

# 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: 26866/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 190** - zahrada, LV č. 773, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava;  
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 nemovité věci - pozemku **p.č. 211/8** - zahrada, LV č. 768, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava.

**Zadavatel posudku:**

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

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 40335/11-182**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**013429/2025**

**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 26. 2. 2025 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 5. 3. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 11. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 40335/11-182**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

- I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 190** - zahrada o výměře 418 m<sup>2</sup>, LV č. 773, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava;
- II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 nemovité věci - pozemku **p.č. 211/8** - zahrada o výměře 123 m<sup>2</sup>, LV č. 768, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava.

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 40335/11-182**. 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. 773, pro k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava, vyhotovený objednavatelem, dne 8.2.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 768, pro k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava, vyhotovený objednavatelem, dne 8.2.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava, vyhotovená objednavatelem, dne 11.2.2025.

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 města Jihlava 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 26. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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, 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	Vysočina	
Obec	Jihlava	
Katastrální území	Hruškové Dvory (648698)	
Část obce	Hruškové Dvory	
Počet obyvatel	53 986	
List vlastnictví číslo	773	
Vlastník	Mušek Roman	podíl 1 / 14
	Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	
List vlastnictví číslo	768	
Vlastník	Mušek Roman	podíl 1 / 51
	Masarykovo náměstí 97/1, 58601 Jihlava	

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

#### **I) Pozemek p.č. 190**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 190** - zahrada o výměře 418 m<sup>2</sup>, LV č. 773, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava, který je situován v okrajové, zastavěné části města Jihlava, v místní části s názvem Hruškové Dvory, v rámci rekreační lokality. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné a následně nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 201/10, p.č. 201/15, p.č. 201/14 a p.č. 201/1, které jsou ve vlastnictví statutárního města Jihlava a České republiky.

Dle informací ČSÚ ve městě Jihlava se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Jihlava je pozemek zahrnut v plochách jako: „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady“. Informace získány z WWW stránek statutárního města Jihlava.

**Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:**

- 2x kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech

## **II) Pozemek p.č. 211/8**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 nemovité věci - pozemku **p.č. 211/8** - zahrada o výměře 123 m<sup>2</sup>, LV č. 768, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava, který je situován v okrajové, zastavěné části města Jihlava, v místní části s názvem Hruškové Dvory, v rámci rekreační lokality. Pozemek je situován ve sklonitém terénu s přístupem po zpevněné a následně nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 201/10, p.č. 201/15, p.č. 201/14 a p.č. 201/1, které jsou ve vlastnictví statutárního města Jihlava a České republiky.

Dle informací ČSÚ ve městě Jihlava se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Jihlava je pozemek zahrnut v plochách jako: „RZ - plochy individuální rekreace - zahrádkářské osady“. Informace získány z WWW stránek statutárního města Jihlava.

**Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:**

- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech (pouze z části)

**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:**

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci
- pozemky netvoří jednotný funkční celek
- využitelnost pozemků omezena jejich plošným uspořádáním (délka x šířka)

## 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 porováním.***“

**§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 porováním 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 - pozemek p.č. 190**

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 **nížší** 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 charakteru** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (zpevněná komunikace / nezpevněná komunikace),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

#### Srovnatelné nemovitě věci

##### 1. Pozemek, k.ú. Hruškové Dvory, okres Jihlava

Pozemek: 553/9, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 35.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 1516/MO/2023 ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 11:07:43. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-8259/2023-707

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

pozemky: 553/9, LV 10001

##### 2. Pozemek, k.ú. Jihlava, okres Jihlava

Pozemek: 5295/4, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 216.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 1130/MO/2024 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 09:18:57. Zápis proveden dne 28.08.2024.

V-5319/2024-707

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

pozemky: 5295/4, LV 10001

##### 3. Pozemky, k.ú. Jihlava, okres Jihlava

Pozemek: 5477/241, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 69.650,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní čj. SPU 340203/2022, č. sml. 1002942220, pod č. 1421/MO/2022 ze dne 05.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2022 11:43:03. Zápis proveden dne 03.11.2022.

