

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: 27042/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 575, č. 417 a č. 38 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého posudku), vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 68053/12-60

Číslo položky v evidenci posudků:

031058/2025

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 17. 4. 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
www.posudek.com

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

V Praze, dne 12. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 68053/12-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/252 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 277/35** - orná půda o výměře 805 m², pozemku **p.č. 278/119** - trvalý travní porost o výměře 10 m², pozemku **p.č. 278/152** - trvalý travní porost o výměře 404 m², pozemku **p.č. 278/169** - ostatní plocha o výměře 1.474 m² a pozemku **p.č. 278/208** - ostatní plocha o výměře 1.320 m², vše evidováno na LV č. 575, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 277/29** - orná půda o výměře 3.322 m², pozemku **p.č. 277/44** - orná půda o výměře 5.768 m², pozemku **p.č. 278/87** - vodní plocha o výměře 62 m², pozemku **p.č. 278/105** - trvalý travní porost o výměře 1.456 m², pozemku **p.č. 278/184** - orná půda o výměře 3.016 m², pozemku **p.č. 278/202** - orná půda o výměře 6.095 m², pozemku **p.č. 278/207** - ostatní plocha o výměře 50 m², pozemku **p.č. 278/215** - ostatní plocha o výměře 83 m², pozemku **p.č. 284/16** - trvalý travní porost o výměře 337 m² a pozemku **p.č. 987/13** - ostatní plocha o výměře 67 m², vše evidováno na LV č. 417, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/324 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 278/117** - trvalý travní porost o výměře 486 m², pozemku **p.č. 278/118** - trvalý travní porost o výměře 581 m², pozemku **p.č. 278/191** - orná půda o výměře 281 m², pozemku **p.č. 278/204** - ostatní plocha o výměře 22 m² a pozemku **p.č. 278/228** - ostatní plocha o výměře 2.264 m², vše evidováno na LV č. 38, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice.

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 68053/12-60**. 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. 575, pro k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice, vyhotovený objednavatelem, dne 8.4.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 417, pro k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice, vyhotovený objednavatelem, dne 8.4.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 38, pro k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice, vyhotovený objednavatelem, dne 8.4.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice, vyhotovené objednavatelem, dne 8.4.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 17. 4. 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 obce Horní Kněžeklady 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 17. 4. 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 setříděny, 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	Jihočeský
Okres	České Budějovice
Obec	Horní Kněžeklady
Katastrální území	Štipoklasy (763829)
Část obce	Štipoklasy
Počet obyvatel	111
List vlastnictví číslo	575
Vlastník	Pileček Josef podíl 1 / 252 nám. Osvobození 16/46, 78335 Horka nad Moravou
List vlastnictví číslo	417
Vlastník	Pileček Josef podíl 1 / 18 nám. Osvobození 16/46, 78335 Horka nad Moravou
List vlastnictví číslo	38
Vlastník	Pileček Josef podíl 1 / 324 nám. Osvobození 16/46, 78335 Horka nad Moravou

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 575

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/252 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 277/35** - orná půda o výměře 805 m², pozemku **p.č. 278/119** - trvalý travní porost o výměře 10 m², pozemku **p.č. 278/152** - trvalý travní porost o výměře 404 m², pozemku **p.č. 278/169** - ostatní plocha o výměře 1.474 m² a pozemku **p.č. 278/208** - ostatní plocha o výměře 1.320 m², vše evidováno na LV č. 575, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice.

Pozemek p.č. 277/35 je situován v jihozápadní části katastrálního území s přístupem po štěrkové komunikaci mimo jiné na pozemku p.č. 987/17, který je ve vlastnictví obce Horní Kněžeklady. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 278/119, p.č. 278/152, p.č. 278/169 a p.č. 278/208 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Horní Kněžeklady jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „ZE - plochy zemědělské“. Informace získány z WWW stránek obce Horní Kněžeklady.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 417

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 277/29** - orná půda o výměře 3.322 m², pozemku **p.č. 277/44** - orná půda o výměře 5.768 m², pozemku **p.č. 278/87** - vodní plocha o výměře 62 m², pozemku **p.č. 278/105** - trvalý travní porost o výměře 1.456 m², pozemku **p.č. 278/184** - orná půda o výměře 3.016 m², pozemku **p.č. 278/202** - orná půda o výměře 6.095 m², pozemku **p.č. 278/207** - ostatní plocha o výměře 50 m², pozemku **p.č. 278/215** - ostatní plocha o výměře 83 m², pozemku **p.č. 284/16** - trvalý travní porost o výměře 337 m² a pozemku **p.č. 987/13** - ostatní plocha o výměře 67 m², vše evidováno na LV č. 417, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice.

