EqSA

Znalecký posudek č. 025525/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov,
ve vlastnictví Lucák Kamil,
trvale bytem Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 35914/25-301

V Praze dne 23. 9. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení

OBSAH

OBSAH 2
1 ZADÁNÍ 3
2 VÝČET PODKLADŮ 4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 4
2.3 Věrohodnost zdroje dat 5
3 NÁLEZ 6
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat 6
3.2 Výčet dat 6
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov 6
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí 14
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí 14
3.3.1 Metody tržního ocenění 14
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování 15
4 POSUDEK 17
4.1 Popis postupu při analýze dat 17
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí 17
4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov 20
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů 24
4.5 Výsledky analýzy dat 24
5 ODŮVODNĚNÍ 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat 25
5.2 Kontrola postupu znalce 25
6 ZÁVĚR 26
SEZNAM PŘÍLOH 28
POSLEDNÍ STRANA 29
ZNALECKÁ DOLOŽKA 29

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov (novostavba rodinného domu bez č. p.* včetně příslušného pozemku parc. č. St. 30, pozemek zahrady parc. č. 47/2, pozemek orné půdy parc. č. 66/1 a pozemky ostatní plochy parc. č. 65 a 66/4), ve vlastnictví Kamil Lucák, trvale bytem Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň, za účelem exekučního řízení.

*Pozn.: Na předmětném LV je stále evidována stavba rodinného domu č.p. 99, která však již na uvedeném pozemku nestojí, neboť byla z tohoto pozemku odstraněna a místo něj byla postavena novostavba rodinného domu, která prozatím není zapsána na předmětném LV, není zkolaudována a nebylo jí prozatím přiděleno ani č.p., pro účely ocenění je s ohledem na uvedené uváděna jako novostavba rodinného domu bez č.p.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 35914/25-301, od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 16. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov je po zaokrouhlení stanoven na:

7 908 000,00 Kč

(slovy: Sedm milionů devět set osm tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 29 stran textu a 22 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 23. 9. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

[1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;

[2] Územní plán obce Bezvěrov <www.bezverov.cz> pro získání informací o území;

[3] Provedené místní šetření;

[4] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;

[5] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

[6] Výpis z KN na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov k datu 25. 3. 2026 (viz Příloha č. 2);

[7] Souhlas s odstraněním stavby;

[8] Rozhodnutí, schválení stavebního záměru „DČOV Bezvěrov p.p.č. 47/2“;

[9] Sdělení Městského úřadu Manětín, stavební úřad – poskytnutí dokumentace ke stavbám Bezvěrov, Lucák Kamil;

[10] Společný souhlas, Územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru „Rodinný dům Savana, Bezvěrov“;

[11] Rozhodnutí, souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu;

[12] Závazné stanovisko orgánu územního plánování;

[13] Informace Městského úřadu Manětín, stavební úřad o podmínkách a požadavcích ke kolaudaci stavby;

[14] Stavební dokumentace typového projektu Rodinný dům Savana firmy G Servis ZC, s.r.o., z 07/2018;

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

[15] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);

[16] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);

[17] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);

[18] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);

[19] Skutečně realizované transakce;

[20] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému byla Znalcem zaslána dne 25. 3. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Na zaslanou žádost povinný nereagoval. Datum místního šetření bylo stanoveno na základě Usnesení č. j. 204 EX 35914/25-301, a to na 16. 4. 2026. V určený termín bylo místní šetření provedeno za účasti Zadavatele a uživatelky předmětných nemovitých věcí, která umožnila přístup do předmětných nemovitých věcí a poskytla zároveň základní informace o předmětných nemovitých věcech.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního i vnitřního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele a uživatelky předmětných nemovitých věcí, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 36 k. ú. Bezvěrov.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Plzeňský
Okres	Plzeň-sever
Obec	Bezvěrov
Katastrální území	603848 Bezvěrov
List vlastnictví	36
Vlastník	Kamil Lucák, trvale bytem Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň.
Nemovité věci*	Rodinný dům č. p. 99 umístěný na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 30 včetně tohoto pozemku a pozemky zahrady parc. č. 47/2, orné půdy parc. č. 66/1 a ostatní plochy parc. č. 65 a 66/4.

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost**	Věcné břemeno právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy; Zástavní právo smluvní, jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého; Zástavní právo smluvní; Zákaz zcizení a zatížení na dobu trvání zástavního práva.
Poznámky	Zahájení exekuce, jako související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva***	Nepředložena
Kupní smlouva	Znalcem byla vyžádána na příslušném katastrálním úřadu Kupní smlouva k předmětné nemovité věci.
Technická dokumentace	Uživatelkou a Zadavatelem byla předložena stavební dokumentace typového rodinného domu Savana od firmy G Servis CZ, s.r.o.

Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

*Pozn.: Stavba evidovaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům č. p. 99 byla na základě vydaného Souhlasu s odstraněním stavby odstraněna, nebyl proveden výmaz stavby z katastru nemovitostí; dle sdělení Městského úřadu Manětín, stavební úřad, stavba RD Bezvěrov čp. 99 může být stavebním úřadem zrušena z informačního systému územní identifikace (ISÚI) po oznámení vlastníka, že stavba je již celá odstraněna, to však nebylo vlastníkem oznámeno. Následně musí vlastník tuto skutečnost rovněž oznámit na katastrálním úřadě. Stavební úřad se domluvil se stavebníkem p. Lucák, že až postaví nový dům, provede GP, kdy geodet původní dům čp. 99 novým přeměřením napasuje na nový dům a tím zůstane stejné číslo popisné. Tato situace však prozatím nenastala a v katastru nemovitostí je tedy evidována stavba původního rodinného domu č. p. 99. Na částech pozemků parc. č. St. 30 a parc. č. 47/2 se ve skutečnosti nachází novostavba rodinného domu, která doposud není zkolaudována, není jí přiděleno číslo popisné, pro účely ocenění bude v posudku označována jako *novostavba rodinného domu bez č.p.*

**Pozn.: Vzhledem ke skutečnosti, že uvedené věcné břemeno neomezuje využití pozemku parc. č. 66/4, ke kterému je zřízeno, na výši obvyklé ceny nemá vliv, a proto pro účely tohoto znaleckého posudku nebude na toto právo zatěžující nemovitost brán zřetel.

***Pozn.: Dle informací získaných při místním šetření od uživatelky jsou nemovité věci užívány uživatelkou bez uzavřené nájemní smlouvy.

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují novostavbu rodinného domu bez č. p. včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 30, pozemek zahrady parc. č. 47/2, orné půdy parc. č. 66/1 a pozemky ostatní plochy parc. č. 65 a 66/4. Předmětné nemovité věci spolu tvoří jednotný funkční celek. Nemovité věci zapsané na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov se nachází v Plzeňském kraji, v obci Bezvěrov.

Bezvěrov je obec v okrese Plzeň-sever v Plzeňském kraji, ležící přibližně 35 km severozápadním směrem od Plzně. Obec se nachází v Tepelské vrchovině v nadmořské výšce přibližně 675 m n. m. a zabírá plochu 44,48 km². Dle údajů Českého statistického úřadu v obci k 1. 1. 2025 žije 661 obyvatel. Obec se skládá z jedenácti místních částí: Bezvěrov, Buč, Dolní Jamné, Chudeč, Krašov, Nová Víska, Potok, Služetín, Světec, Vlkošov a Žernovník. V katastrálním území obce se nachází i osada Ostřetín.

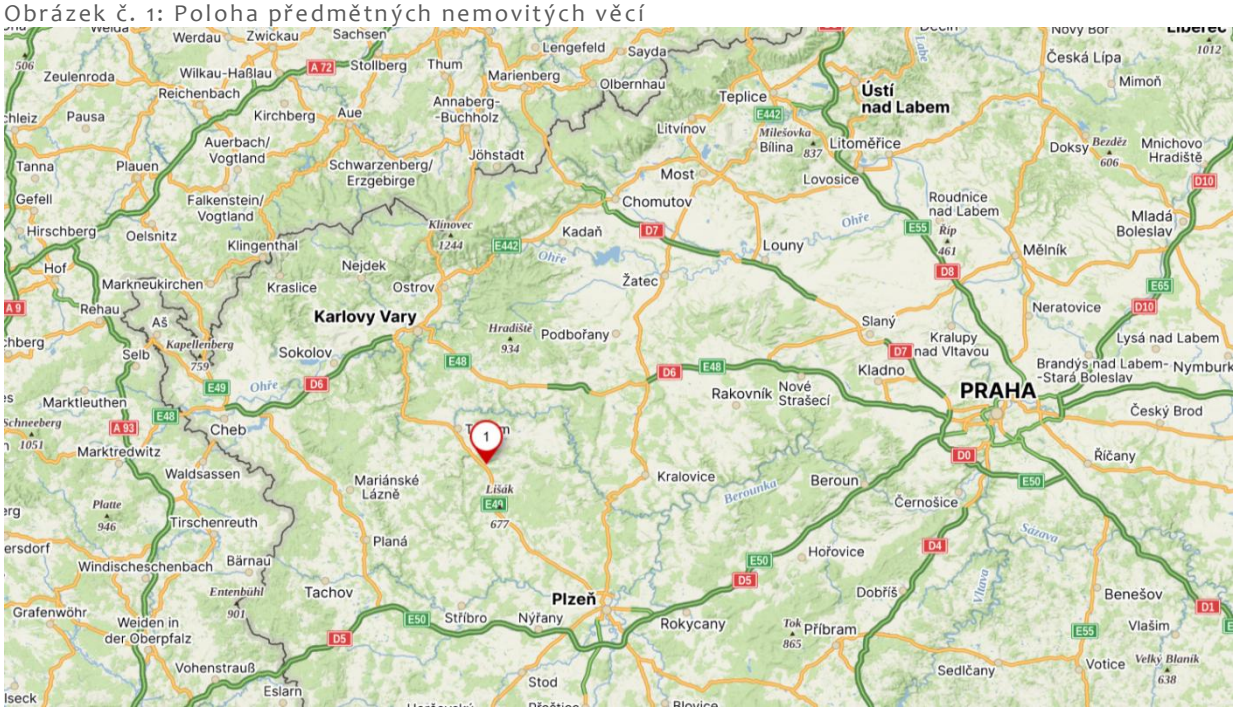
V obci Bezvěrov je základní občanská vybavenost – obecní úřad, pošta a menší provozovny obchodu a služeb. Školská a zdravotnická zařízení, stejně jako širší nabídka obchodů a služeb, se nachází v okolních městech, zejména v Manětíně, Toužimi a Plzni.

