

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: 27484/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovit věci - pozemku **p.č. 366/12** - trvalý travní porost, LV č. 271, v k.ú. Chlumec, obec Chlumec, okres Český Krumlov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3789** - trvalý travní porost, LV č. 354, v k.ú. Břilice, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 13318/22-56

Číslo položky v evidenci posudků:

079423/2025

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 22. 10. 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 4. 11. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13318/22-56**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovitě věci - pozemku **p.č. 366/12** - trvalý travní porost o výměře 583 m², LV č. 271, v k.ú. Chlumec, obec Chlumec, okres Český Krumlov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/12 k nemovitě věci - pozemku **p.č. 3789** - trvalý travní porost o výměře 2.502 m², LV č. 354, v k.ú. Břilice, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec.

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 13318/22-56**. 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. 271, pro k.ú. Chlumeč, obec Chlumeč, okres Český Krumlov, vyhotovený objednavatelem dne 6.10.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Chlumeč, obec Chlumeč, okres Český Krumlov, vyhotovená objednavatelem dne 7.10.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 354, pro k.ú. Břilice, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec, vyhotovený objednavatelem dne 6.10.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Břilice, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec, vyhotovená objednavatelem dne 7.10.2025.

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 Chlumeč týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Třeboň 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. 10. 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 seřídzeny, 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, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj
Okres
Obec
Katastrální území (0)
Počet obyvatel 0

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 271, k.ú. Chlumec

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 366/12** - trvalý travní porost o výměře 583 m², v k.ú. Chlumec, obec Chlumec, okres Český Krumlov, který je situován v odlehlé severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 2296/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 354, k.ú. Břilice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3789** - trvalý travní porost o výměře 2.502 m², v k.ú. Břilice, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec, který je situován v odlehlé severní části katastrálního území, v rovinném terénu, s přístupem po nezpevněné veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 4246 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Třeboň. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné 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 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. Nemovité věci evidované na LV č. 271, k.ú. Chlumec

Umístění nemovitosti

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Chlumec
Katastrální území	Chlumec (790796)
Část obce	Chlumec
List vlastnictví číslo	271
Vlastník	Antoš Milan
	Tavírna 111, Horní Brána, 38101 Český Krumlov

I.I Obvyklá cena - pozemek p.č. 366/12

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 „vyлаďování“, 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, přihraničí, 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 umístění porovnatelného vzorku katastrálním územím,
- **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. Kamenný Újezd, okres České Budějovice

Pozemek: 1704/1, LV 1690
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 235.653,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 10.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2025 11:07:44. Zápis proveden dne 01.08.2025. Číslo řízení V-9073/2025-301
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1704/1, LV 1690

2. Pozemek, k.ú. Kamenný Újezd, okres České Budějovice

Pozemek: 2678/51, LV 1262
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 271.800,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 05.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2024 10:55:43. Zápis proveden dne 30.04.2024. Číslo řízení V-3903/2024-301
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2678/51, LV 1262

3. Pozemky, k.ú. Štětkře, okres Český Krumlov

Pozemek: 251/11, LV 291
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.244.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 08:05:08. Zápis proveden dne 27.05.2025. Číslo řízení V-1963/2025-302
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 188/7, LV 291; 218/4, LV 291; 249, LV 291; 251/11, LV 291; 251/13, LV 291; 267/2, LV 291; 282/26, LV 291; 335/1, LV 291

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Kamenný Újezd, okres České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	235 653,— Kč	
Výměra (V)	6 369,00 m²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	10.7.2025
Jednotková cena za m² (JC)	35,24 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Kamenný Újezd, okres České Budějovice		
Cena nemovité věci (CN)	271 800,— Kč	
Výměra (V)	6 795,00 m²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	5.4.2024
Jednotková cena za m² (JC)	39,27 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Štětkře, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	3 244 000,– Kč	
Výměra (V)	84 107,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	2.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	38,57 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		35,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	37,69 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		39,27 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	38,– Kč
Výměra	V	583,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	22 154,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		22 000,– Kč

