

# 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: 25855/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. 309/1 - orná půda a pozemku p.č. 309/2 - ostatní plocha;

II) pozemku p.č. 2007 - orná půda

vše LV č. 25, v k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 14933/22-44

Číslo položky v evidenci posudků:

079911/2023

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 22. 1. 2024 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

V Praze, dne 7. 2. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 13. 12. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 14933/22-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 309/1** - orná půda o výměře 724 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 309/2** - ostatní plocha o výměře 2.187 m<sup>2</sup>;

II) pozemku **p.č. 2007** - orná půda o výměře 9.300 m<sup>2</sup>;  
vše LV č. 25, v k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih.

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 14933/22-44**. 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. 25, pro k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih, vyhotovený objednavatelem, dne 12.12.2023.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih, vyhotovená objednavatelem, dne 12.12.2023.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 22. 1. 2024.

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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Roupov týkající se oceňované lokality.

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 22. 1. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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 setřizeny, 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](http://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, povinnou, 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	Plzeňský
Okres	Plzeň-jih
Obec	Roupov
Katastrální území	Roupov (741892)
Počet obyvatel	280
List vlastnictví číslo	25
Vlastník	Drdová Dana č. p. 99, 33453 Roupov

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

#### **I) Pozemky p.č. 309/1 a p.č. 309/2, k.ú. Roupov**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 309/1** - orná půda o výměře 724 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 309/2** - ostatní plocha o výměře 2.187 m<sup>2</sup>, vše LV č. 25, vše v k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Roupov. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1795/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a dále po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 323/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Roupov.

Dle informací ČSÚ v obci Roupov se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Roupov jsou pozemky zahrnuty:

- pozemek p.č. 309/1 v plochách územních rezerv jako: „Brd - plochy bydlení v rodinných domech“;
- pozemek p.č. 309/2 z majoritní části v plochách jako: „OVs - plochy občanského vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení“ a z minoritní části v plochách změn jako: „VP - plochy veřejných prostranství“;

Informace získány z WWW stránek města Přeštice.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku p.č. 309/2 se nachází trasa nadzemního vedení.

#### **Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku p.č. 309/2, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- pouze betonové sloupky bez oplocení
- kovová vrata
- kovová vrátka

## **II) pozemek p.č. 2007, k.ú. Roupov**

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 2007** - orná půda o výměře 9.300 m<sup>2</sup>, LV č. 25, v k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih, který je situován v severní části katastrálního území s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2013 - ostatní plocha a p.č. 2012 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví obce Roupov. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku se nachází trasa nadzemního vedení.

Dle platného územního plánu obce Roupov je pozemek zahrnut v plochách jako: „NZ - plochy nezastavěného území - plochy zemědělské“. Informace získány z WWW stránek města Přeštice.

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

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- v obci se nachází kompletní IS

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- pozemek p.č. 2007 v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

## 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 jednájí 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 pozemků p.č. 309/1 a p.č. 309/2**

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. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).



### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu 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 využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

## Srovnatelné nemovité věci

## 1. Pozemky, k.ú. Vřeskovice, okres Klatovy

Pozemek: 72, LV 751

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2023 08:43:33. Zápis proveden dne 16.05.2023.

V-2431/2023-404

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 61/18, LV 751; 72, LV 751

## 2. Pozemek, k.ú. Dolce, okres Plzeň-jih

Pozemek: 107/3, LV 727

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 10:58:58. Zápis proveden dne 07.03.2022.

V-686/2022-406

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 107/3, LV 727

## 3. Pozemek, k.ú. Dlouhá Louka u Lužan, okres Plzeň-jih

Pozemek: 692/14, LV 522

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2023 11:00:49. Zápis proveden dne 10.11.2023.

V-4681/2023-406

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 692/14, LV 522

## Stanovení obvyklé ceny

## 1. Pozemky, k.ú. Vřeskovice, okres Klatovy

Cena nemovité věci (CN)	300 000,- Kč	
Plocha (P)	487,00	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>využitelnosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>celkové výměry</sub>	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	24.4.2023
Jednotková cena (JC)	565,67 Kč	

## 2. Pozemek, k.ú. Dolce, okres Plzeň-jih

Cena nemovité věci (CN)	250 000,- Kč	
Plocha (P)	431,00	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>využitelnosti</sub>	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>celkové výměry</sub>	1,10	menší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,81	8.2.2022
Jednotková cena (JC)	542,51 Kč	

<b>3. Pozemek, k.ú. Dlouhá Louka u Lužan, okres Plzeň-jih</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 600 000,- Kč	
Plocha (P)	3 889,00	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{využitelnosti}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{celkové\ v\ ýměry}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	1,00	16.10.2023
Jednotková cena (JC)	586,45 Kč	

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{využitelnosti} \times K_{přístupu} \times K_{celkové\ v\ ýměry} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		542,51 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	564,88 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		586,45 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	565,- Kč
Výměra	V	2 911,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 644 715,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>1 644 715,- Kč</b>

## II. Obvyklá cena pozemku p.č. 2007

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. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu 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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

**Srovnatelné nemovité věci****1. Pozemek, k.ú. Roupov, okres Klatovy**

Pozemek: 1995, LV 443

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 230.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 10:55:21. Zápis proveden dne 14.03.2023.