Autobusová doprava zajišťuje spojení obce s okolními sídly, zejména směry na Manětín, Úněšov a Toužim. V obci není železniční stanice, nejbližší železniční stanice se nachází v Toužimi na trati číslo 161 (Rakovník – Bečov

nad Teplou). Obcí prochází silnice I/20 (E49), spojující Plzeň s Karlovými Vary, která zajišťuje přímé napojení na hlavní tahy západních Čech.

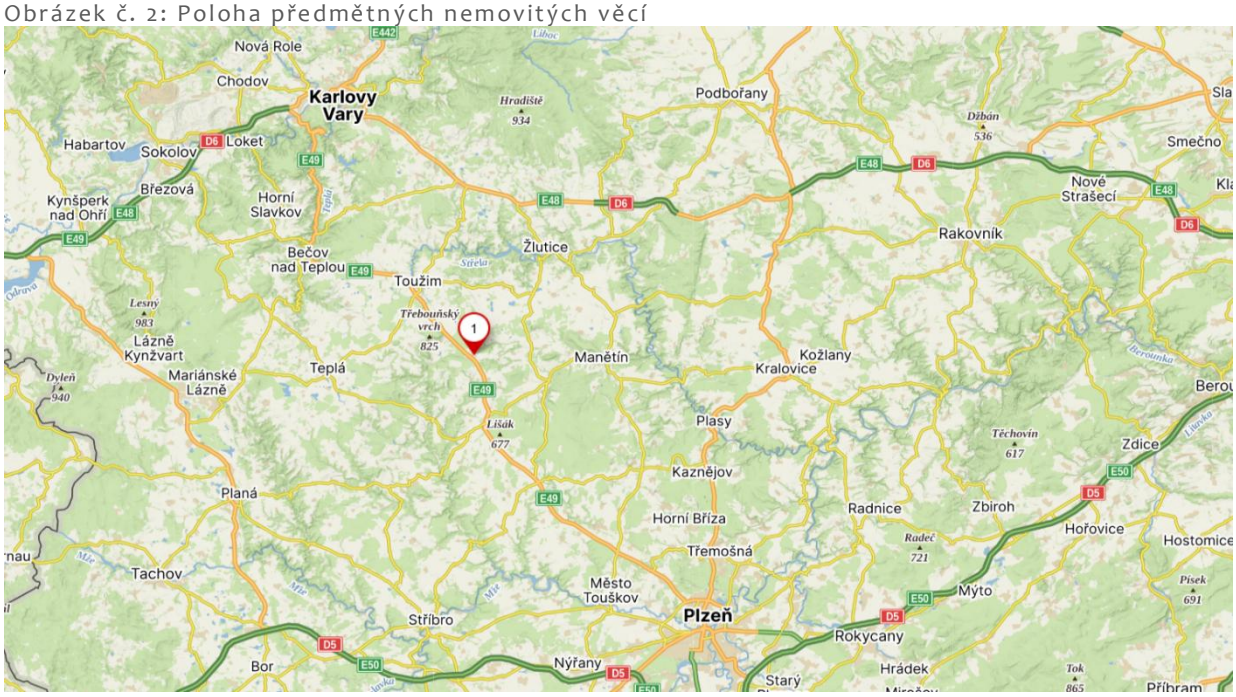
Obec leží v oblasti Tepelské vrchoviny. V jejím okolí se nachází výrazné přírodní prvky, zejména kopce Bofort (715 m) a Zámecký vrch (711 m). Přes katastrální území obce protéká Manětínský a Úterský potok. Krajina je tvořena převážně zemědělskými a lesními plochami.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



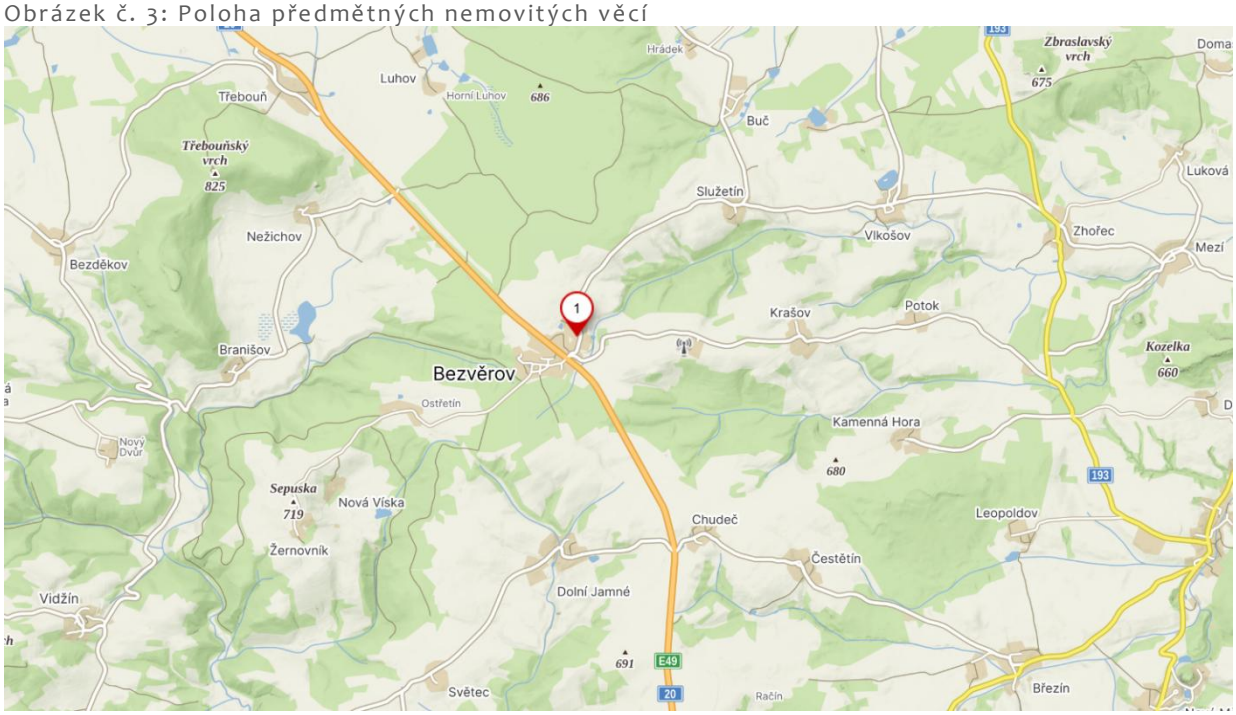
Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nachází v severní části obce Bezvěrov, novostavba rodinného domu bez č.p. s pozemky par. č. St. 30 a parc. č. 47/2 jsou umístěny po levé straně silnice z Bezvěrova do Služetína, pozemky parc. č. 65, 66/1 a 66/4 navazují na výše uvedené nemovité věci z jižní strany. Předmětné nemovité věci jsou umístěny na okraji zástavby starších rodinných domů, nedaleko obecního úřadu.

Přístup k předmětným nemovitým věcem je po komunikaci se zpevněným povrchem parc. č. 1018/4 (ostatní plocha ostatní komunikace, LV č. 10001, vlastník Obec Bezvěrov) a parc. č. 1018/1 (ostatní plocha silnice, LV č. 57, vlastník Plzeňský kraj, hospodaření se svěřeným majetkem kraje pro Správa a údržba silnic Plzeňského kraje).

