

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: 28011/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 546/10 - zahrada a pozemku p.č. 546/11 - zahrada, vše v k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, okres Strakonice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 23581/25-75

Číslo položky v evidenci posudků:

037699/2026

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 19. 5. 2026 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 26. 5. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 23581/25-75**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 546/10** - zahrada o výměře 348 m² a pozemku **p.č. 546/11** - zahrada o výměře 329 m², vše v k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, okres Strakonice.

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 23581/25-75**. 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. 330, pro k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem dne 7.5.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, okres Strakonice, vyhotovená objednavatelem dne 7.5.2026.

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 Blatná týkající se oceňované lokality.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29.6.2023.

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 19. 5. 2026 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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a 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	Jihočeský
Okres	Strakonice
Obec	Blatná
Katastrální území	Hněvkov u Mačkova (689726)
Počet obyvatel	6 669
List vlastnictví číslo	330
Vlastník	Dráb Lukáš Šilhova 754, 38801 Blatná

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 546/10** - zahrada o výměře 348 m² a pozemku **p.č. 546/11** - zahrada o výměře 329 m², vše v k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, okres Strakonice, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Blatná, v místní části s názvem Hněvkov. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1439 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále na po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1451 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Blatná. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 120 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Blatná nachází na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Blatná (zveřejněného na aktuálních [www stránkách](http://www.blatna.cz) města) jsou pozemky zahrnuty v plochách stávajících „RI - rekreace individuální“.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- zpevněné plochy (betonové)

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- 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 jednájí vzájemně nezávisle.*“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena 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. 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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Blatná, okres Strakonice

Pozemek: 1273/8, LV 1839
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 260.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 10:37:34. Zápis V-3080/2025-307
proveden dne 29.07.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1273/5, LV 3327; 1273/8, LV 1839

2. Pozemek, k.ú. Blatná, okres Strakonice

Pozemek: 487/1, LV 1888
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 365.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 24.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2025 14:22:54. Zápis V-2287/2025-307
proveden dne 17.06.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 487/1, LV 1888

3. Pozemek, k.ú. Horažďovice, okres Klatovy

Pozemek: 1498/10, LV 3063
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 650.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2024 09:00:00. Zápis V-7057/2024-404
proveden dne 20.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1498/10, LV 3063

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Blatná, okres Strakonice		
Cena nemovité věci (CN)	260 000,– Kč	
Výměra (V)	319,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	7.7.2025
Jednotková cena za m² (JC)	866,61 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Blatná, okres Strakonice		
Cena nemovité věci (CN)	365 000,– Kč	
Výměra (V)	385,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	24.5.2025
Jednotková cena za m² (JC)	916,88 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Horažďovice, okres Klatovy		
Cena nemovité věci (CN)	650 000,– Kč	
Výměra (V)	614,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,91	28.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 007,21 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		866,61 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	930,23 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 007,21 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	930,– Kč
Výměra	V	677,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	629 610,– Kč
Obvyklá cena		629 610,– Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene služebnosti doživotního užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 29.6.2023, právní účinky ke dni 7.7.2023. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pan Dráb Josef, č.p. 65, 389 33 Kadov

a vázne na:

- pozemek p.č. 546/10

- pozemek p.č. 546/11

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Dílčí roční užitek z břemene	$ru_i = 630000 \times 0,05$	=	31 500,- Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	31 500,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			62
Doba trvání břemene	n	=	16 roků
Míra kapitalizace	u	=	10,00 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$	=	0,1000
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	246 446,82 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-246 446,82 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	630 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 246 450,– 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. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 23581/25-75**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 546/10** - zahrada o výměře 348 m² a pozemku **p.č. 546/11** - zahrada o výměře 329 m², vše v k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, okres Strakonice.

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

630 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šestsettřicettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

383 550,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třistaosmdesáttřitisícpětsetpadesát 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 5 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Smlouva o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Jihočeský kraj
Katastrální pracoviště Strakonice

Okres
Strakonice

Obec
Blatná

Podpis

Kat. území
Hněvkov u Mačkova

Mapový list č.
BLATNÁ 6-6/44

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 500

Číslo

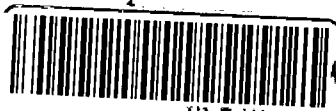
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Razítko

Stav k
07.05.2026 07:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
07.05.2026 08:16:44



CUZK 100021160058

Mgr. Miroslav Němec, advokát

zapsán v seznamu ČAK pod č. 15075

V-3383/2023-002

Borská 13, 301 00 Plzeň

tel./fax: 377 423 335

mobil: 728 686 250

e-mail: ak.nemec@gmail.com

Smlouva o zřízení věcného břemene

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli podle vlastního prohlášení svéprávní

1. **Lukáš Dráb**, nar. 07.12.1988; trv. bytem Šilhova 754, 388 01 Blatná
dále jako povinný z věcného břemene,

a

2. **Josef Dráb**, nar. 22.08.1963, trv. bytem Kašov 65, 388 01 Blatná
otec povinného z věcného břemene, dále jen jako oprávněný z věcného břemene,

tuto

smlouvu o zřízení věcného břemene.

