

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: 27630/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 175/33, včetně pozemku **p.č. 175/33** - zahrada a pozemku **p.č. 175/50** - zahrada, vše v k.ú. Přídolí, obec Přídolí, okres Český Krumlov.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 13788/22-67

Číslo položky v evidenci posudků:

091646/2025

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 1. 12. 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 20. 1. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 19. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13788/22-67**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 175/33, včetně pozemku **p.č. 175/33** - zahrada o výměře 565 m² a pozemku **p.č. 175/50** - zahrada o výměře 275 m², vše v k.ú. Přídolí, obec Přídolí, okres Český Krumlov.

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 13788/22-67**. 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. 508, pro k.ú. Přídolí, obec Přídolí, okres Český Krumlov, vyhotovený objednavatelem, dne 19.11.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Přídolí, obec Přídolí, okres Český Krumlov, vyhotovená objednavatelem, dne 19.11.2025.

Sdělení městského úřadu Český Krumlov, stavební úřad, ve věci stavby na pozemcích p.č. 175/33 a p.č. 175/50 v k.ú. Přídolí, ze dne 14.1.2026, č.j.: MUCK 12149/2026/OSÚ/Ci.

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 městyse Přídolí 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 1. 12. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílové vlastnice předmětu ocenění, paní Marie Prchalové (matka povinné), která pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně 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, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Přídolí
Katastrální území	Přídolí (735868)
Část obce	Přídolí
Počet obyvatel	702
List vlastnictví číslo	508
Vlastníci:	

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Prchal Lukáš
č. p. 99, 38203 Holubov | podíl 1 / 3 |
| 2. | Prchalová Lucie
č. p. 109, 38101 Přídolí | podíl 1 / 3 |
| 3. | Prchalová Marie
č. p. 18, 38101 Přídolí | podíl 1 / 3 |

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 175/33 - zahrada o výměře 565 m² a pozemku p.č. 175/50 - zahrada o výměře 275 m², vše v k.ú. Přídolí, obec Přídolí, okres Český Krumlov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na pozemku p.č. 175/33 je situován objekt, který není předmětem evidence katastru nemovitostí a dle našeho odborného názoru tento splňuje charakter objektu rodinné rekreace. Dále bylo zjištěno, že na pozemcích p.č. 175/33 a p.č. 175/50 se dále nachází vedlejší stavba (nebylo možné fyzicky ověřit).

Dle sdělení Městského úřadu Český Krumlov, stavební úřad, ze dne 14.1.2026, není ke stavbě na pozemcích p.č. 175/33 a p.č. 175/50 v k.ú. Přídolí evidováno žádné stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí. Dále stavební úřad uvedl, že na pozemcích bude provedena kontrola a v případě, že se jedná o nepovolenou stavbu, zahájí stavební úřad řízení o nařízení odstranění stavby. **V tomto konkrétním případě vycházíme ze skutečného, zjištěného stavu ke dni ocenění, kdy na pozemcích se nachází neevidovaná stavba a žádné řízení stavebním úřadem zahájeno nebylo.**

Evidenční stav staveb katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle skutečného zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní objekt rodinné rekreace pravděpodobně smíšené konstrukce pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části městyse Přídolí, v druhé řadě za uliční zástavbou, jako samostatně stojící. Parkování je teoreticky možné na vlastním pozemku a dále na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2155/1 a dále po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2160/14 a p.č. 2160/3, vše ve vlastnictví městyse Přídolí. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 35 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ v městyse Přídolí se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené <i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	smíšené
Stropy:	*
Zastřešení	sedlový krov
Krytina:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ stříkané omítky
Schodiště:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená*

Podlahy:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Rozvod propan-butanu	*
Kanalizace:	*
Záchod:	*
Vnitřní vybavení:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

V přední, pravé části pozemku p.č. 175/33 (pohled z přístupové komunikace), je situován jednoduchý přístřešek smíšené konstrukce se sklonitou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- kovová vrátka
- septik
- zpevněná plocha kamenná
- skleník

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna (dle dostupných mapových podkladů se na pozemcích pravděpodobně nacházejí další vedlejší stavby).