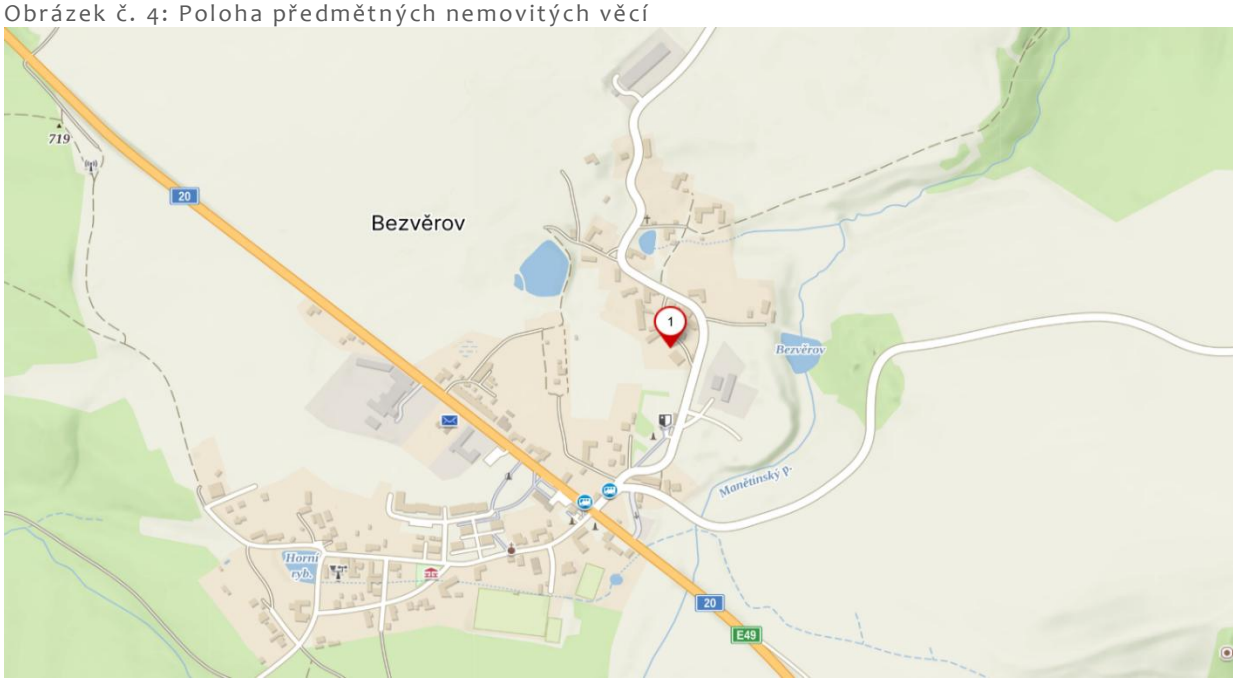
Nejbližší zastávka autobusové dopravy od předmětných nemovitých věcí (zastávka Bezvěrov) se nachází přibližně ve vzdálenosti 300 m. Železniční trať obcí Bezvěrov nevede, nejbližší železniční stanice se nachází ve vzdálenosti 9,7 km (Luhov).

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 4: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci jsou představovány novostavbou rodinného domu bez č.p. včetně příslušných pozemků parc. č. St. 30 a parc. č. 47/2, 65, 66/1 a 66/4. Novostavba rodinného domu bez č.p. s pozemky parc. č. St. 30 a parc. č. 47/2 společně tvoří jednotný funkční celek, v územním plánu obce Bezvěrov se nacházejí v plochách s označením BV – bydlení venkovského typu. Pozemky parc. č. 65, 66/1 a 66/4 na výše uvedené nemovité věci navazují, tvoří společně funkční celek s výše uvedenými nemovitými věcmi, v územním plánu obce se však nacházejí v plochách s označením ZU – plochy urbanistické zeleně.

Novostavba rodinného domu bez č.p. (stáří cca 5 let) je umístěná na pozemcích parc. č. St. 30. a parc. č. 47/2. Rodinný dům je zděný nepodsklepený, typu bungalov půdorysného tvaru písmene L s navazující zastřešenou terasou na terénu. Stavba nemá dokončenou fasádu (3 strany pouze v lepidle, čtvrtá strana neomítnuté zdivo, podbití OSB desky ze tří stran natažené lepidlem). Okna a vstupní dveře jsou plastové, interiérové dveře jsou dřevěné plné v obložkových zárubních. Zastřešení je provedeno dřevěným krovem valbového tvaru, střešní krytina je betonová tašková, klempířské konstrukce plechové, stropní konstrukce je zateplená foukanou izolací. Napojení na elektrickou energii, voda zajištěna z vrtu (60 metrů hloubka + domácí vodárna), k dispozici je i studna kopaná (kamenné zdivo – kalové čerpadlo, voda užívána pro zalévání zahrady), kanalizace řešena domácí ČOV, vytápění a ohřev vody pomocí tepelného čerpadla (včetně akumulačního zásobníku), plyn zaveden není (neexistuje ani možnost napojení v rámci obce). V domě je proveden rozvod podlahového vytápění. Novostavba domu má drobné nedodělky nebránící užívání, není zkolaudována, užívána bývalou partnerkou povinného bez uzavřené nájemní smlouvy.

Dispoziční uspořádání:

Zádveří (podlaha s keramickou dlažbou, vstup do domu, vstup do haly), hala (podlahová krytina vinylová plavoucí podlaha, vstup do chodby, technické místnosti, WC a do obývacího pokoje – průchod bez dveří), technická místnost (podlaha s keramickou dlažbou, je zde umístěna vnitřní jednotka tepelného čerpadla, akumulační nádrž, prádelna, závěsné WC, umyvadlo), spíž (vinylová plavoucí podlaha), samostatné WC (keramický obklad a dlažba, závěsné WC, umyvadlo), obývací pokoj s kuchyňským koutem (kuchyňská linka včetně el. spotřebičů, výstup na terasu francouzským oknem, vinylová plavoucí podlaha), chodba (vinylová plavoucí podlaha, vstup do jednotlivých pokojů a koupelny), koupelna (keramický obklad a dlažba, akrylátová obezděná vana, zděný sprchový kout se skleněnou zástěnou, umyvadlo), pokoj (vinylová plavoucí podlaha), dva dětské pokoje (vinylová plavoucí podlaha), ložnice s šatnou (vinylová plavoucí podlaha, šatna oddělená).

Z obývacího pokoje je vstup na zastřešenou terasu (zastřešení dřevěné konstrukce, pultová plechová střecha, podlaha je provedena betonovou zámkovou dlažbu, část zatravňovacími dlaždicemi).

Užitná plocha rodinného domu byla odhadnuta ve výši 177,30 m² na základě předložené dokumentace, provedeného místního šetření, dle náhledu do katastru nemovitostí v návaznosti na zastavěnou plochu objektu a odborného odhadu Znalce.

K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 2: Příslušenství

Příslušenství	
Oplocení	drátěné pletivo na ocelových sloupcích
Vrata	posuvná vrata s el. pohonem na dálkové ovládání, ocelový rám s dřevěnými laťovkami
Branka	ocelový rám s dřevěnými laťovkami
Studna	kopaná studna s čerpadlem – užitková voda pro zahradu
Vrt	vrt hl. 60 m s čerpadlem, napojeno na domácí vodárnu
ČOV	domácí ČOV
Bazén	zapuštěný plastový bazén
Přístřešek	dřevěný přístřešek s technologií a filtrací bazénu
Zahradní domek	plechový zahradní domek

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Novostavba rodinného domu bez č.p. je umístěna na pozemcích parc. č. St. 30, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a na parc. č. 47/2, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada (zápis RD a jeho umístění na LV č. 36 k.ú. Bezvěrov neodpovídá skutečnému stavu zjištěnému při místním šetření*). V jednotném funkčním celku se dále nacházejí pozemky parc. č. 65 a 66/4, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plochy a pozemek orné půdy parc. č. 66/1. Pozemky jsou užívány společně jako zatravněná zahrada, jsou mírně svažité konfigurace, oplocené. Celková výměra pozemků činí 3 699 m².

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

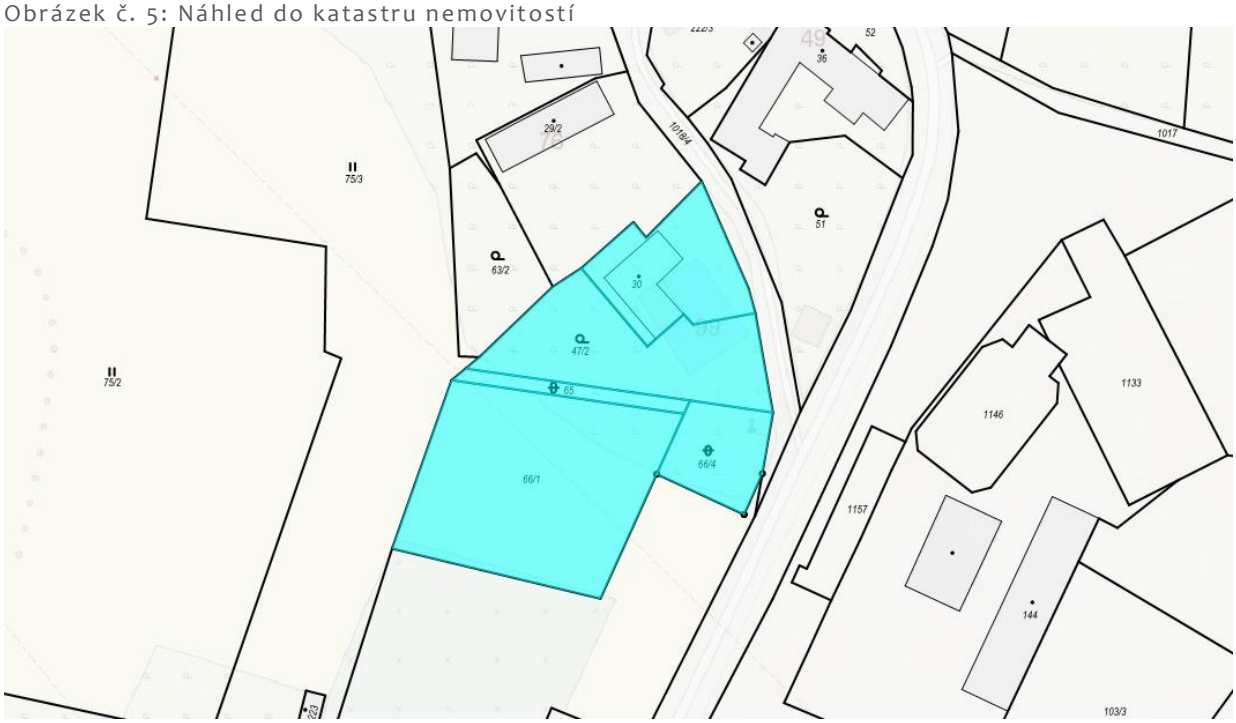
Tabulka č. 3: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Způsob ochrany	Výměra
St. 30	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům č. p. 99*		579,00
47/2	zahrada		zemědělský půdní fond	848,00
65	ostatní plocha	neplodná půda		142,00
66/1	orná půda		zemědělský půdní fond	1 774,00
66/4	ostatní plocha	neplodná půda		356,00
Výměra pozemků celkem [m²]				**3 699,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