Pozemky p.č. 277/29 a p.č. 278/215 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po šterkové komunikaci mimo jiné na pozemku p.č. 987/17, který je ve vlastnictví obce Horní Kněžeklady. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 277/44 a p.č. 987/13 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po šterkové komunikaci mimo jiné na pozemku p.č. 987/17, který je ve vlastnictví obce Horní Kněžeklady. Pozemky jsou součástí zemědělských honů, kdy pozemek p.č. 277/44 je navíc zemědělsky obdělávaný. Na části pozemku p.č. 987/13 se dále nachází stromoví.

Pozemky p.č. 278/87, p.č. 278/105, p.č. 278/202, p.č. 278/207 a p.č. 284/16 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 278/184 je situován v jihozápadní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Horní Kněžeklady jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „ZE - plochy zemědělské“. Informace získány z WWW stránek obce Horní Kněžeklady.

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 38

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/324 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 278/117** - trvalý travní porost o výměře 486 m², pozemku **p.č. 278/118** - trvalý travní porost o výměře 581 m², pozemku **p.č. 278/191** - orná půda o výměře 281 m², pozemku **p.č. 278/204** - ostatní plocha o výměře 22 m² a pozemku **p.č. 278/228** - ostatní plocha o výměře 2.264 m², vše evidováno na LV č. 38, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice, které jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Horní Kněžeklady jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „ZE - plochy zemědělské“. Informace získány z WWW stránek obce Horní Kněžeklady.

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:

- pozemky tvoří funkční celky

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské / ostatní 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 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 za 1 m² 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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 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. pořádkové, 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.

Srovnatelné nemovitosti věci

1. Pozemky, k.ú. Štipoklasy a Pořežany, okres České Budějovice

Pozemek: 274/18, LV 547

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 595.552,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 14:00:17. Zápis proveden dne 17.04.2025. V-3616/2025-301

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 274/18, LV 547; 277/24, LV 547; 732/2, LV 186 k.ú. Pořežany; 987/7, LV 547

2. Pozemky, k.ú. Žimutice, okres České Budějovice

Pozemek: 1888/24, LV 639

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.099.880,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 09:47:53. Zápis proveden dne 02.12.2024. V-11945/2024-301

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

pozemky: 1888/24, LV 639; 1888/34, LV 639; 1901/16, LV 639; 1935/21, LV 639; 2018/33, LV 639; 2170/59, LV 639; 2175/17, LV 639; 2175/36, LV 639

3. Pozemky, k.ú. Žimutice a Bečice, okres České Budějovice

Pozemek: 2261/56, LV 93

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 880.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 08.04.2025. V-3131/2025-301

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

pozemky: 213/3, LV 728 k.ú. Bečice; 221/18, LV 728 k.ú. Bečice; 239/16, LV 728 k.ú. Bečice; 850/35, LV 728 k.ú. Bečice; 888/44, LV 728 k.ú. Bečice; 888/56, LV 728 k.ú. Bečice; 1021/1, LV 728 k.ú. Bečice; 1060/2, LV 728 k.ú. Bečice; 1133/14, LV 728 k.ú. Bečice; 1134/2, LV 728 k.ú. Bečice; 1238, LV 728 k.ú. Bečice; 1745/43, LV 93; 1746/16, LV 93; 1755/13, LV 93; 1755/24, LV 93; 2196/22, LV 93; 2257/14, LV 93; 2261/39, LV 93; 2261/46, LV 93; 2261/53, LV 93; 2261/56, LV 93; 2286/10, LV 93; 2286/17, LV 93; 2314/36, LV 728 k.ú. Bečice

