

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: 27859/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 161** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 162/2** - orná půda a pozemku **p.č. 171/7** - trvalý travní porost, LV č. 103, vše v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice.
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 152/14** - zahrada, LV č. 104, v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice.
- III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/41** - trvalý travní porost, LV č. 20, v k.ú. Přečín, obec Vacov, okres Prachatice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČO: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137Ex 11800/24-58

Číslo položky v evidenci posudků:

025462/2026

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 2. 4. 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 10. 4. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 24. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 11800/24-58**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 161** - ostatní plocha o výměře 270 m², pozemku **p.č. 162/2** - orná půda o výměře 1.490 m² a pozemku **p.č. 171/7** - trvalý travní porost o výměře 2.713 m², LV č. 103, vše v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 152/14** - zahrada o výměře 104 m², LV č. 104, v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/41** - trvalý travní porost o výměře 385 m², LV č. 20, v k.ú. Přechín, obec Vacov, okres Prachatice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 11800/24-58**. 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. 103, pro k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice, vyhotovený objednavatelem dne 13.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 2. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 104, pro k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice, vyhotovený objednavatelem dne 13.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 2. 4. 2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 20, pro k.ú. Přečín, obec Vacov, okres Prachatice, vyhotovený objednavatelem dne 13.3.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Přečín, obec Vacov, okres Prachatice, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 2. 4. 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 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 2. 4. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a spolumajitelky části předmětu ocenění paní Mgr. Elišky Novotné.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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 seříděny, 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

Okres

Obec

Katastrální území (0)

Počet obyvatel 0

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 103, k.ú. Miřetice u Vacova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 161** - ostatní plocha o výměře 270 m², pozemku **p.č. 162/2** - orná půda o výměře 1.490 m² a pozemku **p.č. 171/7** - trvalý travní porost o výměře 2.713 m², vše na LV č. 103, vše v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice, které jsou situovány v odlehle jihovýchodní části katastrálního území, ve sklonité terénu, tvoří jednotný funkční celek, a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Dle platného územního plánu obce Vacov (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města Vimperk](http://www.strankach.mesta.vimperk.cz)) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných:

- p.č. 161 - „ZK - zeleň krajinná“,
- p.č. 162/2 - „AU - plochy zemědělské všeobecné“,
- p.č. 171/7 - „AU - plochy zemědělské všeobecné“.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 161 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle místního šetření se na pozemku p.č. 162/2 (při jeho pravé horní hranici) nachází trasa (sloup) sloup el. vedení.

Při spodní pravé hranici pozemku p.č. 162/2 je situován skleník, který je dle sdělení účastnice místního šetření v jejím výlučném vlastnictví a užívání, proto není předmětem ocenění.

Při místním šetření nebylo zjištěno žádné příslušenství výše uvedených pozemků.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří jednotný funkční celek

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 104, k.ú. Miřetice u Vacova

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 152/14** - zahrada o výměře 104 m², LV č. 104, v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice, který je situován v okrajové, zastavěné části katastrálního území. Pozemek je situován ve sklonitém terénu s přístupem po nezpevněných pozemcích ve vlastnictví různých subjektů. Zpevněná veřejná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 10 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se v obci Vacov nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Vacov (zveřejněném na aktuálních www stránkách města Vimperk) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných „BV - zastavitelné plochy - bydlení venkovské“. Na pozemku se nachází náletové porosty plevebného charakteru.

Při místním šetření nebylo zjištěno žádné příslušenství výše uvedeného pozemku.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemku je po nezpevněných pozemcích různých vlastníků (právně není zajištěn přístup)

III) Nemovité věci evidované na LV č. 20, k.ú. Přechín

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/41** - trvalý travní porost o výměře 385 m², LV č. 20, v k.ú. Přechín, obec Vacov, okres Prachatice, který je situován v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 778 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Vacov.

Dle platného územního plánu obce Vacov (zveřejněném na aktuálních www stránkách města Vimperk) je pozemek zahrnut v plochách stabilizovaných „AU - plochy zemědělské všeobecné“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Při místním šetření nebylo zjištěno žádné příslušenství výše uvedeného pozemku.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup po zpevněné veřejné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:**I. Nemovité věci evidované na LV č. 103, k.ú. Miřetice u Vacova****Umístění nemovitosti**

Kraj	Jihočeský	
Okres	Prachatice	
Obec	Vacov	
Katastrální území	Miřetice u Vacova (776068)	
List vlastnictví číslo	103	
Vlastník	Zlochová Hana	podíl 1 / 2
	č. p. 35, 38486 Vacov	

II. Nemovité věci evidované na LV č. 104, k.ú. Miřetice u Vacova**Umístění nemovitosti**

Kraj	Jihočeský	
Okres	Prachatice	
Obec	Vacov	
Katastrální území	Miřetice u Vacova (776068)	
List vlastnictví číslo	104	
Vlastník	Zlochová Hana	podíl 1 / 4
	č. p. 35, 38486 Vacov	