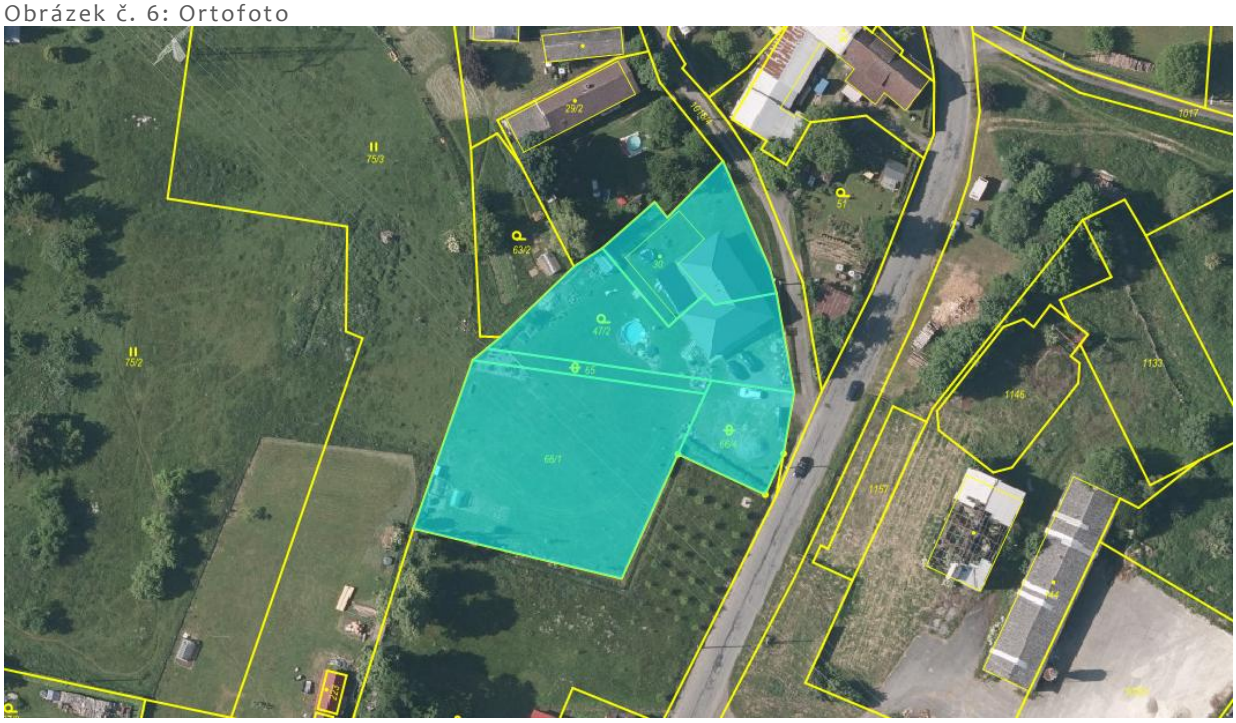
*Pozn.: Na předmětném LV je stále evidována stavba rodinného domu č.p. 99, která však již na uvedeném pozemku nestojí, neboť byla z tohoto pozemku odstraněna a místo něj byla postavena novostavba rodinného domu, která prozatím není zapsána na předmětném LV, není zkolaudována a nebylo jí prozatím přiděleno ani č.p., pro účely ocenění je dále uváděna jako novostavba rodinného domu bez č.p.

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 7: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Dle územního plánu obce Bezvěrov platného k datu ocenění je část předmětných nemovitých věcí, které jsou představovány novostavbou rodinného domu bez č.p. včetně pozemků parc. č. St. 30 a parc. č. 47/2, umístěna v ploše s označením BV – bydlení venkovského typu. Část oceňovaných nemovitých věcí, která je představována pozemky parc. č. 65, 66/1 a 66/4, je umístěna v ploše s označením ZU – plochy urbanistické zeleně. Uvedené pozemky jsou užívány společně s rodinným domem a pozemkem zahrady parc. č. 47/2, jsou pod jednotným oplocením, tvoří společně jednotný funkční celek.

Plochy bydlení venkovského typu jsou určené pro bydlení převážně doplněné užitkovými zahradami s možností drobné chovatelské, pěstitelské, popřípadě zahradnické činnosti a s ní spojeným využitím hospodářských objektů. Hlavní využití – stavby pro bydlení venkovského rodinného charakteru. Přípustné jsou zařízení integrovaná do staveb s hlavním využitím, zařízení pro školství, zdravotnická, administrativní, pro obchodní účely, veřejného stravování, sportovní, zařízení kulturní, služeb a řemeslných dílen bez vlivu na okolí. Dále garáže izolované nebo integrované do objektů na pozemcích RD, stavby pro ubytování malé do 10-ti lůžek, stavby pro veterinární péči, nekrytá sportoviště, dětská hřiště, účelové komunikace, obslužné komunikace motoristické, cyklistické a pěší, zařízení MHD pro místní obsluhu, církevní stavby a zařízení, samostatné zahrady, skanzeny vesnické architektury a řemesel, prvky krajinné struktury, stavby pro skladování plodin, stavby a zařízení pro chov domácího zvířectva, stavby a zařízení pro chov koní, lehké stavby pro mechanizační prostředky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady. Nepřípustné je jiné využití než hlavní a přípustné. S ohledem na výše uvedené je tato část oceňovaných nemovitých věcí využívána v souladu s územním plánem.

Plochy urbanistické zeleně jsou nezastavitelné polyfunkční plochy sloužící obecnému užívání – veřejně přístupné plochy. Hlavní využití je sadovnicky upravená zeleň, náves, náměstí, ulice, stezky pro pěší a cyklisty. Přípustné jsou doprovodné prvky parkové zeleně, mobiliář, drobná architektura, vodní plochy a další vodní prvky, odstavná a parkovací stání, dětská hřiště, komunikace místní, účelové pro místní obsluhu, zařízení MHD místního významu. Nepřípustné je jiné využití než hlavní a přípustné. S ohledem na výše uvedené pozemky parc. č. 65,66/1 a 66/4 nejsou využívány v souladu s územním plánem.

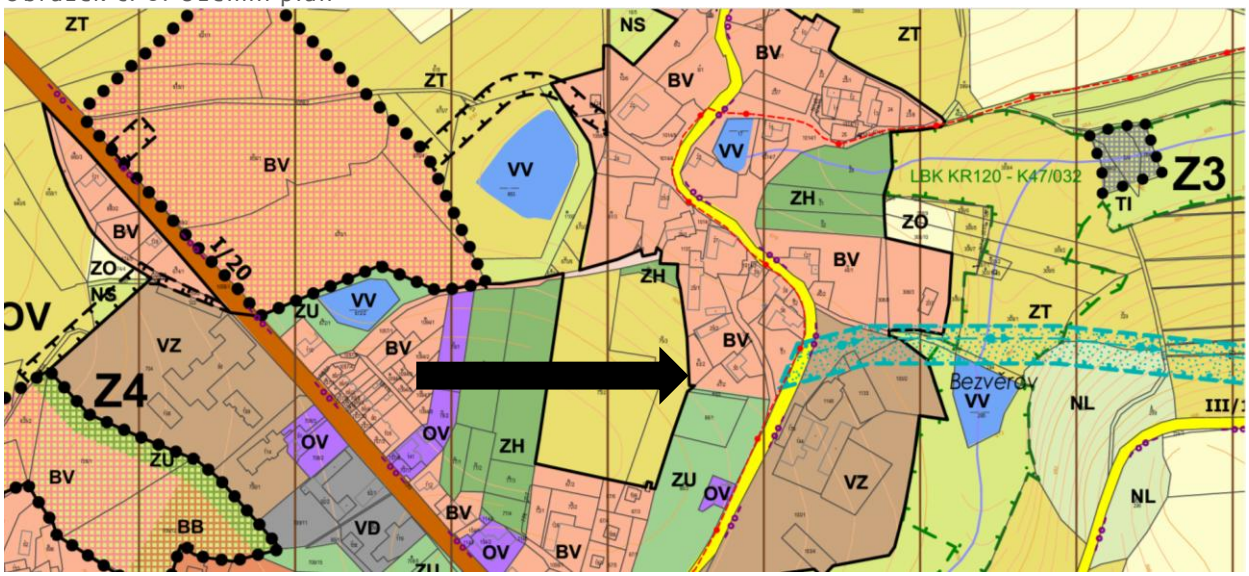
K dané problematice předmětných pozemků bylo ze strany příslušného stavebního úřadu v Manětíně sděleno, že se pravděpodobně jedná o nesoulad mezi současným vlastnickým stavem pozemků a jejich vymezením v územním plánu obce Bezvěrov, kdy jsou předmětné pozemky dle územního plánu určeny k využití jako veřejná zeleň, přestože jsou v současné době ve vlastnictví soukromých osob. Obec však tyto pozemky

v minulosti prodala současnému vlastníkovi, a proto by bylo dle názoru stavebního úřadu vhodné tuto skutečnost zohlednit při další změně územního plánu obce.