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Štipoklasý a Pořežany, okres České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	595 552,– Kč	
Výměra (V)	16 096,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	37,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	24.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	37,– Kč	

2. Pozemky, k.ú. Žimutice, okres České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	1 099 880,– Kč	
Výměra (V)	27 497,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	40,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	18.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	40,– Kč	

3. Pozemky, k.ú. Žimutice a Bečice, okres České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	880 000,– Kč	
Výměra (V)	24 598,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	35,78 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	14.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	35,78 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		35,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	37,59 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		40,– Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	38,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	38,– Kč
Obvyklá cena		38,– 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 575

Pozemky p.č. 277/35, p.č. 278/119, p.č. 278/152, p.č. 278/169 a p.č. 278/208	
Výměra pozemků	4.013 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	38,- Kč
Obvyklá cena pozemků	152 494,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/252 k pozemkům (152 494,- Kč / 252 = 605,13 Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	600,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 417

Pozemky p.č. 277/29, p.č. 277/44, p.č. 278/87, p.č. 278/105, p.č. 278/184, p.č. 278/202, p.č. 278/207, p.č. 278/215, p.č. 284/16 a p.č. 987/13	
Výměra pozemků	20.256 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	38,- Kč
Obvyklá cena pozemků	769 728,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/18 k pozemkům (769 728,- Kč / 18 = 42 762,67 Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	42 800,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 38

Pozemky p.č. 278/117, p.č. 278/118, p.č. 278/191, p.č. 278/204 a p.č. 278/228	
Výměra pozemků	3.634 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	38,- Kč
Obvyklá cena pozemků	138 092,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/324 k pozemkům (138 092,- Kč / 324 = 426,20 Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	400,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu 1/252 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 575	600,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu 1/18 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 417	42 800,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu 1/324 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 38	400,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	43 800,- 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 8. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 68053/12-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/252 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 277/35** - orná půda o výměře 805 m², pozemku **p.č. 278/119** - trvalý travní porost o výměře 10 m², pozemku **p.č. 278/152** - trvalý travní porost o výměře 404 m², pozemku **p.č. 278/169** - ostatní plocha o výměře 1.474 m² a pozemku **p.č. 278/208** - ostatní plocha o výměře 1.320 m², vše evidováno na LV č. 575, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 277/29** - orná půda o výměře 3.322 m², pozemku **p.č. 277/44** - orná půda o výměře 5.768 m², pozemku **p.č. 278/87** - vodní plocha o výměře 62 m², pozemku **p.č. 278/105** - trvalý travní porost o výměře 1.456 m², pozemku **p.č. 278/184** - orná půda o výměře 3.016 m², pozemku **p.č. 278/202** - orná půda o výměře 6.095 m², pozemku **p.č. 278/207** - ostatní plocha o výměře 50 m², pozemku **p.č. 278/215** - ostatní plocha o výměře 83 m², pozemku **p.č. 284/16** - trvalý travní porost o výměře 337 m² a pozemku **p.č. 987/13** - ostatní plocha o výměře 67 m², vše evidováno na LV č. 417, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/324 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 278/117** - trvalý travní porost o výměře 486 m², pozemku **p.č. 278/118** - trvalý travní porost o výměře 581 m², pozemku **p.č. 278/191** - orná půda o výměře 281 m², pozemku **p.č. 278/204** - ostatní plocha o výměře 22 m² a pozemku **p.č. 278/228** - ostatní plocha o výměře 2.264 m², vše evidováno na LV č. 38, vše v k.ú. Štipoklasy, obec Horní Kněžeklady, okres České Budějovice.