II. Nemovité věci evidované na LV č. 354, k.ú. Břilice

Umístění nemovitosti

Kraj Jihočeský
Okres Jindřichův Hradec
Obec Třeboň
Katastrální území Břilice (615021)
Část obce Břilice

List vlastnictví číslo 354

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | Antoš Milan | podíl 5 / 12 |
| | Tavírna 111, Horní Brána, 38101 Český Krumlov | |
| 2. | Kačerovský Jan Ing. | podíl 1 / 18 |
| | Souběžná 799, Třeboň II, 37901 Třeboň | |
| 3. | Krček Stanislav | podíl 19 / 72 |
| | Nemocniční 542/11, 40746 Krásná Lípa | |
| 4. | Wojtová Zdeňka | podíl 19 / 72 |
| | Za Tavírnou 248, Horní Brána, 38101 Český Krumlov | |

II.1 Obvyklá cena - pozemek p.č. 3789

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy umístění porovnatelného vzorku katastrálním územím,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Břilice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 3506, LV 527

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

788.550,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 09:19:01. Zápis proveden dne 02.02.2024.

V-242/2024-303

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

pozemky:

3506, LV 527; 4060, LV 527; 4301, LV 527; 4302, LV 527; 4306, LV 527

2. Pozemky, k.ú. Břilice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 3070, LV 527
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.010.435,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 09.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2024 10:50:34. Zápis V-4520/2024-303
proveden dne 02.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 3070, LV 527; 3103, LV 527; 3114, LV 527; 3543, LV 527; 3683, LV 527; 3697, LV 527; 3826, LV 527

3. Pozemky, k.ú. Třeboň, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 3658, LV 2187
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 663.845,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2024 10:40:00. Zápis V-5803/2024-303
proveden dne 25.09.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1101, LV 339 k.ú. Holičky u Staré Hlínky; 1872, LV 260 k.ú. Dunajovice; 3658, LV 2187

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Břilice, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	788 550,- Kč	
Výměra (V)	22 530,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	12.1.2024
Jednotková cena za m² (JC)	38,89 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Břilice, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	2 010 435,- Kč	
Výměra (V)	57 441,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	12.7.2024
Jednotková cena za m² (JC)	36,84 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Třeboň, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	663 845,- Kč	
Výměra (V)	17 343,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	3.9.2024
Jednotková cena za m² (JC)	40,29 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m²		36,84 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	Σ JC / 3	38,67 Kč
Maximální jednotková cena za m²		40,29 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	39,- Kč
Výměra	V	2 502,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	97 578,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	5 / 12
Cena po úpravě	=	40 657,50 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 41 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 271, k.ú. Chlumec - určená ze sjednaných cen	22 000,- Kč
Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 354, k.ú. Břilice - určená ze sjednaných cen	41 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	63 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 7. 10. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 13318/22-56**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovité věci - pozemku **p.č. 366/12** - trvalý travní porost o výměře 583 m², LV č. 271, v k.ú. Chlumec, obec Chlumec, okres Český Krumlov.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 5/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 3789** - trvalý travní porost o výměře 2.502 m², LV č. 354, v k.ú. Břilice, obec Třeboň, okres Jindřichův Hradec.

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

63 000,- Kč

Cena slovy: padesátpěttisíc 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

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 366/12 (LV č. 271), k.ú. Chlumec



