v katastrálním území obce Ptenín, okres Plzeň-jih.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava)

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 15.
2. Stodola.
3. Studna.
4. Pozemky zapsané na LV.č. 232.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rodinný dům č.p. 15 se všemi součástmi a příslušenstvím.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemková parcela, zastavěná plocha číslo parcelní 24, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Ptenín, okres Plzeň-jih.

Adresa předmětu ocenění: Ptenín č.p. 15
334 52 Ptenín

LV: 232
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-jih
Obec: Ptenín
Katastrální území: Ptenín
Počet obyvatel: 207

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 731,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{401,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností	VII	0,01

parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,020}$$

1. Rodinný dům č.p. 15.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	130 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2011
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 573,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: = 148,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	148,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

přízemí:	148*3,2	=	473,60 m ³
podkroví a zastřešení:	148*3,7/2	=	273,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>747,40 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 148,00 m²

Zastavěná plocha všech podlaží:
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

ZP = 148,00 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85

Koeficient pro stavby 15 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (15 + 15) = \mathbf{0,850}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,850 = \mathbf{0,788}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,020**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 573,- Kč/m³ * 0,788 = 2 815,52 Kč/m³
 CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 747,40 m³ * 2 815,52 Kč/m³ * 1,000 * 1,020 = 2 146 406,04 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **2 146 406,04 Kč**

2. Stodola.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ B
 Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
přízemí	8,75*10,90 =	95,38	3,91 m
		95,38 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	přízemí	8,75*10,90*3,91 =	372,92
Obestavěný prostor - celkem:			372,92 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 60 cm	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov	dřevěný pultový	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	hrubá omítka	P	50
7. Úprava povrchů	chybí	C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	udusaná zemina	C	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	50	0,46	1,40
7. Úprava povrchů	C	6,10	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6040

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6040
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1 898,98
Plná cena:	372,92 m ³ * 1 898,98 Kč/m ³	=	708 167,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 80 = 26,3 %			
Koeficient opotřebení: (1 - 26,3 % / 100)		*	<u>0,737</u>
Nákladová cena stavby CS_N		=	521 919,54 Kč
Koeficient pp		*	<u>1,020</u>
Cena stavby CS		=	532 357,93 Kč
Stodola. - cena zjištěná		=	<u>532 357,93 Kč</u>

3. Studna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m
další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m

+ 9 750,- Kč
+ 11 430,- Kč

Základní cena celkem

= 21 180,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,5780

Upravená cena studny

= 60 625,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 130 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 130 / 150 = 86,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150
= 9 093,84Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks

+ 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 2 054,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 3,5780

= 5 879,37 Kč

opotřebení čerpadel 85,0 %

* 0,150

= 881,91 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 881,91 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 9 975,75 Kč

Koeficient pp

* 1,020

Cena stavby CS

= 10 175,27 Kč

Studna. - cena zjištěná

= 10 175,27 Kč

4. Pozemky zapsané na LV.č. 232.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	401,-	1,020		409,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	24	754	409,02	308 401,08
Stavební pozemek - celkem			754		308 401,08

Pozemky zapsané na LV.č. 232. - cena zjištěná celkem = 308 401,08 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 15 se všemi součástmi a příslušenstvím.

Oceňovaná nemovitá věc

Zděný přízemní samostatně situovaný nepatrně podsklepený rodinný dům č.p. 15, bez využitého podkroví a sedlovou střechou, je postaven na zastavěné ploše číslo parcelní 24, severozápadně od centrální části intravilánu obce Ptenín. Rodinný dům je postaven podélnou osou orientovanou ve směru východ-západ, vstupem obráceným na sever do dvora. Situování předmětných nemovitostí je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a ortofoto snímků v měř. 1:500 a 1:1000, které jsou přílohou znaleckého posudku.

Od rodinného domu č.p. 15 se dle prohlášení přítomné spoluvlastnice, nedochovala žádná původní dokumentace ani doklady, ze kterých by bylo patrné jeho původní stáří. Dle prohlášení přítomné spoluvlastnice, je předmětný rodinný dům stáří z roku 1896, tj. 130 let. V roce 2011 byla provedena, dle prohlášení spoluvlastnice a rovněž zjištěných skutečností, celková rekonstrukce rodinného domu. Dům obsahuje v přízemí vstupní zádveří s chodbou, dále pak dvě kuchyně, obývací pokoj, ložnici, koupelnu s WC a prádelnu. Půdní prostor je přístupný po žebříku z východního štítu domu a není využit k bydlení. Zastavěná plocha rodinného domu č.p. 15 činí celkem 148 m².

