

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: 28014/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 85** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Myslkovice, č.p. 35, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku **p.č. 98** - zahrada a pozemku **p.č. 101** - zahrada, LV č. 188, vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1198** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1297** - orná půda, LV č. 195, vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 25444/15-169

Číslo položky v evidenci posudků:

037703/2026

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 21. 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 27. 5. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 25444/15-169**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 85** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.034 m², jehož součástí je stavba: **Myslkovice, č.p. 35, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku **p.č. 98** - zahrada o výměře 1.445 m² a pozemku **p.č. 101** - zahrada o výměře 107 m², LV č. 188, vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1198** - ostatní plocha o výměře 178 m² a pozemku **p.č. 1297** - orná půda o výměře 385 m², LV č. 195, vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor.

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 25444/15-169**. 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. 188, pro k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 6.5.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 195, pro k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 6.5.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor, vyhotovená objednavatelem dne 6.5.2026.

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 Myslkovice 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 21. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 10.

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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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	Tábor
Obec	Myslkovice
Katastrální území	Myslkovice (700690)
Číslo popisné	35
PSČ	391 16
Počet obyvatel	441
List vlastnictví číslo	188
Vlastník	Bednář Ivo Markušova 1637/12, Chodov, 14900 Praha 4
List vlastnictví číslo	195
Vlastníci:	
1.	Bednář Ivo Markušova 1637/12, Chodov, 14900 Praha 4 podíl 1 / 2
2.	Novák Jan č. p. 141, 39116 Myslkovice podíl 1 / 2

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovitě věci evidované na LV č. 188**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 85** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.034 m², jehož součástí je stavba: **Myslkovice, č.p. 35, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku **p.č. 98** - zahrada o výměře 1.445 m² a pozemku **p.č. 101** - zahrada o výměře 107 m², vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Myslkovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Myslkovice 35, 391 16 Myslkovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1360 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje, na pozemku p.č. 1212/10 - ostatní plocha a dále po nezpevněné komunikaci (ze zadní části od zahrady) na pozemku p.č. 1305/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Myslkovice, a dále přes pozemek p.č. 1198 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinného a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

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

Základy:	smíšené
Zdivo:	smíšené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	vápenné hladké, hrubé, z části chybí
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná kastlová
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*

Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly 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 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulost byla vyměněna nová střešní krytina, včetně osazení klempířských konstrukcí. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 1212/10), se nachází přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, na kterou vzadu navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Za rodinným domem dále vzadu navazuje přízemní vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou takou pálenou (bobrovkou).

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí 2x
- vrátka dřevěná 2x
- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy kamenné
- opěrná zídka kamenná
- studna
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Nemovité věci evidované na LV č. 195

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1198** - ostatní plocha o výměře 178 m² a pozemku **p.č. 1297** - orná půda o výměře 385 m², vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Myslkovice. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněné veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1305/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Myslkovice. Pozemek p.č. 1297 je přístupný i z veřejné zpevněné komunikace, na pozemku p.č. 1277 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Myslkovice.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Myslkovice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Myslkovice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 1198 - plochy stabilizované „B - plochy bydlení“ (dle místního šetření tvoří pozemek funkční celek s rodinným domem č.p. 35 a pozemky na LV č. 188),
- p.č. 1297 - plochy změn „B - plochy bydlení“ (dle místního šetření vede nad pozemkem trasa el. vedení).

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

- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a kamenné podezdívce

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky přístupné z veřejných komunikací

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- využitelnost pozemků pro výstavbu RD omezena jejich velikostí a plošným uspořádáním

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.

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 - nemovité věci na LV č. 188

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 konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Hlavňov u Budislavi, okres Tábor

Pozemek: St. 42, LV 438 Součástí je stavba: Hlavňov, č.p. 37, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2025 12:15:51. Zápis V-2578/2025-308
proveden dne 06.05.2025.

