

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 28134/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2418/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 110** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Doubí, č.p. 118, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 110), a pozemku **p.č. 154/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 01516/26-20

Číslo položky v evidenci posudků:

037756/2026

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19. 5. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 10. 7. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 01516/26-20**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2418/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 110** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 540 m², jehož součástí je stavba: **Doubí, č.p. 118, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 110), a pozemku **p.č. 154/2** - trvalý travní porost o výměře 679 m², vše v k.ú. Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 01516/26-20**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1043, pro k.ú. Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem, dne 4.5.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary, vyhotovená objednavatelem, dne 4.5.2026.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Znalecký posudek č. 23309/2021 ze dne 9.12.2021 vyhotovený naší znaleckou kanceláří pro účely jiného řízení.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se objektu bydlení byly sděleny sousedy. Prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Karlovarský	
Obec	Karlovy Vary	
Katastrální území	Doubí u Karlových Var (631051)	
Část obce	Doubí	
Ulice	Studentská 118/77	
PSČ	360 07	
Počet obyvatel	49 073	
List vlastnictví číslo	1043	
Vlastník	Annenkov Vjačeslav Ing.	podíl 2 418 / 10 000
	Sokolovská 289/127, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2418/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 110** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 540 m², jehož součástí je stavba: **Doubí, č.p. 118, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 110), a pozemku **p.č. 154/2** - trvalý travní porost o výměře 679 m², vše v k.ú. Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Popis nemovité věci jako celku:

Předmětem ocenění je objekt bydlení č.p. 118, který je situován jako samostatně stojící. Objekt je zděné konstrukce zastřešený mansardovou střechou krytou šindelem. Objekt je pravděpodobně částečně podsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) se třemi nadzemními podlažími a sestává z jednoho vchodu. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Studentská. Bytový dům je pravděpodobně napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 446/1, který je ve vlastnictví České republiky a dále po veřejné zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 446/46 a p.č. 446/9, které jsou ve vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary. Parkování je možné na vlastním pozemku u domu. V I. nadzemním podlaží objektu se nachází komerční prostor prodejny a pošty. V ostatních podlažích se dále dle dostupných informací nachází celkem 5 bytů s kompletním sociálním zázemím. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 100 lety. Přibližně v roce 2000 byla provedena dodatečná izolace základů novou fólií, výměna střešní krytiny a částečná výměna původních oken za nová plastová.

Dle dostupných podkladů a dle místního šetření bylo zjištěno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 2418/10000 přísluší užívání komerčního prostoru prodejny v I. nadzemním podlaží objektu (není možné jednoznačně ověřit). Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné jednoznačně určit užívané části objektu, které jsou spojeny s uvedeným spoluvlastnickým podílem. Dá se předpokládat, že kromě uvedeného prostoru prodejny je se spoluvlastnickým podílem dále spjata užívání dalších prostor (zejména sociální zařízení, skladovací a jiné provozní prostory), kdy pro účely tohoto znaleckého posudku uvažujeme stav těchto prostor jako standardní. Vytápění prostor je rovněž uvažováno jako standardní. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako špatná.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>částečná izolace</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	mansardová
Krytiny střech:	šindel
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky*
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	betonové
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená, dřevěná zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ *
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	-
Ostatní:	kamerný systém v prodejně*
Instalační prefabrikovaná jádra:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část objektu bydlení, vlevo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, podsklepená vedlejší stavba ze smíšeného zdiva, s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, na kterou dále vpravo navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s plochou, betonovou střešní konstrukcí.

Na zadní část objektu (v místě I. podzemního podlaží) navazuje zděná vedlejší stavba s plochou střechou, která slouží pro parkování osobních vozidel.