Ohledně stávajícího oplocení předmětných pozemků stavební úřad sdělil, že nevydával žádné stanovisko ani souhlas s jeho zřízením, neboť samotné oplocení je dle platného stavebního zákona drobnou stavbou, u které není za běžných podmínek vyžadováno povolení či souhlas stavebního úřadu. Výše uvedené však neznamená, že může být provedeno v rozporu s územním plánem. I drobná stavba musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. K výše uvedenému bylo stavebním úřadem potvrzeno, že i přes uvedený nesoulad s uzemním plánem obce, nepovažuje stavební úřad aktuálně za účelné řešit tyto pozemky a jejich oplocení, tj., stavební úřad nebude ohledně těchto pozemků podnikat žádné další kroky a nařizovat odstranění oplocení, pokud k tomu nebude dán nějaký konkrétní podnět (např. ze strany třetí osoby) či nedojde ke změně využití pozemků oproti stávajícímu stavu. Případný nový vlastník nemovitých věcí pak může na obci požádat o změnu územního plánu, která by dle sdělení stavebního úřadu na základě změny stavebního zákona měla mít rychlejší a jednodušší proces schvalování, pouze se souhlasem zastupitelstva, bez toho, aby se měnil celý územní plán celého správního území obce Bezvěrov.

Pro účely ocenění je na předmětné nemovité věci nahlíženo dle faktického využití jako na jednotný funkční celek a takto budou oceněny, jako rodinný dům s pozemky v jednotném funkčním celku.

Obrázek č. 8: Územní plán



Zdroj: https: //www.bezverov.cz/modules/file_storage/download.php?file=99383470%7C37&inline=1

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je 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 věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

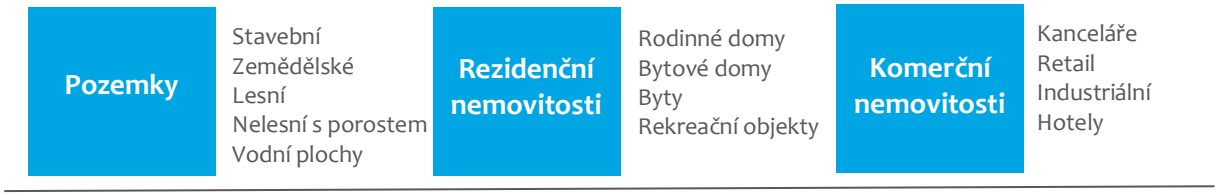
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
  - Trh s rodinnými domy – zjištění vývoje cen rodinných domů;
- Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky

kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěr. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v první polovině roku 2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve třetím kvartálu tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V prvním čtvrtletí 2023 pro nákup rodinných domů platí klesající zájem. Nejvíce patrný je přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nehospodárných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. Druhý kvartál prakticky kopíruje ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy, nezájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

V 1.H/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodejů dosahuje přes 30,00 %. Oproti období 2018–2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní je i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevuje se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než kdy dřív dívají na technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Stavební náklady jsou cca o 30,00 % výše než před rokem 2022.

Ve 3.Q/2024 se zvyšování cen rodinných domů meziročně přiblížilo 5,00% hranici. Tempo růstu prodejů zvolnilo a objem poptávky zákazníků je slabší než v minulosti. Nejvíce nových staveb se nyní objevuje ve Středočeském kraji a v blízkosti Brna. Zájemcům o vlastní domy komplikují situaci stále přísnější technické požadavky, které se projevují v růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů se dopad povodní na trhu s domy zatím nestačil projevit, nicméně v zasažených oblastech ceny patrně poklesnou a krátkodobě i zájem kupujících.

Tempo růstu prodejů domů ve 4.Q/2024 na rozdíl od bytů stagnovalo a poptávka byla nadále slabší než před pandemií COVID-19. Nejvíce se domy stavěly ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pozitivním faktorem je zpomalení růstu stavebních nákladů. Příliš se neobchoduje v lokalitách zasažených zářijovými povodněmi, neboť potenciální kupci vyčkávají na obnovu infrastruktury.

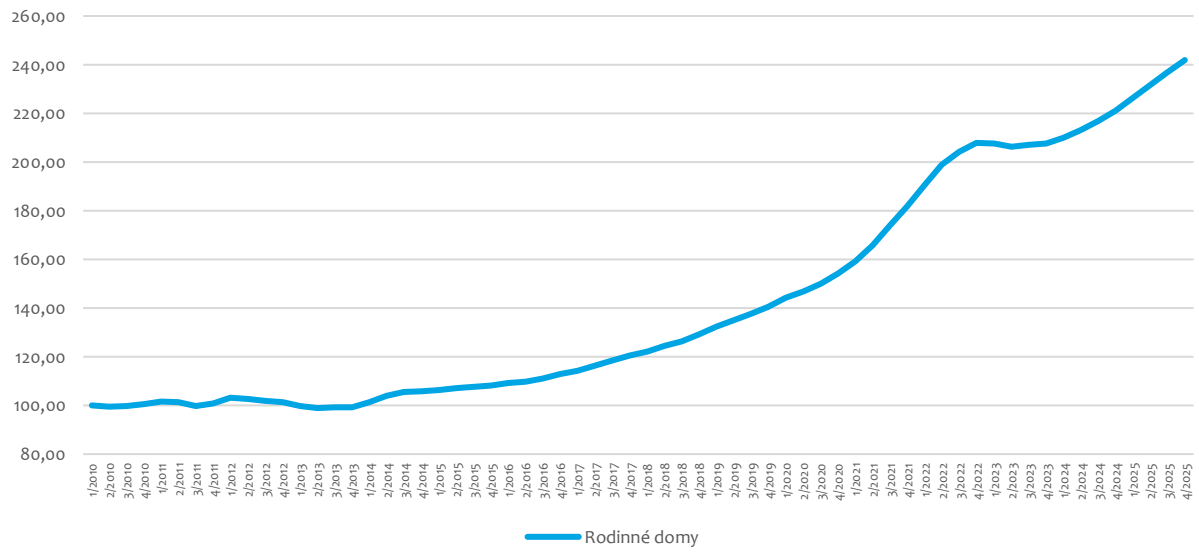
Ceny rodinných domů se čtvrtletně zvedly o 2,5 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Nejvíce se staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Příznivé je, že růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci mají zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu, protože lze získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspornější objekt.

Na nové maximum se posunuly ve 2.Q/2025 i ceny rodinných domů. Nejvíce se i nadále staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Poptávku posiluje i skutečnost, že ceny stavebních nákladů zůstávají stabilní. Pokračuje rovněž zájem o starší rodinné domy ve špatném technickém stavu, kde poptávku podporuje možnost získat dotační titul na rekonstrukci.

V druhé polovině roku 2025 byla dosažena nová cenová maxima. Stavební náklady se stabilizovaly, což podporovalo poptávku, včetně zájmu o starší domy díky dotacím na rekonstrukce. Na konci roku 2025 však poptávka po novostavbách mírně klesla a zájem o starší domy oslabil kvůli pozastavení některých dotačních programů.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 4.Q roku 2025 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–4.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitostí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu.

4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov.

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov (novostavba rodinného domu bez č.p. včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 30, pozemek zahrady parc. č. 47/2, pozemky ostatní plochy parc. č. 65 a 66/4 a pozemek orné půdy parc. č. 66/1), které společně tvoří jednotný funkční celek.

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. V okolí předmětných nemovitých věcí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Úněšov –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2608/2022-407, realizovaná v 1.Q/2022. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 28 k. ú. Štipoklasy u Číhané včetně příslušných pozemků parc. č. St. 47 a parc. č. 39/12 o celkové výměře 790,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 179,00 m²;

2. **Úněšov –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4365/2025-407, realizovaná v 3.Q/2025. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 33 k. ú. Štipoklasy u Číhané včetně příslušných pozemků parc. č. St. 53, parc. č. 39/15 a spoluvlastnický podíl ½ na parc. č. 39/16 o celkové výměře 813,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 111,00 m²;

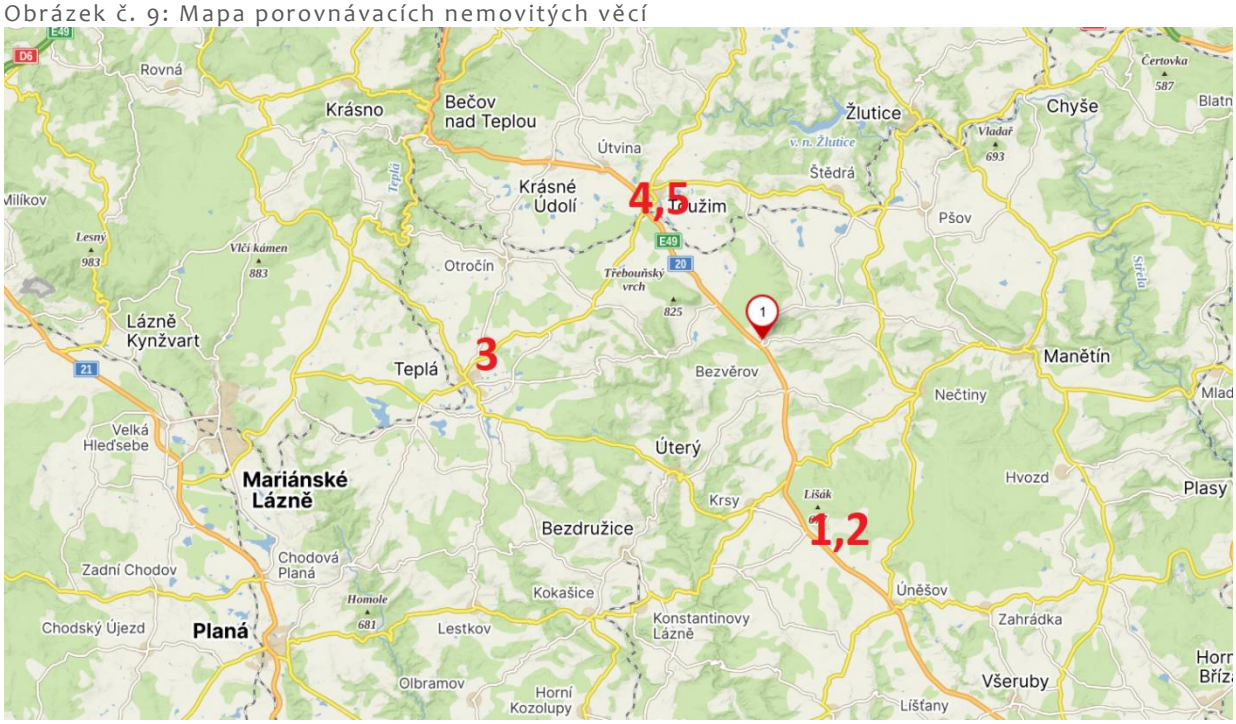
3. **Teplá –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4774/2024-407, realizovaná v 3.Q/2024. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 619 k. ú. Teplá včetně příslušných pozemků parc. č. St. 1141, parc. č. 1049/22 a č. 1049/48 o celkové výměře 1 697,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 94,00 m²;

4. **Toužim** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-6508/2022-403, realizovaná v 2.Q/2022. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 586 k. ú. Toužim včetně příslušných pozemků parc. č. St. 1261 a parc. č.