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

pozemky: St. 42, LV 438 Součástí je stavba: Hlavňov, č.p. 37, rod.dům; 26, LV 438; 33, LV 438; 34, LV 438

2. Rodinný dům, k.ú. Košice u Budislavi, okres Tábor

Pozemek: St. 120, LV 154 Součástí je stavba: Košice, č.p. 121, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.890.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2025 09:51:27. Zápis V-2160/2025-308
proveden dne 23.04.2025.

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

pozemky: St. 120, LV 154 Součástí je stavba: Košice, č.p. 121, rod.dům; 138/4, LV 154

3. Rodinný dům, k.ú. Choustník, okres Tábor

Pozemek: St. 74/1, LV 512 Součástí je stavba: Choustník, č.p. 53, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.490.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2026 21:52:59. Zápis V-214/2026-308
proveden dne 05.02.2026.

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

pozemky: St. 74/1, LV 512 Součástí je stavba: Choustník, č.p. 53, rod.dům; 45, LV 512; 877/13, LV 512

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Hlavňov u Budislavi, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	4.550 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,94	14.4.2025
Upravená cena (UC)	3 563 066,27 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Košice u Budislavi, okres Tábor

Cena nemovité věci (CN)	2 890 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	791 m2 - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,92	31.3.2025
Upravená cena (UC)	3 490 338,16 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Choustník, okres Tábor

Cena nemovité věci (CN)	3 490 000,– Kč	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	1.139 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	14.1.2026
Upravená cena (UC)	3 364 102,66 Kč	

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

Minimální cena		3 364 102,66 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 472 502,36 Kč
Maximální cena		3 563 066,27 Kč
Obvyklá cena		3 475 000,– Kč
Obvyklá cena		3 475 000,– Kč

II. Obvyklá cena - nemovitě věci na LV č. 195

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 velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Myslkovice, okres Tábor

Pozemek: **245/1, LV 543**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

50.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2026 10:03:46. Zápis proveden dne 26.03.2026.

V-1471/2026-308

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

245/1, LV 543

2. Pozemek, k.ú. Brandlín u Tučap, okres Tábor

Pozemek: **533/45, LV 338**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

130.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.j. UZSVM/C/292592/2025-CTAM ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2025 06:35:46. Zápis proveden dne 27.08.2025.

V-5326/2025-308

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

533/45, LV 338

3. Pozemek, k.ú. Roudná nad Lužnicí, okres Tábor

Pozemek: **413/12, LV 611**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

46.810,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. SPU 079870/2025/105/Vo, č.sml. 1010932447 ze dne 28.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 12:12:41. Zápis proveden dne 09.05.2025.

V-2717/2025-308

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

413/12, LV 611

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Myslkovice, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	50 000,– Kč	
Výměra (V)	238,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	5.3.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	210,08 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Brandlín u Tučap, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	130 000,– Kč	
Výměra (V)	374,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	6.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	365,89 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Roudná nad Lužnicí, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	46 810,– Kč	
Výměra (V)	89,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,94	17.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	508,66 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		210,08 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	361,54 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		508,66 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	360,– Kč
Výměra	V	563,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	202 680,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 2
Cena po úpravě	=	101 340,– Kč

Obvyklá cena **101 340,– 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. 188 - určená ze sjednaných cen	3 475 000,– Kč
Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 195 - určená ze sjednaných cen	100 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 575 000,– 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 6. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 25444/15-169**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 85** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.034 m², jehož součástí je stavba: **Myslkovice, č.p. 35, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku **p.č. 98** - zahrada o výměře 1.445 m² a pozemku **p.č. 101** - zahrada o výměře 107 m², LV č. 188, vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1198** - ostatní plocha o výměře 178 m² a pozemku **p.č. 1297** - orná půda o výměře 385 m², LV č. 195, vše v k.ú. Myslkovice, obec Myslkovice, okres Tábor.

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

3 575 000,- Kč

Cena slovy: třímilionpětsetšedesátpěttisíc Kč

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

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

RD č.p. 35 s pozemky a s příslušenstvím LV č. 188



RD č.p. 35 s pozemky a s příslušenstvím LV č. 188



Pozemek p.č. 1198 s příslušenstvím LV č. 195



Pozemek p.č. 1297 LV č. 195



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 **037703/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 27. 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