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

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- teoretická možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost městyse
- v městyse není hloubková kanalizace
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- nákres v KM neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

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

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu),
- **koeficient právních vztahů** zohledňuje skutečnost, že předmětem ocenění je objekt neevidovaný v katastru nemovitostí, ke kterému nebylo stavebním úřadem dohledáno žádné stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Objekt, k.ú. Mojně-Skřidla, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 116, LV 1228 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 09:26:03. Zápis proveden dne 20.09.2024. V-3649/2024-302

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

pozemky: St. 116, LV 1228 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 235/26, LV 1228; 235/33, LV 1228; 237/14, LV 1228

2. Objekt, k.ú. Mojně-Skřidla, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 129, LV 55 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2025 11:58:08. Zápis proveden dne 02.09.2025. V-3721/2025-302

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

pozemky: St. 129, LV 55 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 235/72, LV 55; 235/93, LV 55; 237/37, LV 55

3. Objekt, k.ú. Zahradka u Mirkovic, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 46, LV 191 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2025 12:27:27. Zápis proveden dne 29.04.2025. V-1477/2025-302

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

pozemky: St. 46, LV 191 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 25/4, LV 191; 25/31, LV 191

4. Objekt, k.ú. Srnín, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 324, LV 411 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.550.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2025 08:31:27. Zápis proveden dne 18.12.2025. V-5549/2025-302

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

pozemky: St. 324, LV 411 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1413/31, LV 411; 1496/25, LV 411

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Mojně-Skřidla, okres Český Krumlov		
Cena nemovitě věci (CN)	1 350 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,85	498 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,92	29.8.2024
K _{právních vztahů}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	1 501 167,57 Kč	

2. Objekt, k.ú. Mojně-Skřidla, okres Český Krumlov

Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,85	404 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	11.8.2025
K _{právních vztahů}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	1 534 526,85 Kč	

3. Objekt, k.ú. Zahrádka u Mirkovic, okres Český Krumlov

Cena nemovité věci (CN)	1 300 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,85	439 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	3.4.2025
K _{právních vztahů}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	1 357 064,56 Kč	

4. Objekt, k.ú. Srnín, okres Český Krumlov

Cena nemovité věci (CN)	2 550 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,15	1.166 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	27.11.2025
K _{právních vztahů}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	1 928 166,35 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace} \times K_{právních vztahů})$

Minimální cena		1 357 064,56 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	1 580 231,33 Kč
Maximální cena		1 928 166,35 Kč

Obvyklá cena 1 580 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 3
Cena po úpravě	$=$	526 666,67 Kč

Obvyklá cena 526 666,67 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	527 000,– 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 19. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13788/22-67**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 175/33, včetně pozemku **p.č. 175/33** - zahrada o výměře 565 m² a pozemku **p.č. 175/50** - zahrada o výměře 275 m², vše v k.ú. Přídolí, obec Přídolí, okres Český Krumlov.

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

527 000,- Kč

Cena slovy: pětsetdvacetsedmtisíc Kč

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

V tomto znaleckém posudku je vycházeno ze skutečností a informací, které byly zjištěny pracovníkem znalecké kanceláře při místním šetření a následně doplněny na základě sdělení městského úřadu Český Krumlov. V případě, že bude v rámci neevidované stavby na oceňovaných pozemcích zahájeno řízení o nařízení odstranění stavby, bude nutné tyto nové skutečnosti zohlednit a provést nové ocenění. Kromě této skutečnosti nebyly v rámci tohoto znaleckého posudku stanoveny žádné další podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