Za touto je dále situována přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- 2x kovová vrata
- kovová vrátka
- zpevněné plochy (betonové, dlážděné)

- venkovní schody betonové a kovové
- částečně zpevněná plocha štěrková
- cihelná opěrná zídka
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- možnost parkování na vlastním pozemku u objektu
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav objektu na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známy ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Objekt, ul. Na Vyhliďce, Karlovy Vary

Pozemek: 1403, LV 4118 Součástí je stavba: Karlovy Vary, č.p. 160, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 13:50:42. Zápis proveden dne 10.07.2025.

V-4531/2025-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1403, LV 4118 Součástí je stavba: Karlovy Vary, č.p. 160, bydlení; 1406, LV 4118; 1407, LV 4118

2. Objekt, ul. Kolmá, Karlovy Vary**Pozemek:** 236, LV 4118 *Součástí je stavba: Karlovy Vary, č.p. 750, bydlení**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí* 10.500.000,00 CZK*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní NZ-63/2025 ze dne 06.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2025 10:00:00. Zápis proveden dne 06.03.2025.****V-1006/2025-403***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***236, LV 4118 Součástí je stavba: Karlovy Vary, č.p. 750, bydlení****3. Objekt, ul. Závodu míru, Karlovy Vary - Stará Role****Pozemek:** St. 498, LV 5501 *Součástí je stavba: Stará Role, č.p. 435, bydlení**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí* 550.000,00 EUR*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 11.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 11:09:54. Zápis proveden dne 18.02.2026.****V-18/2026-403***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***St. 498, LV 5501 Součástí je stavba: Stará Role, č.p. 435, bydlení; 359/12, LV 5501; 361/7, LV 5501; 2671, LV 5501***(Dle kurzovního lístku ČNB byl kurz eura ke dni 11.12.2025 1 EUR = 24,22 Kč, kdy po přenásobení kupní ceny dostáváme částku 13 321 000,- Kč.)***Stanovení obvyklé ceny:**

1. Objekt, ul. Na Vyhlídce, Karlovy Vary		
Cena nemovité věci (CN)	9 800 000,- Kč	
K _{polohy}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	638 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,94	16.6.2025
K _{vliv spol. podílu}	1,10	kladný oproti oceňované nemovitosti
Upravená cena (UC)	10 001 589,54 Kč	

2. Objekt, ul. Kolmá, Karlovy Vary		
Cena nemovité věci (CN)	10 500 000,- Kč	
K _{polohy}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	171 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,92	12.2.2025
K _{vliv spol. podílu}	1,10	kladný oproti oceňované nemovitosti
Upravená cena (UC)	11 557 219,80 Kč	

3. Objekt, ul. Závodu míru, Karlovy Vary - Stará Role		
Cena nemovité věci (CN)	13 321 000,- Kč	
K _{polohy}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	978 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí

$K_{datum\ realizace}$	1,00	5.1.2026
$K_{vliv\ spol.\ podílu}$	1,10	kladný oproti oceňované nemovitosti
Upravená cena (UC)	10 484 848,48 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického\ stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum\ realizace} \times K_{vliv\ spol.\ podílu})$

Minimální cena		10 001 589,54 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	10 681 219,27 Kč
Maximální cena		11 557 219,80 Kč

Obvyklá cena		10 681 220,- Kč
--------------	--	-----------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	2 418 / 10 000
Cena po úpravě	$=$	2 582 719,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		2 583 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 583 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

**Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.*

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 4. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 01516/26-20**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2418/10000 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 110** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 540 m², jehož součástí je stavba: **Doubí, č.p. 118, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 110), a pozemku **p.č. 154/2** - trvalý travní porost o výměře 679 m², vše v k.ú. Doubí u Karlových Var, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 583 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionpětsetosmdesáttřitisíce Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

