

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049312/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Budov pro exekuční řízení č.j. 219 EX 03248/26.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KOLÍN, Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor
	Pražská 1055, 28002 Kolín

OBVYKLÁ CENA

2 760 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.8.2026

Vyhotoveno: V Praze 7.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 5 Budov, způsob využití: rod. dům a pozemku parc. č. 8/1 (ovocný sad), vše v kat. území Budov, obec Verušičky, část obce Budov, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 102.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.7.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.6.2026 pod č.j. 219 EX 03248/26-068,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.7.2026,

- list vlastnictví č. 102 ze dne 29.4.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.6.2026,
- informace o nemovité věci od paní Ireny Kluskové,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8213/2025-403. Podání okamžiku 27.10.2025, spárovaný s databází mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9646/2025-403. Podání k okamžiku 13.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1788953,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3736/2026-403. Podání k okamžiku 12.5.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1897182.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Verušičky, k.ú. Budov
Adresa nemovité věci: č.p. 5, 364 52 Budov

Místopis

Obec Verušičky se nachází v Karlovarském kraji, cca 24 km jihozápadně od města Podbořany, cca 27 km jihovýchodně od města Karlovy Vary a cca 9 km severně od města Žlutice. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází pošta, knihovna, hřiště a jednou týdně praktický lékař. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce Verušičky v části Budov č.p. 5 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Verušičky, Budov” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 272/5 Kvasnička Oldřich, Budov 6, 36452 Verušičky

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná, kamenná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Okno v podkroví je dřevěné. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří neoplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci v soukromém vlastnickém právu.

Dům je dispozičně řešen jako 2+1. Koupelna je s vanou a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům je v původním stavu, určený k rekonstrukci a modernizaci. Před 15 lety byly vyměněny okna.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Na pozemku parc. č. St. 6 stojí stavba rodinného domu č.p. 5. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 502 m². Pozemek parc. č. 8/1 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 6 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako ovocný sad o celkové výměře 2 405 m². Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, zděná stodola, studna a jímka. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 272/5 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka (způsob využití: ostatní komunikace).

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

Příslušenstvím nemovité věci je stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 9.7.2026 za účasti paní Ireny Kluskové, která poskytla informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 272/5 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka (způsob využití: ostatní komunikace).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 5 Budov

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	2 907,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Verušičky - Záhoří	
Lokalita:	č.p. 14	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Verušičky - Záhoří, 160 m ² . Chalupa v Záhoří u Verušiček, jen 25 minut od Karlových Varů. Prostorný dům 6+1 s užitnou plochou 160 m ² na pozemku 792 m ² . Zděná stavba z cihel a kamene se sedlovou střechou má atmosféru starých časů. Krbová kamna, voda z vlastní studny, elektřina a septik tvoří základní vybavení pro soběstačné bydlení. Půda, vedlejší stavby i okrasná zahrada nabízejí široké možnosti využití – od dílny, ateliéru až po útulný venkovský ráj.	
Pozemek:	792,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,07	 Zdroj: realizovaný prodej z 27.10.2025 (V-8213/2025-403)
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,22	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 099 000 Kč	1,30	2 728 700 Kč

Název:	Rodinný dům Čichalov	
Lokalita:	č.p. 11	
Popis:	Rodinný dům v obci Čichalov, nacházející se v klidné části Karlovarského kraje. Tato nemovitost s pozemkem o celkové rozloze 2 675 m ² , z čehož zahrada zabírá přívětivých 1 403 m ² . Současně se prodává pozemek o rozloze 1 126 m ² jako travní porost a lesní pozemek o rozloze 608 m ² . Dům má dvě nadzemní podlaží a celková plocha domu činí 193 m ² poskytuje tak komfortní prostor pro dispozici místností šest plus jedna. Kromě toho dům disponuje sklepem o ploše 17 m ² , který může být využíván jako úložný prostor. Součástí pozemku je i garáž o velikosti 24 m ² , která společně s dalšími možnostmi parkování na pozemku zajišťuje dostatek parkovacího prostoru. Dům je určen k rekonstrukci. Nemovitost je připojena k veřejnému vodovodu a kanalizaci. Vytápění domu je zajištěno kamny a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.	
Pozemek:	4 409,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 13.12.2025 (V-9646/2025-403)
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,90	

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 000 000 Kč	0,68	2 720 000 Kč