III. Nemovité věci evidované na LV č. 20, k.ú. Přečín**Umístění nemovitosti**

Kraj	Jihočeský	
Okres	Prachatice	
Obec	Vacov	
Katastrální území	Přečín (734179)	
Část obce	Přečín	
List vlastnictví číslo	20	
Vlastník	Zlochová Hana	podíl 1 / 30
	č. p. 35, 38486 Vacov	

IV. Obvyklá cena za 1 m² - pole/louka

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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Přečín, okres Prachatice**

Pozemek: **190/3, LV 260**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

234.160,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 09:06:00. Zápis proveden dne 16.04.2025.

V-921/2025-306

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

190/3, LV 260; 215/21, LV 260

2. Pozemky, k.ú. Rohanov, okres Prachatice

Pozemek: **77/3, LV 142**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

227.799,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2025 10:16:00. Zápis proveden dne 11.11.2025.

V-3325/2025-306

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

77/3, LV 142

3. Pozemky, k.ú. Rohanov, okres Prachatice

Pozemek: **191, LV 125**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

192.075,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2025 10:17:00. Zápis proveden dne 11.11.2025.

V-3326/2025-306

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

191, LV 125

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Přečín, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	234 160,- Kč	
Výměra (V)	5 854,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	25.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	42,11 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Rohanov, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	227 799,- Kč	
Výměra (V)	5 841,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	17.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	39,- Kč	

3. Pozemky, k.ú. Rohanov, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	192 075,- Kč	
Výměra (V)	4 925,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	17.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	39,- Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		39,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	40,04 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		42,11 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	40,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	40,- Kč
Obvyklá cena		40,- Kč

V. Obvyklá cena za 1 m² - stavební pozemky

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 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 celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **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 nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Žár u Čkyně, okres Prachatice

Pozemek: **29/6, LV 391**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **967.230,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2025 09:53:34. Zápis proveden dne 25.11.2025.

V-3478/2025-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **29/6, LV 391; 29/7, LV 391; 824/8, LV 391**

2. Pozemky, k.ú. Vlkonice u Vacova, okres Prachatice

Pozemek: **318/6, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **653.650,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 08:51:00. Zápis proveden dne 11.02.2025.

V-189/2025-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **318/6, LV 10001**

3. Pozemky, k.ú. Rohanov, okres Prachatice

Pozemek: **51/81, LV 213**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2024 15:35:27. Zápis proveden dne 09.01.2025.

V-4132/2024-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **51/81, LV 213**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Žár u Čkyně, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	967 230,– Kč	
Výměra (V)	977,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{celkové výměry}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	31.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	861,24 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Vlkonice u Vacova, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	653 650,– Kč	
Výměra (V)	474,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{celkové výměry}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	17.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 316,63 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Rohanov, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	1 800 000,– Kč	
Výměra (V)	1 078,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,20	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,93	18.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 124,12 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		861,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 100,66 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 316,63 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 100,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 100,– Kč

Obvyklá cena **1 100,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

I) Nemovité věci evidované na LV č. 103, k.ú. Miřetice u Vacova

Pozemky p.č. 161, p.č. 162/2 a p.č. 171/7	
Výměra pozemků	4.473 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	40,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	178 920,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům (178 920,- Kč / 2 = 89 460,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 pozemků činí (zaokrouhleno):	89 500,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 104, k.ú. Miřetice u Vacova

Pozemek p.č. 152/14	
Výměra pozemku	104 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 100,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	114 400,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 k pozemku (114 400,- Kč / 4 = 29 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 pozemku činí:	29 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 20, k.ú. Přechín

Pozemek p.č. 123/41	
Výměra pozemku	385 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	40,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	15 400,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/30 k pozemku (15 400,- Kč / 30 = 500,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 pozemku činí:	500,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 103, k.ú. Miřetice u Vacova určená ze sjednaných cen	89 500,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 104, k.ú. Miřetice u Vacova určená ze sjednaných cen	29 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 20, k.ú. Přečín určená ze sjednaných cen	500,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	119 000,- 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 24. 3. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 11800/24-58**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 161** - ostatní plocha o výměře 270 m², pozemku **p.č. 162/2** - orná půda o výměře 1.490 m² a pozemku **p.č. 171/7** - trvalý travní porost o výměře 2.713 m², LV č. 103, vše v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci - pozemku **p.č. 152/14** - zahrada o výměře 104 m², LV č. 104, v k.ú. Miřetice u Vacova, obec Vacov, okres Prachatice.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/30 k nemovité věci - pozemku **p.č. 123/41** - trvalý travní porost o výměře 385 m², LV č. 20, v k.ú. Přechín, obec Vacov, okres Prachatice.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