1459/43 o celkové výměře 2 089,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 115,00 m²;

5. **Toužim** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-7980/2021-403, realizovaná v 3.Q/2021. Jedná se o prodej rodinného domu č. p. 602 k. ú. Toužim včetně příslušných pozemků parc. č. St. 1350, parc. č. 1459/49 a parc. č. 1459/64 o celkové výměře 814,00 m², odhad užitné plochy domu dle náhledu do katastru nemovitostí přes zastavěnou plochu činí 106,00 m².

Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]	Výměra pozemku [m²]	Počet podlaží	Poloha domu	Lokalita
Parametry oceňované nemovité věci					
	177,30	3 699,00	1NP	samostatný	Bezvěrov
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	179,00	790,00	1NP, podkr.	samostatný	Úněšov-Štipoklasy
2.	111,00	813,00	1NP	samostatný	Úněšov-Štipoklasy
3.	94,00	1 697,00	1NP	samostatný	Teplá
4.	115,00	2 089,00	1NP	samostatný	Toužim
5.	106,00	814,00	1NP	samostatný	Toužim

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Tabulka č. 5: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci				
	dobrá	zděná	novostavba	bazén, malý zahr.domek
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	dobrá	montovaná	novostavba	X
2.	dobrá	zděná	novostavba	X
3.	dobrá	zděná	velmi dobrý	X
4.	dobrá	zděná	velmi dobrý	bazén, zahr.domek, přístřešek
5.	dobrá	zděná	novostavba	větší přístřešek

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

* Pozn. Technický stav srovnávacích nemovitých věcí vychází z veřejně dostupných informací (nahlížení do katastru nemovitostí, mapy.com).

**Pozn. Pro účely „srovnání" nemovitých věcí nebylo do této tabulky zahrnuto veškeré příslušenství dle tabulky č. 2, na str. 10, nicméně v rámci ocenění je veškeré příslušenství do výsledné ceny obvyklé uvažováno.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
K5 – koeficient příslušenství,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišnosti ve velikosti výměr u srovnávacích vzorků č. 2-5 budou zohledněny korekčním koeficientem velikosti výměr. Výrazně odlišná výměra příslušejících pozemků u srovnávacích vzorků č. 1–5 oproti oceňovaným nemovitým věcem bude upravena korekčním činitelem vlastních pozemků. Mírně atraktivnější lokalita umístění u srovnávacích vzorků č. 3-5 bude zohledněna koeficientem lokality a dopravní dostupnosti. Odlišnosti ve stavebně technickém stavu u všech srovnávacích vzorků oproti oceňovaným nemovitým věcem nebudou zohledněny s ohledem na skutečnost, že jak oceňované nemovité věci, tak i srovnávací vzorky jsou novostavby, resp. koeficient technického stavu a typu konstrukce bude použit ve výši 1,00. U srovnávacích vzorků č. 1–5 Znalecká kancelář nedisponuje z kupních smluv informacemi ohledně rozsahu příslušenství, příslušenství bylo zjištěno z veřejně dostupných informací. Odlišnosti v rozsahu příslušenství byly u srovnávacích vzorků č. 4 a 5 zohledněny příslušným korekčním činitelem, z důvodu rozsáhlejšího a charakterem atraktivnějšího příslušenství. Korekčním činitelem ostatních vlivů u všech srovnávacích vzorků byla zohledněna především skutečnost, že oceňovaný rodinný dům není doposud zkolaudovaný. Srovnávací vzorky č. 1-5 představují zrealizované prodeje, proto nebude v rámci adjustační matice korekce koeficientem transakce provedena, resp. koeficient transakce bude ve výši 1,00.

Srovnávací vzorky č. 1-5 představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že realizované transakce byly uskutečněny v letech 2021–2025, bude cena, za kterou byly nemovitosti prodány, převedena k datu ocenění, nejaktuálnější zveřejněná data dle ČSOB indexu zachycující vývoj cen rodinných domů k datu ocenění

jsou k 4.Q/2025. U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 6: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	190,40	241,90	127,05	6 390 000,00	8 118 000,00
2.	236,70	241,90	102,20	7 000 000,00	7 154 000,00
3.	216,80	241,90	111,58	4 990 000,00	5 568 000,00
4.	198,90	241,90	121,62	7 500 000,00	9 122 000,00
5.	173,90	241,90	139,10	5 200 000,00	7 233 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4.Q/2025

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Realizovaná cena *[Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	8 118 000,00	179,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	39 909,72
2.	7 154 000,00	111,00	0,85	1,10	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	48 208,94
3.	5 568 000,00	94,00	0,85	1,05	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00	40 178,45
4.	9 122 000,00	115,00	0,85	1,05	0,95	1,00	0,90	0,80	1,00	48 423,54
5.	7 233 000,00	106,00	0,85	1,10	0,95	1,00	0,95	0,80	1,00	46 063,97

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	39 909,72
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	48 423,54
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**44 600,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m²]	177,30
Základní jednotková cena [Kč/m²]	44 600,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	7 907 580,00
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**7 908 000,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 10: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov po zaokrouhlení [Kč]	5 681 790,00

81Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č.11: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	**7 908 000,00**
Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]	5 681 790,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov (novostavba rodinného domu bez č. p.* včetně příslušného pozemku parc. č. St. 30, pozemek zahrady parc. č. 47/2, pozemek orné půdy parc. č. 66/1 a pozemky ostatní plochy parc. č. 65 a 66/4), ve vlastnictví Kamil Lucák, trvale bytem Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň, za účelem exekučního řízení.

*Pozn.: Na předmětném LV je stále evidována stavba rodinného domu č.p. 99, která však již na uvedeném pozemku nestojí, neboť byla z tohoto pozemku odstraněna a místo něj byla postavena novostavba rodinného domu, která prozatím není zapsána na předmětném LV, není zkolaudována a nebylo jí prozatím přiděleno ani č.p., pro účely ocenění je s ohledem na uvedené uváděna jako novostavba rodinného domu bez č.p.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 16. 4. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 12: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	7 908 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov (novostavba rodinného domu bez č.p.* včetně příslušného pozemku parc. č. St. 30, pozemek zahrady parc. č. 47/2, pozemek orné půdy parc. č. 66/1 a pozemky ostatní plochy parc. č. 65 a 66/4), ve vlastnictví Kamil Lucák, trvale bytem Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň, za účelem exekučního řízení.

*Pozn.: Na předmětném LV je stále evidována stavba rodinného domu č.p. 99, která však již na uvedeném pozemku nestojí, neboť byla z tohoto pozemku odstraněna a místo něj byla postavena novostavba rodinného domu, která prozatím není zapsána na předmětném LV, není zkolaudována a nebylo jí prozatím přiděleno ani č.p., pro účely ocenění je dále uváděna jako novostavba rodinného domu bez č.p.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 35914/25-301, od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 16. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov je po zaokrouhlení stanoven na:

7 908 000,00 Kč

(slovy: Sedm milionů devět set osm tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

[21] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.

[22] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

[23] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

[24] ORT, P Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

[25] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.

[26] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.

[27] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

[28] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

[29] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

[30] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);

[31] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);

[32] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;

[33] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

[34] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;

[35] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;

[36] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;

[37] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

[38] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 35914/25-301, Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 36 k. ú. Bezvěrov vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 025525/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková
Digitálně podepsal Ing. Lenka Nováková
Datum: 2026.09.23 09:33:26 +02'00'

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
Digitálně podepsal Ing. Oxana Šnajberg
Datum: 2026.09.23 09:32:28 +02'00'

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 23. 9. 2026

Příloha č. 1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8
Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 35914/25-301

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 04. 03. 2025, č. j. 25 C 342/2024-23, který vydal Okresní soud Plzeň-Město, exekučním soudem: Okresní soud Plzeň-Město, pověření ze dne 17. 06. 2025, č. j. 74 EXE 2197/2025-8, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **LUCÁK KAMIL**, nar. 18. 11. 1988, IČ: 17755875, bytem SOKOLOVSKÁ 794/73, Plzeň, 32300, pro vymožení peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymožení povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. **Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):**

Okres: CZ0325 Plzeň-sever Obec: 558656 Bezvěrov
Kat.území: 603848 Bezvěrov List vlastnictví: 36
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný				Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo					
Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň				881118/2303	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 30	579	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Bezvěrov, č.p. 99, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 30					
47/2	848	zahrada		zemědělský půdní fond	
65	142	ostatní plocha	neplodná půda		
66/1	1774	orná půda		zemědělský půdní fond	
66/4	356	ostatní plocha	neplodná půda		

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- **Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.**

II. **Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.**

III. **Soudní exekutor dle § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř., nařizuje ohledání výše uvedených nemovitých věcí ve vlastnictví povinného, které bude zahájeno dne 16. 04. 2026 ve 13:00 hod.**

IV. **Povinnému**, jako vlastníku nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, se na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby prohlídku nemovitých věcí umožnil a tyto za účelem ocenění v uvedeném termínu zpřístupnil. Účast oprávněného na ohledání nemovitých věcí není nutná.