Obvodové zdivo rodinného domu je vyzděno, dle zjištěných skutečností a získaných informací,

smíšené na tl. 45 cm, bez jakékoliv izolace proti vodě a zemní vlhkosti. Stropy jsou dřevěné trámové s viditelnými trámy a klenbové do ocelových I nosníků. Střešní konstrukce je sedlová vázaná, zakryta taškovou krytinou s osazenými klempířskými prvky, bez bleskosvodu. Fasádní omítka je dvouvrstvá vápenná štuková, oba štíty pobity prkny s odžítým nátěrem, vnitřní omítky štukové, dveře hladké a prosklené a shrnovací, okna plastová zdvojená. Podlahy obytných místností jsou převážně prkenné s položenými standardními finálními podlahovými krytinami, dlažby keramické. Vytápění domu je ústřední s elektrokotlem, elektroinstalace je do rodinného domu zavedena třífázová, ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem a průtokovým ohříváčem v jedné kuchyni. Rodinný dům je zásobován vodou přípojkou ze studny, přípojka z veřejného řadu v přilehlé ulici není zřízena, odkanalizování splaškových vod svedeno přípojkou do veřejné kanalizační sítě.

Z celkového pohledu ve srovnání se stejným druhem staveb v dané oblasti se jedná o celkem průměrnou nemovitost značně pokročilého původního stáří, ovšem po celkové rekonstrukci provedené v roce 2011, trvale užívanou ke svému účelu, v celkem dobrém technickém i morálním stavu, vybavení a údržby.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy pozemková parcela, zastavěná plocha číslo parcelní 24 o výměře 754 m², jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím (stodola, vedlejší stavba - zděný sklad, studna, venkovní úpravy - přípojka vody ze studny, domácí vodárna, kanalizační přípojka, přípojka elektro, oplocení, vrata, vrátka), v katastrálním území obce Ptenín, okres Plzeň-jih.

Užitná plocha:	148,00 m ²
Obestavěný prostor:	373,00 m ³
Zastavěná plocha:	148,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	148,00 m ²
Výměra pozemku:	754,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům č.p. 21 - Ptenín I.			
Lokalita:	obec Ptenín			
Popis:	Prodej pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 31 o výměře 465 m ² , jejíž součástí je stavba přízemního podsklepeného rodinného domu č.p. 21 bez využitého podkroví a sedlovou střechou, v podstandardním technickém i morálním stavu, se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vedlejší stavby a venkovních úprav, situovaných severně u centrální části obce, přístupné přímo z přilehlé místní komunikace.			
Pozemek:	465,00 m ²			
Užitná plocha:	155,00 m ²			
Zastavěná plocha:	155,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	155,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí - zápis č. V-3507/2025-406		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,10			
K5 Celkový stav	1,10			
K6 Vliv pozemku	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena

k 16.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 000 000	155,00	19 355	1,46	28 258

2.

Lokalita:

Popis:

Rodinný dům č.p. 97 - Ptenín II.

obec Ptenín

Prodej spoluvlastnického podílu 2/3 na pozemkových parcelách - zastavěné ploše číslo parcelní 7/3 o výměře 160 m², jejíž součástí je stavba dvoupodlažního rodinného domu č.p. 97 s technickým podlažím a stanovou střechou, ve standardním technickém i morálním stavu, dále pak zastavěné plochy číslo parcelní 7/1 o výměře 699 m², jejíž součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., zahrady číslo parcelní 27 o výměře 108 m² a zahrady číslo parcelní 28/1 o výměře 895 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vedlejší stavby, venkovních úprav a trvalých porostů, situovaných ve východní okrajové části obce, přístupné místní komunikace.