V-7345/2022-707

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

pozemky: 5477/241, LV 10001; 5477/242, LV 10001; 5477/243, LV 10001

**Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Pozemek, k.ú. Hruškové Dvory, okres Jihlava</b>		
Cena nemovité věci (CN)	35 000,- Kč	
Výměra (V)	70,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	500,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>charakteru</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,97	11.12.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	515,46 Kč	

<b>2. Pozemek, k.ú. Jihlava, okres Jihlava</b>		
Cena nemovité věci (CN)	216 000,- Kč	
Výměra (V)	288,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	750,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>charakteru</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	7.8.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	714,29 Kč	

<b>3. Pozemky, k.ú. Jihlava, okres Jihlava</b>		
Cena nemovité věci (CN)	69 650,- Kč	
Výměra (V)	114,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	610,96 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>charakteru</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,90	13.10.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	646,52 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		515,46 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	625,42 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		714,29 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	625,- Kč
Výměra	V	418,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	261 250,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 14
Cena po úpravě	=	18 660,71 Kč

**Obvyklá cena (zaokrouhleno) 18 700,- Kč**

## II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 211/8

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### 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 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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

### Srovnatelné nemovité věci

#### 1. Pozemek, k.ú. Bedřichov u Jihlavy, okres Jihlava

Pozemek: 135/101, LV 1139

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 483.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č. 1461/MO/2024 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 11:37:08. Zápis proveden dne 30.10.2024.

Číslo řízení

V-6787/2024-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 135/101, LV 1139

#### 2. Pozemek, k.ú. Jihlava, okres Jihlava

Pozemek: 1200, LV 1068

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 524.100,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. SPU 393083/2023/520100/SK, č. sml. 1010932320 ze dne 01.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2023 11:50:33. Zápis proveden dne 23.11.2023.

Číslo řízení

V-7322/2023-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1200, LV 1068

#### 3. Pozemek, k.ú. Helenín, okres Jihlava

Pozemek: 42/2, LV 3107

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 425.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č. 11/MO/2023 ze dne 25.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2023 09:31:49. Zápis proveden dne 14.03.2023.

Číslo řízení

V-1073/2023-707

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 42/2, LV 3107

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Bedřichov u Jihlavy, okres Jihlava		
Cena nemovité věci (CN)	483 000,- Kč	
Výměra (V)	161,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	3 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>využitelnosti</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	9.10.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 857,14 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Jihlava, okres Jihlava		
Cena nemovité věci (CN)	524 100,- Kč	
Výměra (V)	189,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	2 773,02 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>využitelnosti</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,97	2.11.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 593,- Kč	

3. Pozemek, k.ú. Helenín, okres Jihlava		
Cena nemovité věci (CN)	425 000,- Kč	
Výměra (V)	170,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	2 500,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>využitelnosti</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	0,94	20.2.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 412,31 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		2 412,31 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	2 620,82 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		2 857,14 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	2 620,- Kč
Výměra	V	123,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	322 260,- Kč

## Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 51
Cena po úpravě	=	6 318,82 Kč

**Obvyklá cena (zaokrouhleno) 6 300,- 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 ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 pozemku p.č. 190	18 700,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 pozemku p.č. 211/8	6 300,- Kč
<b>Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen</b>	<b>25 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznocí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznocí (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 11. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 40335/11-182**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/14 nemovité věci - pozemku **p.č. 190** - zahrada o výměře 418 m<sup>2</sup>, LV č. 773, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava;
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 nemovité věci - pozemku **p.č. 211/8** - zahrada o výměře 123 m<sup>2</sup>, LV č. 768, v k.ú. Hruškové Dvory, obec Jihlava, okres Jihlava.

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**

**25 000,- Kč**

Cena slovy: dvacetpět tisíc 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

Pozemek p.č. 190



Pozemek p.č. 190



Pozemek p.č. 211/8



Pozemek p.č. 211/8





Katastrální úřad pro Vysočinu Katastrální pracoviště Jihlava	Okres Jihlava	Obec Jihlava	Podpis
Kat. území Hruškové Dvory	Mapový list č. JIHLAVA 7-4/24	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko
Stav k 11.02.2025 06:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 11.02.2025 07:02:55	



**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 **013429/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 5. 3. 2025

.....

**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)