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

43 800,- Kč

Cena slovy: čtyřicettřítisíceosmset 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 10 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 277/35



Pozemky p.č. 278/119, 278/152, 278/169 a 278/208



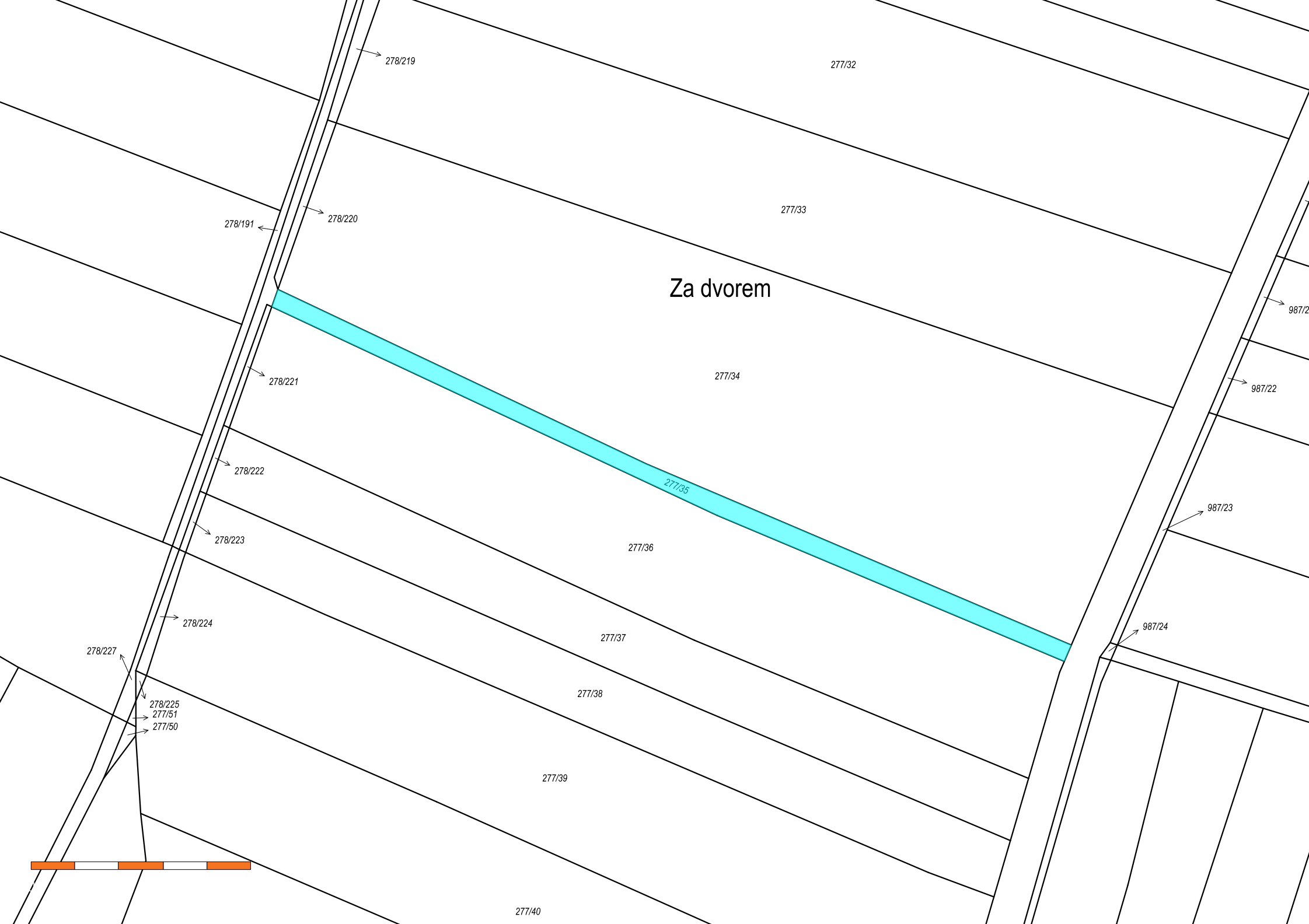
Pozemky p.č. 278/119, 278/152, 278/169 a 278/208