Pozemek p.č. 366/12 (LV č. 271), k.ú. Chlumec

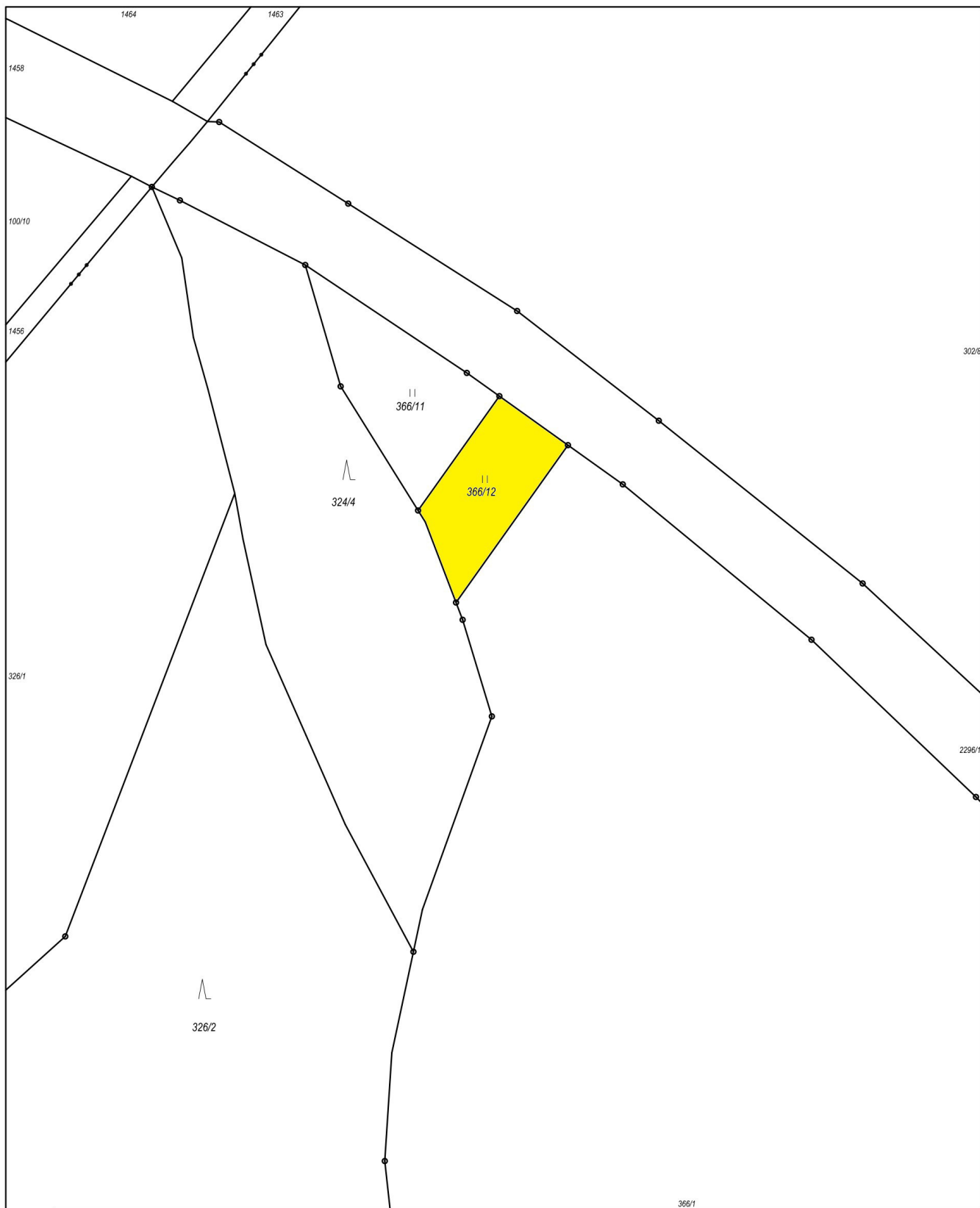


Pozemek p.č. 3789 (LV č. 354), k.ú. Břilice



Pozemek p.č. 3789 (LV č. 354), k.ú. Břilice





Katastrální úřad pro Jihočeský kraj
Katastrální pracoviště Český Krumlov

Okres
Český Krumlov

Obec
Chlumec

Podpis

Kat. území
Chlumec

Mapový list č.
ČESKÉ BUDĚJOVICE 5-8/23

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
07.10.2025 11:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
07.10.2025 13:00:46



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
Michaela Konečná

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 **079423/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 11. 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