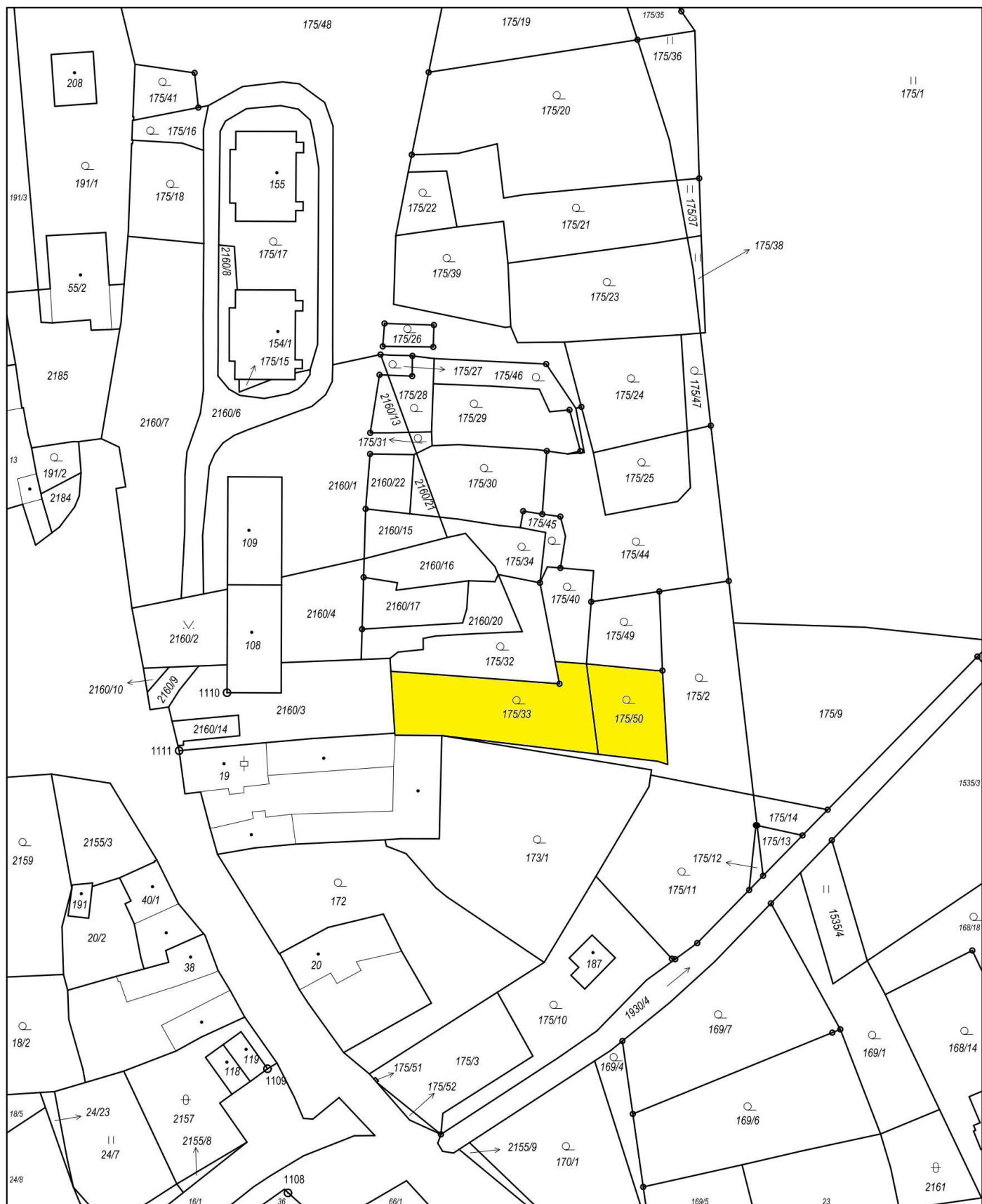
Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Sdělení městského úřadu Český Krumlov

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Jihočeský kraj Katastrální pracoviště Český Krumlov	Okres Český Krumlov	Obec Přidolí	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Přidolí	Mapový list č. ČESKÝ KRUMLOV 6-3/11	Měřítka platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 19.11.2025 08:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 19.11.2025 08:38:58	

číslo jednací	spisová značka	vyřizuje / telefon / e-mail	Český Krumlov
MUCK 12149/2026/OSÚ/Ci	S-MUCK 012095/2026-Ci	Ing. Nikola Cimlová / 380 766 806 nikola.cimlova@ckrumlov.cz	14.01.2026

Vaše č.j.: 203 Ex 13788/22-70

SDĚLENÍ

Stavební úřad Městského úřadu Český Krumlov, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 09.12.2025 a 14.01.2026 žádost o poskytnutí součinnosti pro potřeby ocenění nemovitosti.

K uvedené žádosti ze dne 14.01.2026 stavební úřad sděluje, že Vám na ni zasílal odpověď dne 02.01.2026 pod č.j. MUCK 08506/2026/OSÚ/Ci.

Pro úplnost zasílá stavební úřad totožný text odpovědi i v tomto sdělení:

Stavební úřad sděluje, že k uvedené stavbě na pozemcích parc. č. 175/33, 175/50 v katastrálním území Přídolí neeviduje žádné stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí.

Dále stavební úřad uvádí, že na základě tohoto zjištění zahájí na výše uvedených pozemcích kontrolu. V případě, že se bude jednat o nepovolenou stavbu, zahájí stavební úřad po kontrole řízení o nařízení odstranění stavby.

Johana H A N U Š O V Á
vedoucí stavebního úřadu

Obdrží:

účastníci (doručenky)

1. Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor, IDDS: 82csaxd

sídlo: Komenského č.p. 1294/38, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2

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 **091646/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 1. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com