Pozemky p.č. 278/119, 278/152, 278/169 a 278/208







278/219

277/32

278/191

278/220

277/33

Za dvorem

277/34

278/221

278/222

278/223

278/224

278/227

278/225

277/51

277/50

277/36

277/35

277/37

277/38

277/39

277/40

987/22

987/22

987/23

987/24

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 277/29



Pozemek p.č. 277/29



Pozemek p.č. 277/44



Pozemek p.č. 278/202

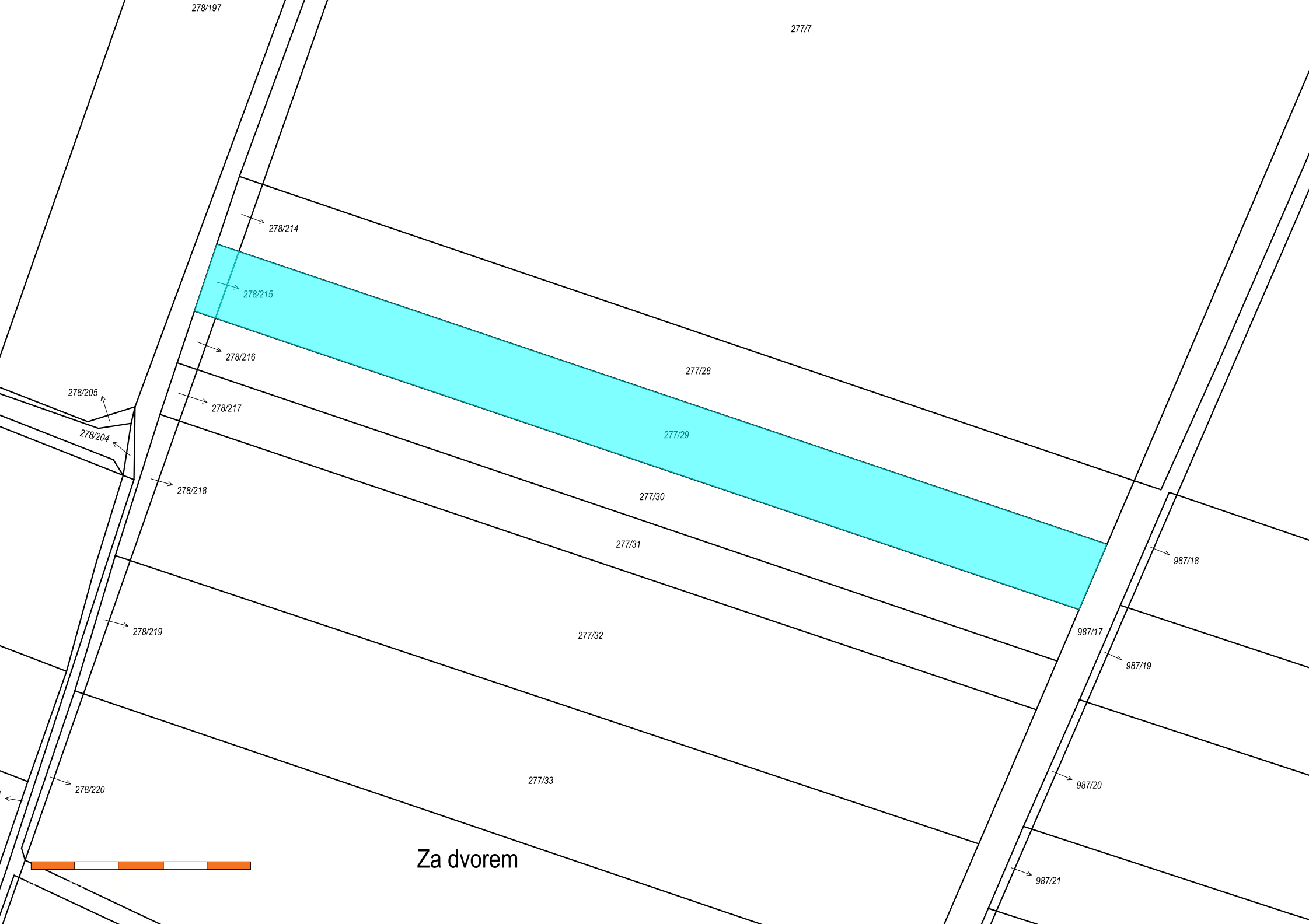