V. **Povinnému** se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

VI. **Znalci se ukládá**, aby se k ohledání nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, nařízeném na den 16. 04. 2026, dostavil.

VII. V případě, že bude ohledání nemovitých věcí znalcem za součinnosti s některou z oprávněných osob provedeno před datem nařízeného ohledání v takovém rozsahu, že již dalšího ohledání nebude třeba, soudní exekutor **od nařízeného ohledání upustí**.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 25. 03. 2026

_____

Mgr. Pavel Preus
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

P o u č e n í :

Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Digitally signed by Mgr. Pavel Preus
Date: 2026.03.25 08:46:57 +01:00
Location: Praha

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.03.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 35914/25 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0325 Plzeň-sever** Obec: **558656 Bezvěrov**

Kat.území: **603848 Bezvěrov** List vlastnictví: **36**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň **881118/2303**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 30	**579**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Bezvěrov, č.p. 99, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 30**				
47/2	**848**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
65	**142**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	
66/1	**1774**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**
66/4	**356**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	

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

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy, rozsah dle geometrického plánu č.233-48/2014

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 66/4

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-0003944/1 ze dne 18.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2016 08:10:00. Zápis proveden dne 16.06.2016.**

V-1123/2016-435

Pořadí k **26.05.2016 08:10**

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 4.320.000,00 Kč s příslušenstvím
- veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou do výše 5.184.000,00 Kč vzniklé do 20.05.2082

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.3400/459085-03/20/01-002/00/R ze dne 11.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 08:20:00. Zápis proveden dne 09.06.2020; uloženo na prac. Kralovice**

V-719/2020-435

Typ vztahu

Pořadí k **19.05.2020 08:20**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.3400/459085-03/20/01-002/00/R ze dne 11.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 08:20:00. Zápis proveden dne 09.06.2020; uloženo na prac. Kralovice**

V-719/2020-435

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j.3400/459085-03/20/01-002/00/R ze dne 11.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 08:20:00. Zápis proveden dne 09.06.2020; uloženo na prac. Kralovice**

V-719/2020-435

- **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:
existující, veškeré pohledávky Zástavního věřitele, které vznikly, vzniknou nebo mohou vznikat na základě nebo v souvislosti se Smlouvou o úvěru či se Zástavní smlouvou, včetně jejich příslušenství, a to až do výše 10.000.000,- Kč vzniklé do 25.12.2035 (dle čl. 4.1. Zástavní smlouvy)

Oprávnění pro

Klepárník Tomáš Bc., Okružní 2029/78, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou, RČ/IČO: 850329/5295

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 12:06:27. Zápis proveden dne 19.03.2025.**

V-338/2025-435

Pořadí k **24.02.2025 12:06**

- **Zákaz zcizení a zatížení**

na dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Klepárník Tomáš Bc., Okružní 2029/78, Žďár nad Sázavou 3, 59101 Žďár nad Sázavou, RČ/IČO: 850329/5295

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 12:06:27. Zápis proveden dne 19.03.2025.**

V-338/2025-435

Pořadí k **24.02.2025 12:06**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,

Typ vztahu

101 00 Praha 10

Povinnost k
Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 881118/2303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 35914/25-17 ze dne 20.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 11:43:28. Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-33427/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, soudní exekutor Mgr.Pavel Preus 204 EX-35914/2025 -76 ze dne 01.07.2025. Právní moc ke dni 18.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2025 14:47:56. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-1792/2025-435

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Praha 8, soudní exekutor Mgr.Pavel Preus 204 EX-35914/2025 -154 ze dne 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2025 08:41:43. Zápis proveden dne 29.09.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-2582/2025-435

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k
Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 881118/2303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-02833/2025 -017 ze dne 01.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2025 09:16:04. Zápis proveden dne 04.07.2025; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-5491/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, soudní exekutor JUDr. Zítka 108 EX-02833/2025 -028 ze dne 03.07.2025. Právní moc ke dni 29.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2025 09:15:51. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-1805/2025-435

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Plzeň-město, soudní exekutor JUDr. Zítka 108 EX-02833/2025 -028 ze dne 21.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2025 14:16:19. Zápis proveden dne 28.08.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-2336/2025-435

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 881118/2303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-03317/2025 -017 ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 09:15:40. Zápis proveden dne 11.08.2025; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-6345/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, soudní exekutor JUDr. Zítka 108 EX-03317/2025 -086 ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2025 09:16:14. Zápis proveden dne 13.10.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-2810/2025-435

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 881118/2303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 49464/25-22 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 35914/25 ze dne 16.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 09:48:06. Zápis proveden dne 18.09.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-47169/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 35914/25

Povinnost k
Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, soudní exekutor: Mgr.Pavel Preus 204 EX-49464/2025 -40 ze dne 17.09.2025. Právní moc ke dni 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2025 13:58:33. Zápis proveden dne 19.09.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-2554/2025-435

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Praha 8, soudní exekutor Mgr.Pavel Preus 204 EX-49464/2025 -151 ze dne 15.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2025 09:34:10. Zápis proveden dne 20.11.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-3152/2025-435

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k
Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 881118/2303

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-854/2025 -19 ze dne 05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 14:03:10. Zápis proveden dne 09.12.2025; uloženo na prac. Velké Meziříčí**

Z-3878/2025-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Žďár nad Sázavou, soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-854/2025 -21 ze dne 05.12.2025. Právní moc ke dni 08.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 14:03:11. Zápis proveden dne 11.12.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-3248/2025-435

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí EÚ Žďár nad Sázavou, soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-854/2025 -36 ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2026 14:28:48. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Kralovice**

Z-35/2026-435

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 881118/2303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-14148/2025 -015 ze dne 05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2025 14:20:55. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-9267/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město, exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-14148/2025 -022 ze dne 09.12.2025. Právní moc ke dni 19.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2025 14:22:44. Zápis proveden dne 11.12.2025; uloženo na prac. Kralovice**

Z-3272/2025-435

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorský úřad Plzeň-město, soudní exekutor Mgr.Tunkl 094 EX-14148/2025 -022 ze dne 22.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2026 09:22:55. Zápis proveden dne 26.01.2026; uloženo na prac. Kralovice**

Z-93/2026-435

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Kubena, Cejl č.p. 40/107, 602 00 Brno

Povinnost k

Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň, RČ/IČO: 881118/2303

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město,soudní exekutor Mgr. Kubena 227 EX-205/2026 -16 ze dne 13.03.2026. Právní**

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 13.03.2026 23:13:18. Zápis proveden dne 17.03.2026; uloženo na prac. Kralovice

Z-309/2026-435

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 30, Parcela: 47/2, Parcela: 65, Parcela: 66/1, Parcela: 66/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město,soudní exekutor Mgr. Kubena 227 EX-205/2026 -23 ze dne 13.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2026 23:13:18. Zápis proveden dne 17.03.2026; uloženo na prac. Kralovice**

Z-309/2026-435

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 03.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2024 12:21:36. Zápis proveden dne 25.04.2024.**

V-555/2024-435

Pro: **Lucák Kamil, Sokolovská 794/73, Severní Předměstí, 32300 Plzeň** *RČ/IČO:* **881118/2303**