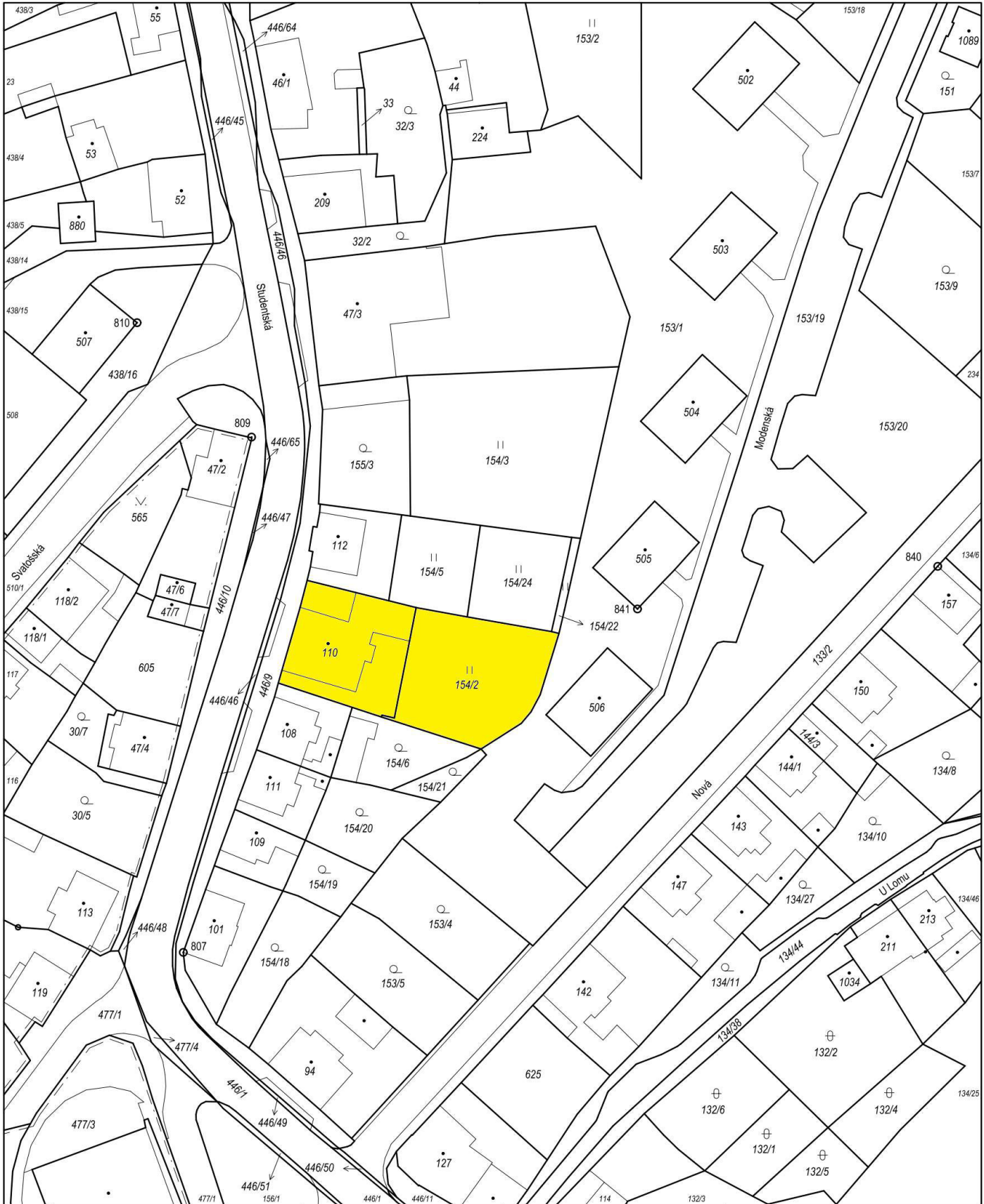
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Karlovarský kraj
Katastrální pracoviště Karlovy Vary

Okres
Karlovy Vary

Obec
Karlovy Vary

Podpis

Kat. území
Doubí u Karlových Var

Mapový list č.
SOKOLOV 1-6/41

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
04.05.2026 12:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
04.05.2026 13:15:01

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **037756/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 7. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com