Název:	Rodinný dům Žlutice - Veselov	
Lokalita:	č.p. 23	
Popis:	Dvoupodlažní rodinný domu v obci Veselov - Žlutice. Dům disponuje celkovou plochou o výměře 103 m ² + 74 m ² půda. K domu náleží i pozemek o výměře 1 837 m ² . Tento pozemek nyní slouží jako zahrada, ale dle územního plánu je veden jako stavební, tudíž je zde možnost zahájit výstavbu dalšího domu. Součástí prodeje je i garáž o výměře 22,5 m ² , kůlna 17 m ² a pergola s udírnou o 13,7 m ² . Dům se nachází na polosamotně. Dům je napojen na elektřinu, odpad je zde řešen prostřednictvím žumpy, voda je zajištěna díky obecnímu vodovodu, a je ve sklepě je zde i možnost využití podzemní vody. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva a ohřev vody pomocí bojleru.	
Pozemek:	1 837,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 12.5.2026 (V-3736/2026-403)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	0,98	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,11	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 750 000 Kč	1,03	2 832 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 720 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 760 400 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 832 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 760 400 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 760 400 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 5 Budov

2 760 400,- Kč

Porovnávací hodnota	2 760 400 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 760 000 Kč
slovy: Dva miliony sedm set šedesát tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dostupnost dopravní,
- velikost pozemku.

Slabé stránky

- dům v původním stavu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 5 Budov, způsob využití: rod. dům a pozemku parc. č. 8/1 (ovocný sad), vše v kat. území Budov, obec Verušičky, část obce Budov, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 102.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.760.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 6 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 5 Budov, způsob využití: rod. dům a pozemku parc. č. 8/1 (ovocný sad), vše v kat. území Budov, obec Verušičky, část obce Budov, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 102.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.760.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

2 760 000 Kč

slovy: Dva miliony sedm set šedesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 102	3
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049312/2026.

V Praze 7.8.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.08.09 14:30:23 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2026 14:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 03248/26 pro Soudní exekutor
Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555711 Verušičky

Kat.území: 780278 Budov

List vlastnictví: 102

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Klusková Irena, Budov 5, 36452 Verušičky	935226/2480	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P	St.	6	502 zastavěná plocha a nádvoří	ptačí oblast
Součástí je stavba: Budov, č.p. 5, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6				
P		8/1	2405 ovocný sad	ptačí oblast, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů do výše 1.000.000,- Kč vzniklých do 5.8.2049

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 6, Parcela: 8/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.0955455101/1) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2014
10:36:53. Zápis proveden dne 22.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-7414/2014-403

Pořadí k 20.08.2014 10:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.0955455101/1) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.08.2014 10:36:53. Zápis proveden dne 22.09.2014; uloženo na prac. Karlovy
Vary

V-7414/2014-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.0955455101/1) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.08.2014 10:36:53. Zápis proveden dne 22.09.2014; uloženo na prac. Karlovy
Vary

V-7414/2014-403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2026 14:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555711 Verušičky

Kat.území: 780278 Budov

List vlastnictví: 102

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

Typ vztahu

o **Zákaz zatížení**

zákaz zřídít věcné břemeno a právo stavby ve prospěch třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 6, Parcela: 8/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.0955455101/1) ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2014
10:36:53. Zápis proveden dne 22.09.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary**

V-7414/2014-403

Pořadí k **20.08.2014 10:36**

D **Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

o **Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva**

návrh podán dne 4.3.2026

povinný: Klusková Irena, r.č. 9352262480

Oprávnění pro

**Podnikatelský úvěr s.r.o., Zbraslavská 12/11, Malá
Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO: 08386234**

Povinnost k

Parcela: St. 6, Parcela: 8/1

Listina **Vyrozumění soudu o podání návrhu na nařiz.výkon.rozh.zřízením soud.zást.práva
Okresní soud v Karlových Varech 46 E-7/2026 -14 ze dne 06.03.2026. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 10:40:31. Zápis proveden dne 17.03.2026.**

Z-1082/2026-403

o **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**

návrh podán dne 12.3.2026

povinný: Klusková Irena, r.č. 9352262480

Oprávnění pro

**Nostress finance s.r.o., Braunerova 563/7, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 22024620**

Povinnost k

Parcela: St. 6, Parcela: 8/1

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského
zástavního práva EÚ Kolín, Mgr. Jakub Effenberger 219EX-02733/2026 -007 ze dne
13.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2026 17:12:12. Zápis proveden
dne 17.03.2026.**

Z-1124/2026-403

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-2370/2026-403

V-2946/2026-403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2026 14:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555711 Verušičky

Kat.území: 780278 Budov

List vlastnictví: 102

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2014 11:41:17. Zápis proveden dne 26.09.2014.

V-7661/2014-403

Pro: Klusková Irena, Budov 5, 36452 Verušičky

RČ/IČO: 935226/2480

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
8/1	52811	2405

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.04.2026 15:15:17

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/>.





Budov č.p. 5, Verušičky - Budov

Budov

0 100 200 300 400 500 m

