

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo položky: 079380/2025**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## **Stručný popis předmětu znaleckého posudku**

spoluвл. podíl id. 1/28 - pozemek p.č. 181/7, 268/12, 307/39, 653/1, 676/12, 676/13, v k.ú. Lipno u Hunčic a obci Líšťany, zapsaný na LV č. 683, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88, 541 01 Trutnov  
e-mail: m.danielis@pkr.cz  
IČ: 13531140

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda  
Beranových 130, 110 00 Praha

**Číslo jednací:** 184 Ex 5129/16-275

**OBVYKLÁ CENA**  
podíl id. 1/28

**64 000 Kč**

**Počet stran:** 27

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.9.2025

**Vyhotoveno:** V Trutnově 06.11.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvel. podílu id. 1/28 na nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2025 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – obhlídky na místě

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 683
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 25.9.2025. Povinná Jana Jindřichová byla doporučeným dopisem obeslána se žádostí o součinnost, zásilka se vrátila s poznámkou, že adresát nemá poštovní schránku. Se žádostí o součinnost byla obeslána i spoluživatelce pozemků. Ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Cenové údaje [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) - použité vzorky V-2329/2024-407, V-899/2024-407, V-1638/2024-407, V-2686/2024-407, V-3242/2024-407
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, [www.risy.cz](http://www.risy.cz), wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalcem č.j. 184 Ex 5129/16-275
10. Povodňová zpráva [www.cap.cz](http://www.cap.cz)

### Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znaleckví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.	

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

## **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tisně 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísni. 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.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmírkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě se v posledních 12 měsících zobchodovalo velké množství pozemků zemědělských, z části se jedná o převody různých pozemků z různých k.ú. Ze zobchodovaných pozemků bylo vybráno 5 vzorků. Z těchto zobchodovaných vzorků byly vyřazeny krajní vzorky s nejnižší a nejvyšší cenou. Na základě stanovených kritérií byly ze získaných vzorků použity 3, které nejlépe vyhovují zadaným parametru.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Líšťany, k.ú. Lipno u Hunčic  
Adresa nemovité věci: Lipno, 330 35 Líšťany

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 683 a nejsou předmětem samostatného zkoumání.

Vlastnické právo	Podíl
Chovanová Naděžda Bc., č. p. 139, 33035 Líšťany	27/28
Jindřichová Jana, Kotrovská 607/45, Východní Předměstí, 32600 Plzeň	1/28

#### Dokumentace a skutečnost

Pozemky p.č. 181/7, 268/12, 307/39, 653/1 jsou dle územního plánu města vedené jako plocha NZ, zemědělská nezastavitelná, pozemky jsou situované v honu orné půdy. Pozemky jsou obhospodařované, přístupné po z části zpevněné veřejné komunikaci. Pozemky p.č. 676/12 a 676/13 se nachází v ochranném pásmu veřejné komunikace, jedná se o nezpevněný příkop s náletovými porosty dřevin v územním plánu jsou pozemky vedené jako NSz - plocha smíšená nezastavitelná, zemědělská.

Dle BPEJ:

42604 - část pozemku p.č. 181/7 - Třída ochrany IV, podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou

43816 - část pozemku p.č. 181/7 - Třída ochrany V, pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany

44814 - část pozemku p.č. 268/12, pozemek p.č. 307/39 - Třída ochrany V, pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany

46811 - část pozemku p.č. 268/12 - Třída ochrany V, pro zemědělství postradatelné půdy s nízkým stupněm ochrany

44811 - část pozemku p.č. 653/1 - Třída ochrany IV, podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou

51512 - část pozemku p.č. 653/1 - Třída ochrany II, nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné

52814 - část pozemku p.č. 653/1 - Třída ochrany IV, podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou

## Místopis

Líšťany jsou obec a vesnice v okrese Plzeň-sever v Plzeňském kraji. Obec zahrnuje dalších sedm vesnic. Asi čtyři kilometry jižně od Líšťan se rozlévá vodní nádrž Hracholusky.

Lipno je velká vesnice, část obce Líšťany v okrese Plzeň-sever v Plzeňském kraji. Nachází se asi tři kilometry jižně od Líšťan. Lipno leží v katastrálním území Lipno u Hunčic o rozloze 6,18 km<sup>2</sup> a Těchoděly o rozloze 2,09 km<sup>2</sup>. V katastrálním území Lipno u Hunčic leží i Písek.

## Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> garáže	<input checked="" type="checkbox"/> jiné
		<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - ostatní	
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky

688/1	Obec Líšťany, č. p. 77, 33035 Líšťany
425/1	Obec Líšťany, č. p. 77, 33035 Líšťany
692/1	Obec Líšťany, č. p. 77, 33035 Líšťany
676/14	Obec Líšťany, č. p. 77, 33035 Líšťany

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky p.č. 181/7, 268/12, 307/39, 653/1, 676/12, 676/13 se nachází ve 4 lokalitách, mimo zastavěné území obce Líšťany, části Lipno. Pozemek p.č. 181/7 se nachází jihovýchodně od zastavěného území části Lipno, v blízkosti hranice zastavitevního území, pozemek p.č. 653/1 se nachází v severní okrajové části, na hranici s k.ú. Třebobuz, nachází se mimo zastavěné území, v lokalitě bez okolní zástavby. Pozemek p.č. 268/12 a 307/39 se nachází v jižní okrajové části, mimo zastavěné území, v lokalitě bez okolní zástavby. Pozemky nejsou v terénu dobře identifikovatelné bez geometrického zaměření, nachází se v honu orných půd, ke dni ocenění jsou obhospodařovány, nenachází se na nich žádné trvalé porosty dřevin. Pozemky p.č. 676/12 a 676/13 se nachází v ochranném pásmu veřejné komunikace, jedná se o nezpevněný příkop s náletovými porosty dřevin v územním plánu jsou pozemky vedené jako NSz - plocha smíšená nezastavitevná, zemědělská.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO	Exekuce	
Komentář:	Vlastnické právo	Podíl
Chovanová Naděžda Bc., č. p. 139, 33035 Líšťany		27/28
Jindřichová Jana, Kotrovská 607/45, Východní Předměstí, 32600 Plzeň		1/28

Způsob ochrany nemovitosti  
zemědělský půdní fond

Omezení vlastnického práva  
Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápis  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Zahájení exekuce - Jindřichová Jana  
Změna číslování parcel

### **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že pozemek užívají vlastníci

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

Při stanovení hodnoty bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení hodnoty lesních pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikost pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	Nezastavitelný zemědělský pozemek			
<b>Lokalita:</b>	Košetice u Hunčic			
<b>Popis:</b>	Pozemky p.č. 158/24, LV 539; 239/22, LV 539; 239/39, LV 539; 239/83, LV 539; 1277/4, LV 539, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2329/2024-407			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 559 530	47 924	32,54	1,00	<b>32,54</b>



<b>Název:</b>	Nezastavitelný zemědělský pozemek			
<b>Lokalita:</b>	Košetice u Hunčic			
<b>Popis:</b>	Pozemky p.č. 97/13, LV 585; 906/1, LV 585; 950/39, LV 585; 950/101, LV 585, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-899/2024-407			
<b>Koeficienty:</b>				

redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,10			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	103 196	24,23	1,10	<b>26,65</b>

<b>Název:</b>	<b>Nezastavitelný zemědělský pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Město Touškov			
<b>Popis:</b>	Pozemky p.č. 1207/1, LV 911; 1209, LV 911; 1216/1, LV 911; 1218/1, LV 911, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2686/2024-407			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				
velikost pozemku -				
poloha pozemku -				
dopravní dostupnost -				
možnost zastavění poz. -				
intenzita využití poz. -				
vybavenost pozemku -				
úvaha zpracovatele ocenění -				
Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 605 000	52 097	50,00	1,00	<b>50,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	26,65 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	36,40 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	50,00 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu včetně stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

**– pozemek situovaný mimo zastavěné území, plocha nezastavitelná, zemědělská, přístupná z veřejné z části zpevněné komunikace.**

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 26,- do 50,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spolu vlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	181/7	20 433	36,40		743 761
trvalý travní porost	268/12	7 007	36,40		255 055
orná půda	307/39	1 837	36,40		66 867

orná půda	653/1	20 006	36,40	728 218
ostatní plocha	676/12	38	36,40	1 383
ostatní plocha	676/13	38	36,40	1 383
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>49 359</b>		<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 796 667</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>1 796 667 Kč</b>
------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena podíl id. 1/28</b>	<b>64 000 Kč</b>
------------------------------------	------------------

slovy: Šedesát čtyři tisíc Kč

### Silné stránky

Pozemky přístupné z veřejné z části zpevněné komunikace

### Slabé stránky

Spoluvl. podíl id. 1/28

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametry oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podíl id. 1/28 - pozemky situované mimo zastavěné území, plocha nezastavitelná, zemědělská, dle BPEJ třída ochrany II, IV a V, situovaný v honu orných půd, přístupné z veřejné z části zpevněné komunikace a dále pozemků, které jsou**

**příkopem v blízkosti komunikace z části s náletovými porosty dřevin bez tržní hodnoty, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl je nemovité věci za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.**

Výpočet :

Porovnávací cena	1 796 667,- Kč
Spoluвл. podíl id. 1/28	64 167 , - Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 683, zaokrouhleno**