(dle ustanovení § 1283 a násl. zák. č. 89/2012 Sb.)

I.

Pan Lukáš Dráb výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí – pozemku parc.č. 546/10 o výměře 348 m² - zahrada a pozemku parc.č. 546/11 o výměře 329 m² – zahrada, vše zapsané na příslušném listu vlastnictví pro k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.

II.

Pan Lukáš Dráb, jako vlastník nemovitostí – pozemků parc.č. 546/10 a parc.č. 546/11, specifikovaných v čl. I odst. 1 této smlouvy (dále jen jako pozemky služebné), zřizuje touto smlouvou panu Josefu Drábovi **věcné břemeno – služebnost doživotního užívání** pozemku parc. č. 546/10 a pozemku parc.č. 546/11 v kat. území Hněvkov u Mačkova. Služebnost doživotního užívání uvedených pozemků zahrnuje právo oprávněného na neomezené užívání služebných pozemků, a to včetně všech jejich součástí, které k pozemkům náleží nebo budou v budoucnu náležet. Věcné břemeno rovněž zahrnuje právo nerušeného přijímání a propouštění všech návštěv, jak příbuzných, tak i cizích osob.

Josef Dráb, jako oprávněný, toto právo věcného břemene přijímá a Lukáš Dráb jako povinný, je povinen toto právo trpět.

Věcné břemeno se zřizuje bezplatně a k nabytí práv, odpovídajících věcnému břemenu, je potřebný vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.

III.

Na základě této smlouvy lze zapsat vklad do katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví pro k.ú. Hněvkov u Mačkova, obec Blatná, u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, takto:

v části C LV:

Josef Dráb, nar. 22.08.1963

právo doživotního užívání pozemku parc. č. 546/10 a pozemku parc.č. 546/11 v kat. území Hněvkov u Mačkova.

v části E LV:

tato smlouva.

Ostatní části beze změny.

IV.

Povinný z věcného břemene Lukáš Dráb a oprávněný z věcného břemene Josef Dráb tímto udělují plnou moc Mgr. Miroslavu Němcovi k právnímu zastoupení ve věci sepisu návrhu na vklad práva odpovídajícího věcnému břemenu do katastru nemovitostí dle této smlouvy a k právnímu zastoupení ve vkladovém řízení u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, včetně všech procesních úkonů s tím souvisejících.

V.

Tato smlouva je projevem pravé a svobodné vůle obou smluvních stran, které si smlouvu před jejím podepsáním řádně přečetly a svými podpisy stvrzují, že ji uzavřely prosty jakéhokoliv nátlaku. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, přičemž 2 vyhotovení náleží účastníkům této smlouvy, každému po jednom vyhotovení a 1 vyhotovení bude předáno Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, k provedení vkladu, odpovídajícího věcnému břemenu, sjednanému touto smlouvou.

V Nepomuku dne 29.06.2023

Povinný z věcného břemene:

Oprávněný z věcného břemene:



.....
Lukáš Dráb



.....
Josef Dráb

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Číslo knihy o prohlášeních: 21359

Pořadové číslo zápisu: 37

Kalendářní rok: 2023

Já, níže podepsaný, Mgr. Miroslav Němec, advokát se sídlem v Plzni, Borská 13, PSČ 301 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15075, prohlašuji, že

Lukáš Dráb, nar. 7. 12. 1988 v Sušici, bytem Šilhova 754, Blatná, jehož / jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu číslo 214743931, tuto listinu v jednom vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Nepomuku, dne 29. června 2023

Mgr. Miroslav Němec

Mgr. Miroslav NĚMEC
advokát, ev. č. ČAK 15075
Borská 13, 301 00 Plzeň
tel.: 377 429 922, fax: 377 423 335
e-mail: ak.nemec@gmail.com

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Číslo knihy o prohlášeních: 21359

Pořadové číslo zápisu: 38

Kalendářní rok: 2023

Já, níže podepsaný, Mgr. Miroslav Němec, advokát se sídlem v Plzni, Borská 13, PSČ 301 00, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15075, prohlašuji, že

Josef Dráb, nar. 22. 8. 1963 v Příbrami, bytem Kadov 65, jehož / jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu číslo 210876477, tuto listinu v jednom vyhotovení přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Nepomuku, dne 29. června 2023

Mgr. Miroslav Němec

Mgr. Miroslav NĚMEC
advokát, ev. č. ČAK 15075
Borská 13, 301 00 Plzeň
tel.: 377 429 922; fax: 377 423 335
e-mail: ak.nemec@gmail.com

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 **037699/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 26. 5. 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