Pozemek:

Užitná plocha:

Zastavěná plocha:

Zastavěné plochy podlaží:

1 862,00 m²

160,00 m²

160,00 m²

160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny

K2 Velikosti objektu

K3 Poloha

K4 Provedení a vybavení

K5 Celkový stav

K6 Vliv pozemku

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,33

1,00

1,01

1,00

1,00

0,95

0,98

Zdroj: katastr nemovitostí - zápis č. V 4279/2025-406

Cena [Kč]

Zastavěná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 20.8.2025

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

4 232 000

160,00

26 450

1,25

33 063

3.	Rodinný dům č.p. 67 - Ptenín III.		
Lokalita:	obec Ptenín		
Popis:	Prodej pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 97 o výměře 529 m ² , jejíž součástí je stavba přízemního rodinného domu č.p. 67 bez využitého podkroví a sedlovou střechou, v podstandardním technickém i morálním stavu, včetně zahrady číslo parcelní 393/1 o výměře 180 m ² , se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně vedlejších staveb, venkovních úprav a trvalých porostů, situovaných na západním okraji obce, přístupné přímo z přilehlé komunikace.		
Pozemek:	709,00 m ²		
Užitná plocha:	132,00 m ²		
Zastavěná plocha:	132,00 m ²		
Zastavěné plochy podlaží:	132,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: katastr nemovitostí - zápis č. V 934/2026-406	
K2 Velikosti objektu	1,02		
K3 Poloha	1,01		
K4 Provedení a vybavení	1,10		
K5 Celkový stav	1,10		
K6 Vliv pozemku	1,00		

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,10	
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.2.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 520 000	132,00	19 091	1,37	26 155

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům č.p. 21 - Ptenín I.											28 258,-
3 000 000,-	155	19 355,-	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,46	
2. Rodinný dům č.p. 97 - Ptenín II.											33 063,-
4 232 000,-	160	26 450,-	1,33	1,00	1,01	1,00	1,00	0,95	0,98	1,25	
3. Rodinný dům č.p. 67 - Ptenín III.											26 155,-
2 520 000,-	132	19 091,-	1,00	1,02	1,01	1,10	1,10	1,00	1,10	1,37	

Minimální jednotková porovnávací cena	26 155 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 159 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	33 063 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	29 159 Kč/m²
Zastavěná plocha stavby:	148,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 315 532,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 15.	2 146 406,- Kč
2. Stodola.	532 358,- Kč
3. Studna.	10 175,- Kč
4. Pozemky zapsané na LV.č. 232.	308 401,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

2 997 340,- Kč

slovy: Dva miliony devět set devadesát sedm tisíc tři sta čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 997 340,- Kč
slovy: Dva miliony devět set devadesát sedm tisíc tři sta čtyřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 15 se všemi součástmi a příslušenstvím.

4 315 532,- Kč

Porovnávací hodnota	4 315 532,- Kč
----------------------------	-----------------------

Obvyklá cena	4 315 000,- Kč
slovy: Čtyři miliony tři sta patnáct tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění v daném městě. Dále byla také zjištěna úřední cena předmětné nemovitosti dle platného oceňovacího předpisu.

Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v posledním období. Vychází tedy ze statisticky aktuálnějších údajů než cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu.

Obvyklá cena dle porovnávací metody je v našem případě vyšší než cena zjištěná dle platného cenového předpisu. Zjištěná cena dle platné oceňovací vyhlášky k datu ocenění nemá v daném případě dostatečnou vypovídající schopnost pro tento typ nemovitých věcí v dané lokalitě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány nejvhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m² výměry zastavěné plochy porovnávaného rodinného domu a pozemkové parcely užívané s ním v jednotném funkčním celku.

Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen vzorků srovnávaných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., včetně novely vyhlášky č. 523/2025 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu, pozemkové parcely, zastavěné plochy číslo parcelní 24, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 15, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Ptenín, okres Plzeň-jih, určuji ve výši - **4 315 000,- Kč**.

Obvyklá cena

4 315 000,- Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta patnáct tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytli žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 18/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 036177/2026.

V Třemošné - Záluží 1.5.2026

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 036177/2026

počet stran A4 v příloze:

Přílohy.	11
1. Fotodokumentace - čtrnáct pohledů na oceňovanou nemovitost	6 stran
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Ptenín	1 strana
3. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Ptenín	1 strana
4. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 pro katastrální území obce Ptenín	1 strana
5. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, LV.č. 232 pro katastrální území obce Ptenín	2 strany