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

119 000,- Kč

Cena slovy: jednostodevatenácttisíc 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 4 stran:

Fotodokumentace

Náhledy katastrálních map

Fotodokumentace

Pozemky p.č. 161, p.č. 162/2 a p.č. 171/7 (LV č. 103, k.ú. Miřetice u Vacova)



Pozemky p.č. 161, p.č. 162/2 a p.č. 171/7 (LV č. 103, k.ú. Miřetice u Vacova)

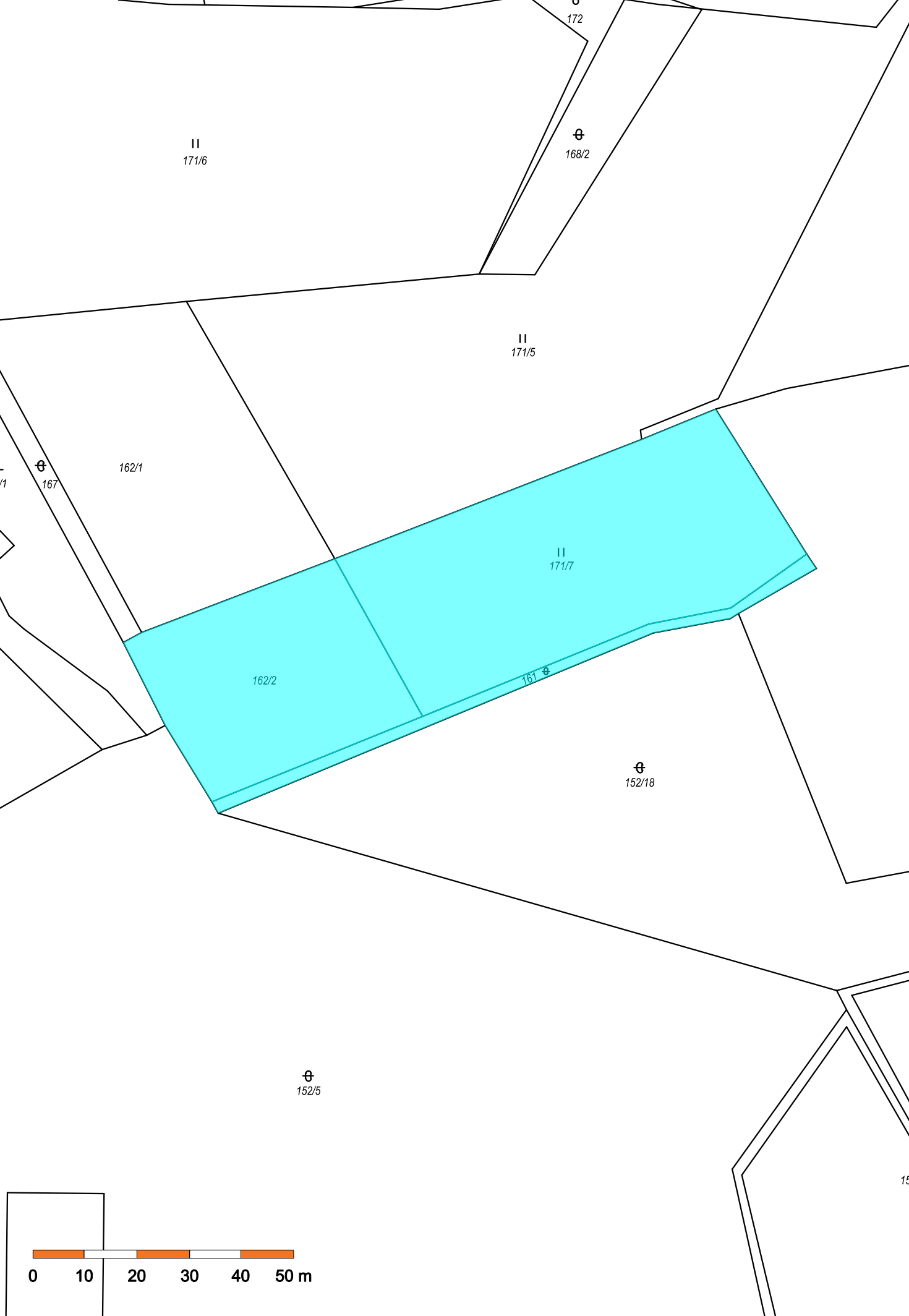


Pozemek p.č. 152/14 (LV č. 104, k.ú. Miřetice u Vacova)



Pozemek p.č. 123/41 (LV č. 20, k.ú. Přechín)





II
171/6

⊕
168/2

II
171/5

⊕
167

162/1

II
171/7

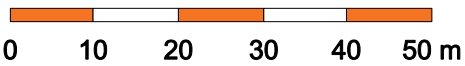
162/2

161 ⊕

⊕
152/18

⊕
152/5

0 10 20 30 40 50 m





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 **025462/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 4. 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