Pozemek p.č. 278/105



Pozemek p.č. 278/184





278/197

277/7

278/214

278/215

278/216

278/217

278/205

278/204

278/218

278/219

278/220

277/28

277/29

277/30

277/31

277/32

277/33

987/18

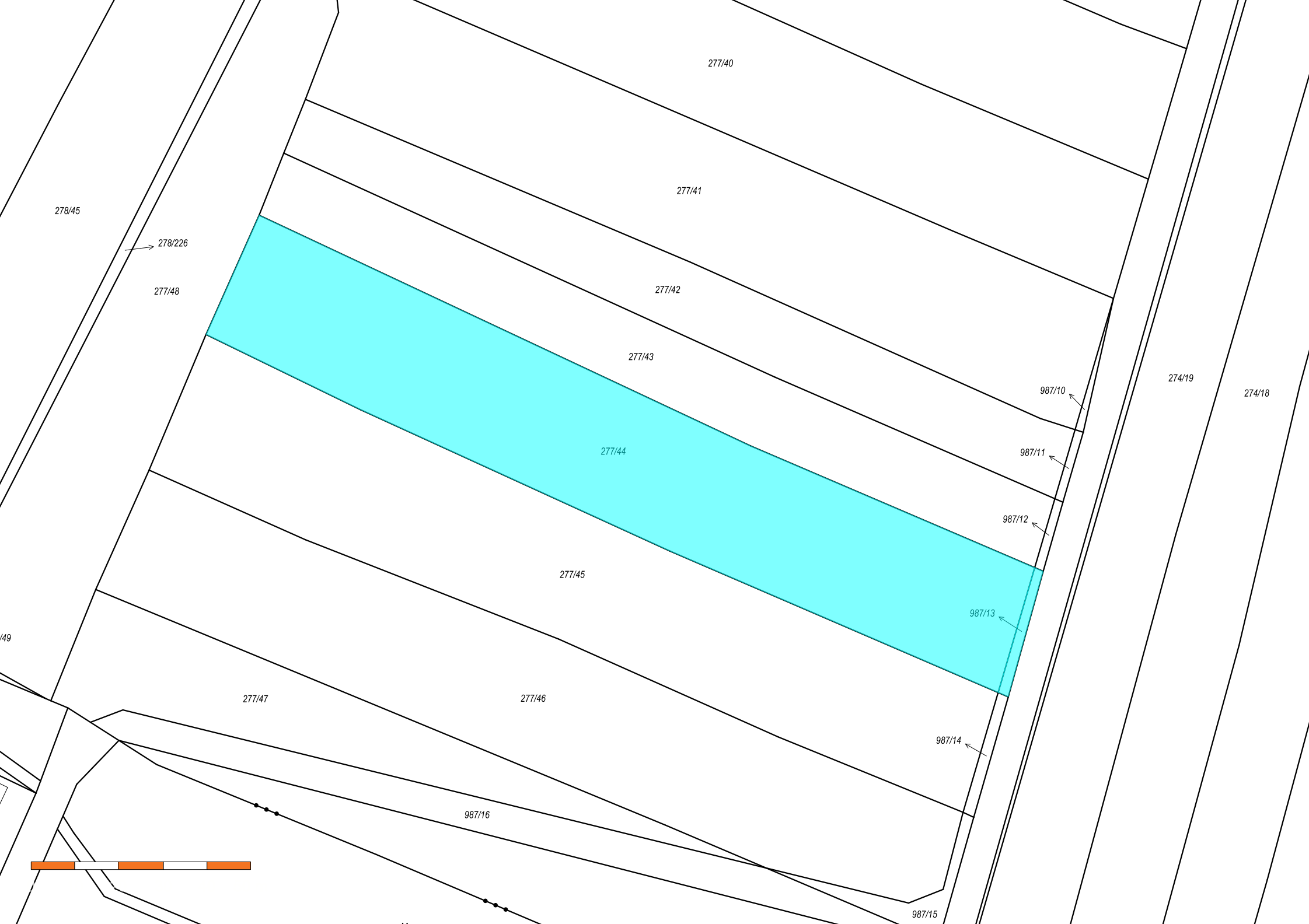
987/17

987/19

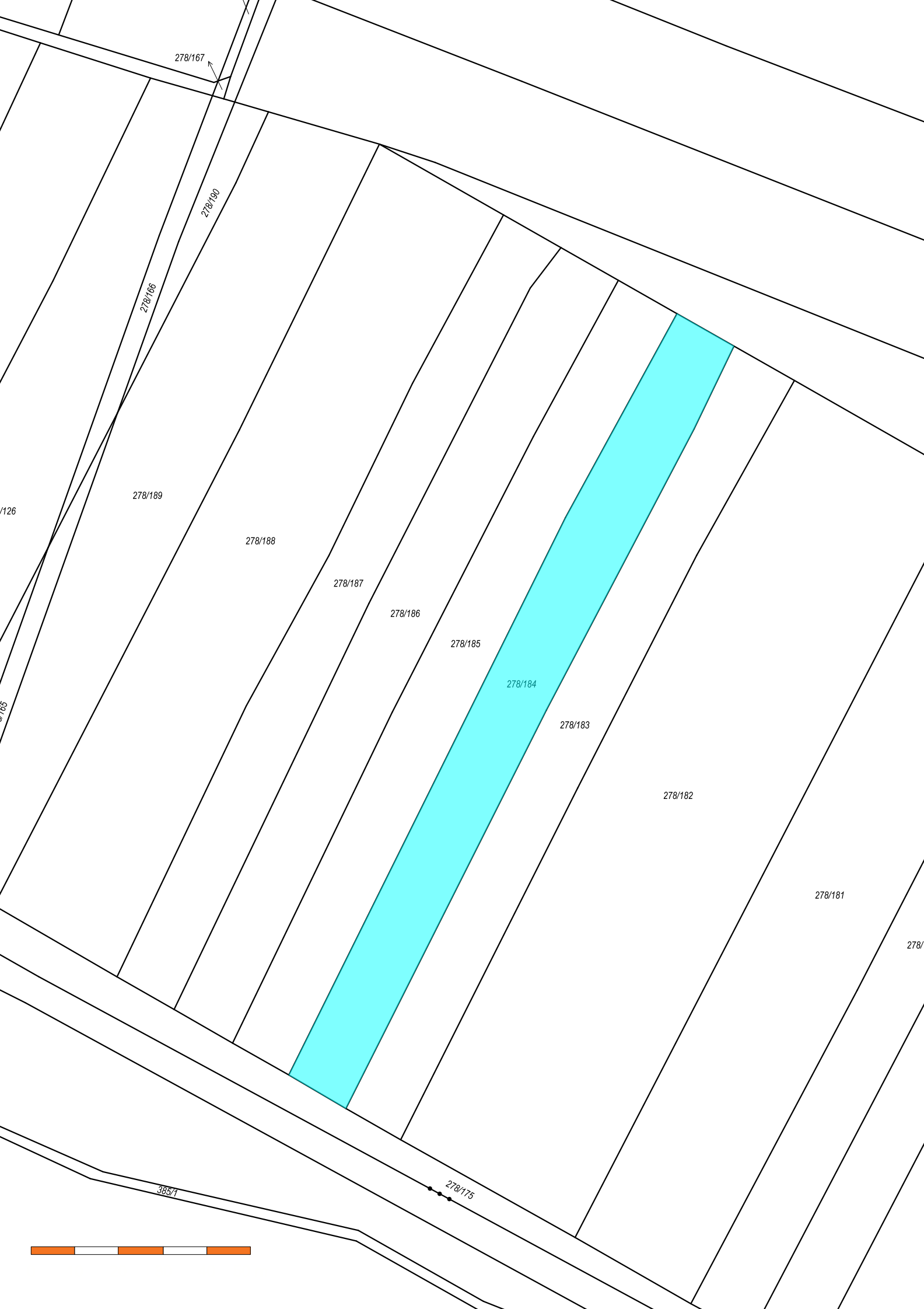
987/20

987/21

Za dvorem







278/167

278/190

278/166

278/189

278/188

278/187

278/186

278/185

278/184

278/183

278/182

278/181

278/175

385/1







278/200

278/199

278/198

278/197

278/228

278/212

278/209

278/211

278/210

278/205

278/204

278/214

278/215

278/216

278/217

278/218

278/219

278/191

278/220

278/221

278/222

278/223

Za dvore

277/34

277/35

277/36



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 **031058/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 5. 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

www.posudek.com