V-740/2023-406

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1995, LV 443

**2. Pozemek, k.ú. Roupov, okres Klatovy**

Pozemek: 2011, LV 315

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 230.020,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 08:19:17. Zápis proveden dne 29.11.2023.

V-5017/2023-406

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2011, LV 315

**3. Pozemky, k.ú. Vřeskovice, okres Klatovy**

Pozemek: 1190, LV 740

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2023 12:11:32. Zápis proveden dne 02.06.2023.

V-2796/2023-404

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1190, LV 740; 1192/2, LV 740; 1193/2, LV 740; 1523/1, LV 740

**Stanovení obvyklé ceny**

1. Pozemek, k.ú. Roupov, okres Klatovy		
Cena nemovité věci (CN)	230 000,- Kč	
Plocha (P)	5 720,00	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,95	17.2.2023
Jednotková cena (JC)	42,33 Kč	

<b>2. Pozemek, k.ú. Roupov, okres Klatovy</b>		
Cena nemovité věci (CN)	230 020,- Kč	
Plocha (P)	6 572,00	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	1,00	6.11.2023
Jednotková cena (JC)	35,- Kč	

<b>3. Pozemky, k.ú. Vřeskovice, okres Klatovy</b>		
Cena nemovité věci (CN)	850 000,- Kč	
Plocha (P)	24 794,00	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,95	11.5.2023
Jednotková cena (JC)	36,09 Kč	

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		35,- Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	37,81 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		42,33 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	38,- Kč
Výměra	V	9 300,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	353 400,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>353 400,- Kč</b>

## 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 pozemků p.č. 309/1 a p.č. 309/2	1 645 000,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 2007	355 000,- Kč
<b>Obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen</b> (1 645 000,- Kč + 355 000,- Kč)	<b>2 000 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\*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 13. 12. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 14933/22-44**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 309/1** - orná půda o výměře 724 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 309/2** - ostatní plocha o výměře 2.187 m<sup>2</sup>;

II) pozemku **p.č. 2007** - orná půda o výměře 9.300 m<sup>2</sup>;  
vše LV č. 25, v k.ú. Roupov, obec Roupov, okres Plzeň-jih.

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**

**2 000 000,- Kč**

**Cena slovy: dvě miliony 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 3 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy



# Fotodokumentace

Pozemek p.č. 309/2



Pozemek p.č. 309/2



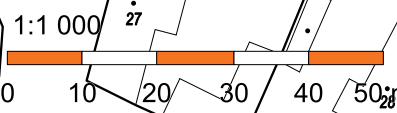
Pozemek p.č. 309/1



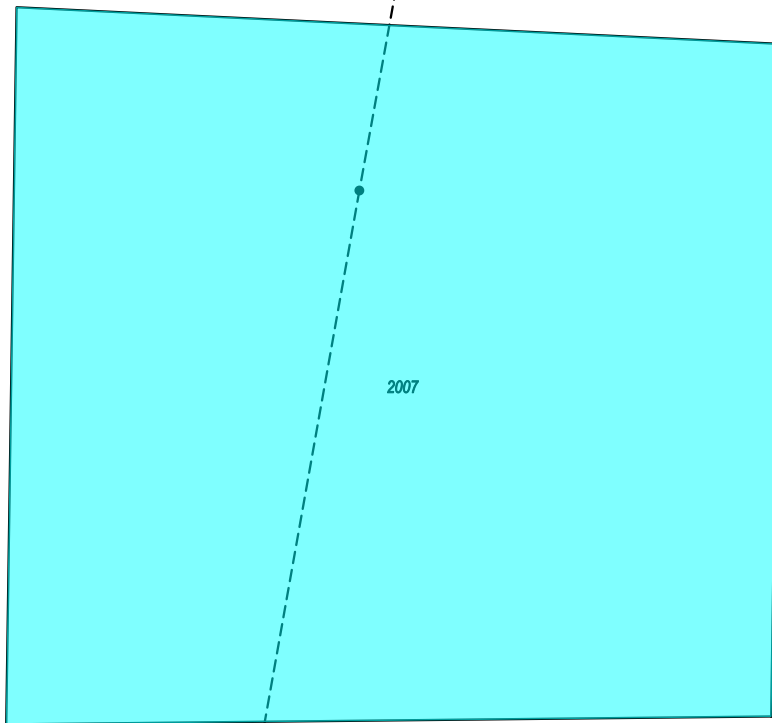
Pozemek p.č. 2007



# Na dílcích



2006



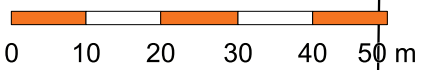
2007

2008

|| 2012

2013

1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

**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 **079911/2023**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 7. 2. 2024

.....

**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)