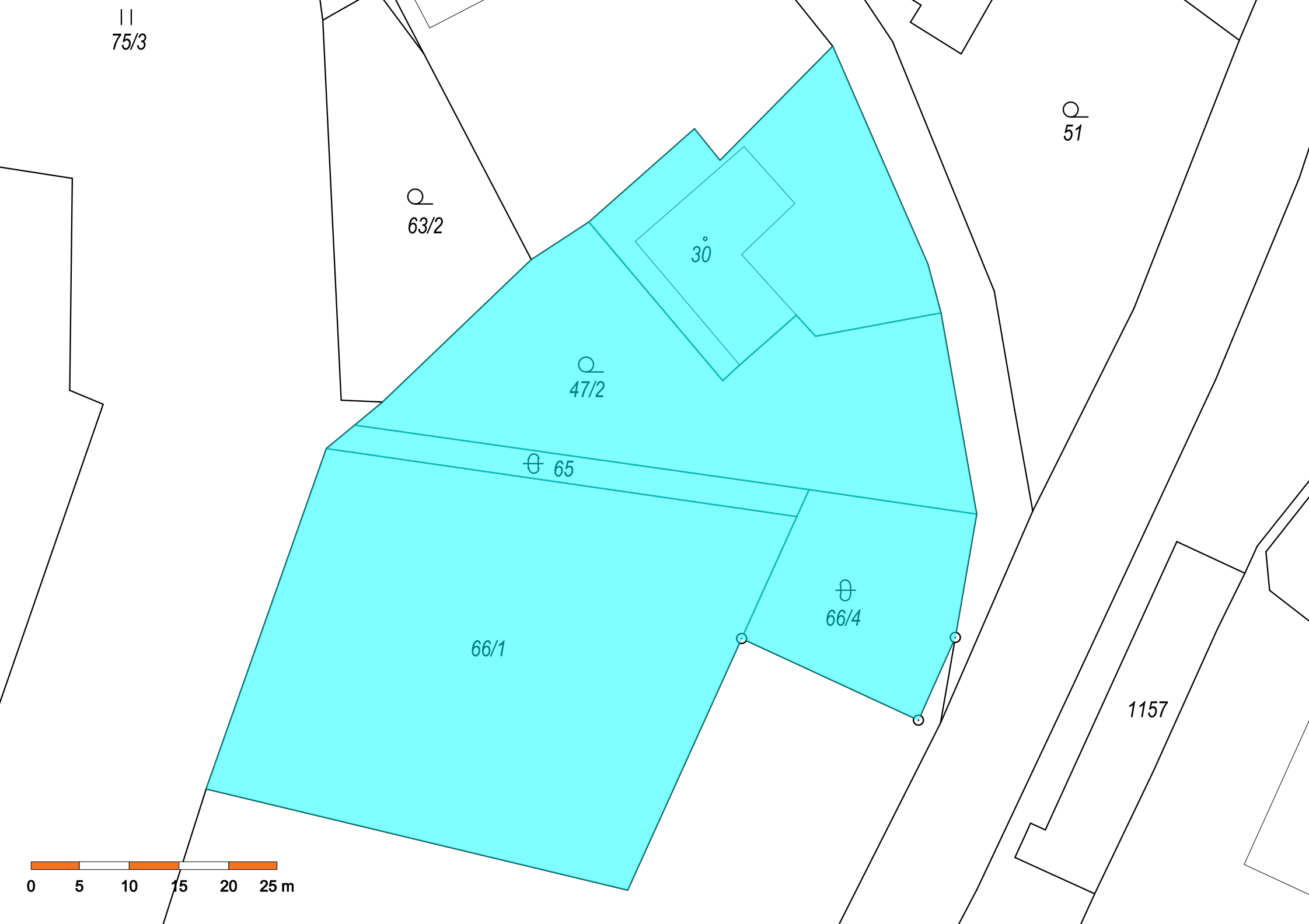
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
47/2	**85011**	**848**
66/1	**85011**	**1774**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 25.03.2026 08:13:29*
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/.


75/3
63/2
30
51
47/2
65
66/4
66/1
1157
0
5
10
15
20
25 m

Příloha č.

3







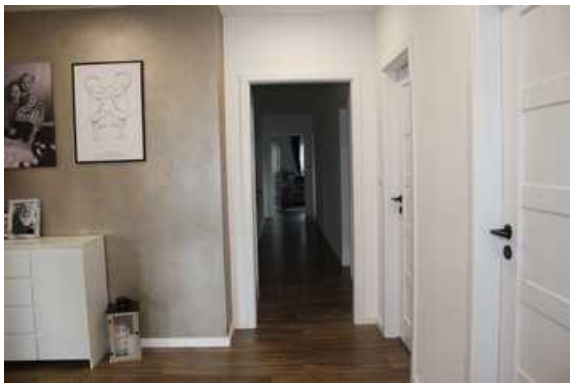




















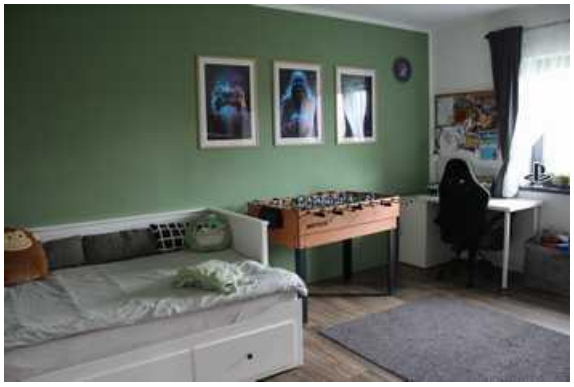


































Příloha č.

4

Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Kamil Lucák
Sokolovská 794/73
323 00 Plzeň

V Praze dne 25. 3. 2026

Věc: **Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení, termín místního šetření: 16. 4. 2026 v 13:00 hod**

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu EÚ Praha 8 (204 EX 35914/25-301) ze dne 25. 3. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Kamil Lucák, nar. 18. 11. 1988, bytem Sokolovská 794/73, 323 00 Plzeň, zapsaných na LV č. 36, k.ú. Bezvěrov (okr. Plzeň-sever).

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile Vás žádáme o jejich zaslání.

Rádi bychom Vás také informovali, že Znalcem bude provedeno místní šetření předmětné nemovité věci situované v k.ú. Bezvěrov (okr. Plzeň-sever). Termín provedení místního šetření je nově stanoven na 16. 4. 2026 v 13:00 hod. Požádali bychom Vás o sdělení, zda se místního šetření budete účastnit, a to prostřednictvím emailu uvedeného níže.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Kristýna Stárková
Office Assistant

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
Kristyna.starkova@eqsa.cz

Příloha č.

5

V ověřovacím provozu byla spuštěna nová podoba insolvenčního rejstříku. Novou podobu můžete vyzkoušet ZDE.

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	**Lucák**
Jméno fyzické osoby:	**Kamil**
IČ:	**17755875**
Datum narození:	**18.11.1988**
Údaje platné ke dni:	**25.03.2026 - 10.19**
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	**0**

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v Evidenci úpadců.
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 99 k.ú. Bezvěrov
Adresa předmětu ocenění:	Bezvěrov
	330 41 Bezvěrov
LV:	36
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Bezvěrov
Katastrální území:	Bezvěrov
Počet obyvatel:	661

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 447,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv ***** O_1 ***** O_2 ***** O_3 ***** O_4 ***** O_5 ***** O_6 = **576,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům č.p. 99 k.ú. Bezvěrov
2. Venkovní úpravy
3. Pozemky k.ú. Bezvěrov

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění cenou zjištěnou

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	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Nezkolaudovaná stavba rodinného domu	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

Index trhu $\quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,504**

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

Index trhu $\quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,700**

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	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	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) =$ **1,040**

i = 2

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

Koeficient **pp** = I_T * I_P = **0,524**

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

Koeficient **pp** = I_T * I_P = **0,728**

1. Rodinný dům č.p. 99 k.ú. Bezvěrov

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.NP	14,30*19,60 =	280,28	3,00 m
		280,28 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	Vrchní stavba	14,30*19,60*3,00 =	840,84
Z	Zastřešení	14,30*19,60*2,00/3 =	186,85
Obestavěný prostor - celkem:			**1 027,69 m³**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,13	100,00	8,13
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,03	100,00	21,03
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,84	100,00	7,84
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,24	100,00	7,24
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,37	100,00	3,37
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,89	100,00	0,89
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,75	100,00	5,75
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,78	60,00	1,67
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,28	100,00	2,28
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,17	100,00	3,17
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,16	100,00	5,16
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,18	100,00	2,18
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	0,99	100,00	0,99
16. Vytápění	N	5,20	100	1,54	8,01	7,95	100,00	7,95
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,27	100,00	4,27
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	100,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,17	100,00	3,17
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,88	100,00	1,88
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,08	100,00	3,08
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	100,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,07	100,00	4,07
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,37	100,00	3,37

Součet upravených objemových podílů: 100,81 Rozestavěnost: **98,89**
Koeficient vybavení K_4: **1,0081**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:		=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0081
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**5 974,52**
Plná cena:	1 027,69 m³ * 5 974,52 Kč/m³	=	**6 139 954,46 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce		*	0,9889
Nedokončená stavba		=	**6 071 678,17 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 100 = 5,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 5,0 % / 100)	*	0,950
Nákladová cena stavby CS_N	=	**5 768 094,26 Kč**
Koeficient pp	*	0,728
Cena stavby CS	=	**4 199 172,62 Kč**
Rodinný dům č.p. 99 k.ú. Bezvěrov - cena zjištěná	=	**4 199 172,62 Kč**

2. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 99 k.ú. Bezvěrov	4 199 172,62 Kč
Celkem	**4 199 172,62 Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	4 199 172,62

4,00 % z ceny staveb	*	0,0400
Venkovní úpravy - cena zjištěná	**=**	**167 966,90 Kč**

3. Pozemky k.ú. Bezvěrov

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 3 699,00 m²

R = (200 + 0,8 * Svp) / Svp

R = (200 + 0,8 * 3 699,00) / 3 699,00 = **0,854**

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 0,700**

Index polohy pozemku I_P = **1,040**

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	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$ = **1,000**

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 1,000 * 1,040 = **0,728**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	576,-	0,728		419,33

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 30	579	419,33	
Redukční koeficient R = 0,854				358,11	207 345,69
§ 4 odst. 1	zahrada	47/2	848	419,33	
Redukční koeficient R = 0,854				358,11	303 677,28
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	65	142	419,33	
Redukční koeficient R = 0,854				358,11	50 851,62
§ 4 odst. 1	orná půda	66/1	1 774	419,33	
Redukční koeficient R = 0,854				358,11	635 287,14
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	66/4	356	419,33	
Redukční koeficient R = 0,854				358,11	127 487,16
Stavební pozemky - celkem			3 699		**1 324 648,89**

Pozemky k.ú. Bezvěrov - cena zjištěná celkem	**=**	**1 324 648,89 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno
Věcné břemeno právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy; oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s.

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**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 99 k.ú. Bezvěrov	4 199 173,- Kč
2. Venkovní úpravy	167 967,- Kč
3. Pozemky k.ú. Bezvěrov	1 324 649,- Kč
Ocenění - celkem:	**5 691 789,- Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-10 000,- Kč**
Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:	**5 681 789,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**5 681 789,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**5 681 790,- Kč**

slovy: Pět milionů šest set osmdesát jedna tisíc sedm set devadesát Kč