- spoluвл. podílu id. 1/28 na nemovité věci povinného a jejich součásti	64 000,- Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci	0,- Kč
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

## 5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Úkolem je stanovit obvyklou cenu**

- spoluвл. podílu id. 1/28 na nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhoji obvyklou cenu nemovité věci - spoluвл. podíl id. 1/28 - pozemek p.č. 181/7, 268/12, 307/39, 653/1, 676/12, 676/13, v k.ú. Lipno u Hunčic a obci Lišťany, zapsaný na LV č. 683, vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever** ; se zohledněním práv a závad

**Obvyklá cena**

**64 000 Kč**

slov: Šedesát čtyři tisíc Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Žádost o součinnost	3

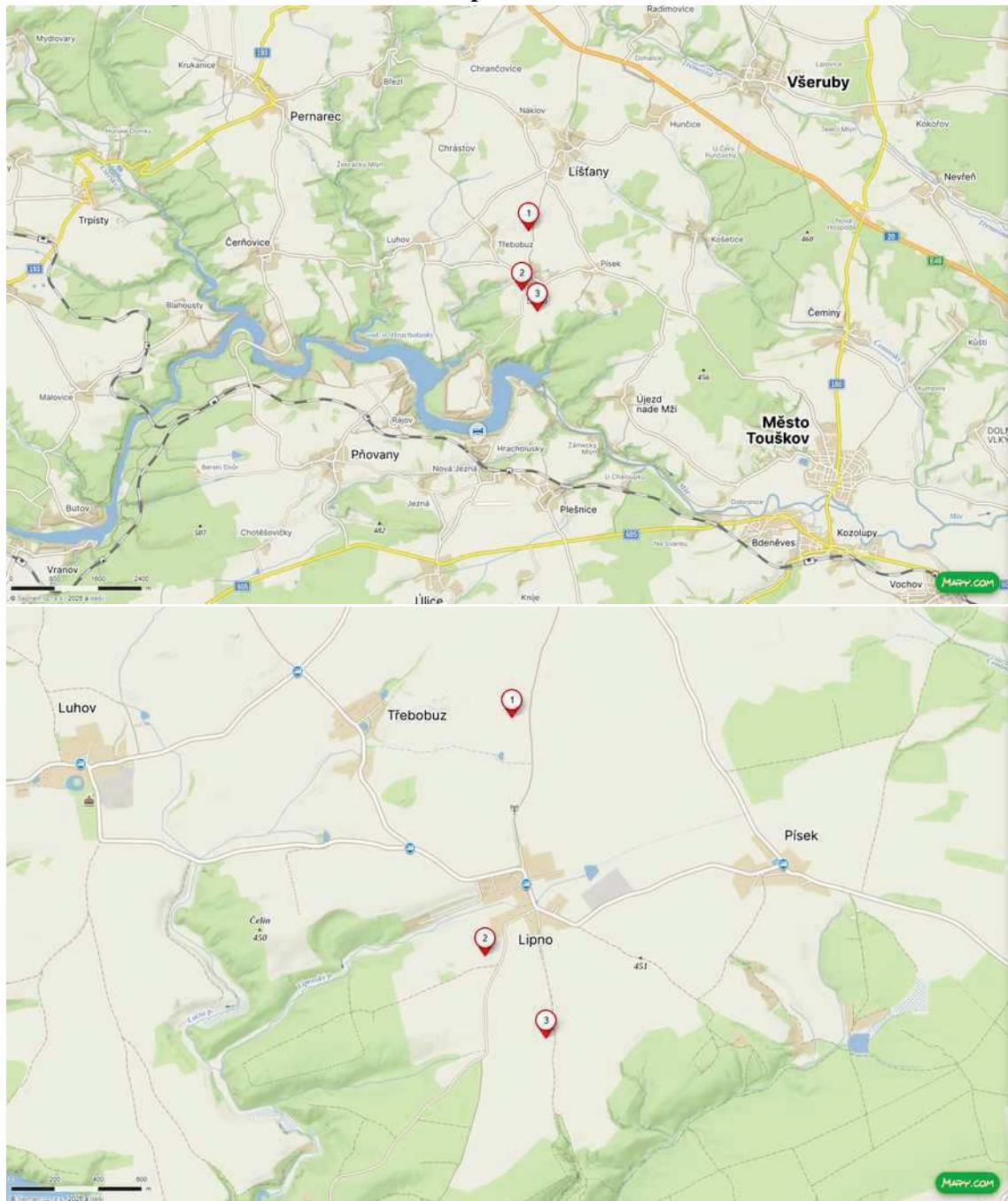
**Snímek z katastrální mapy**



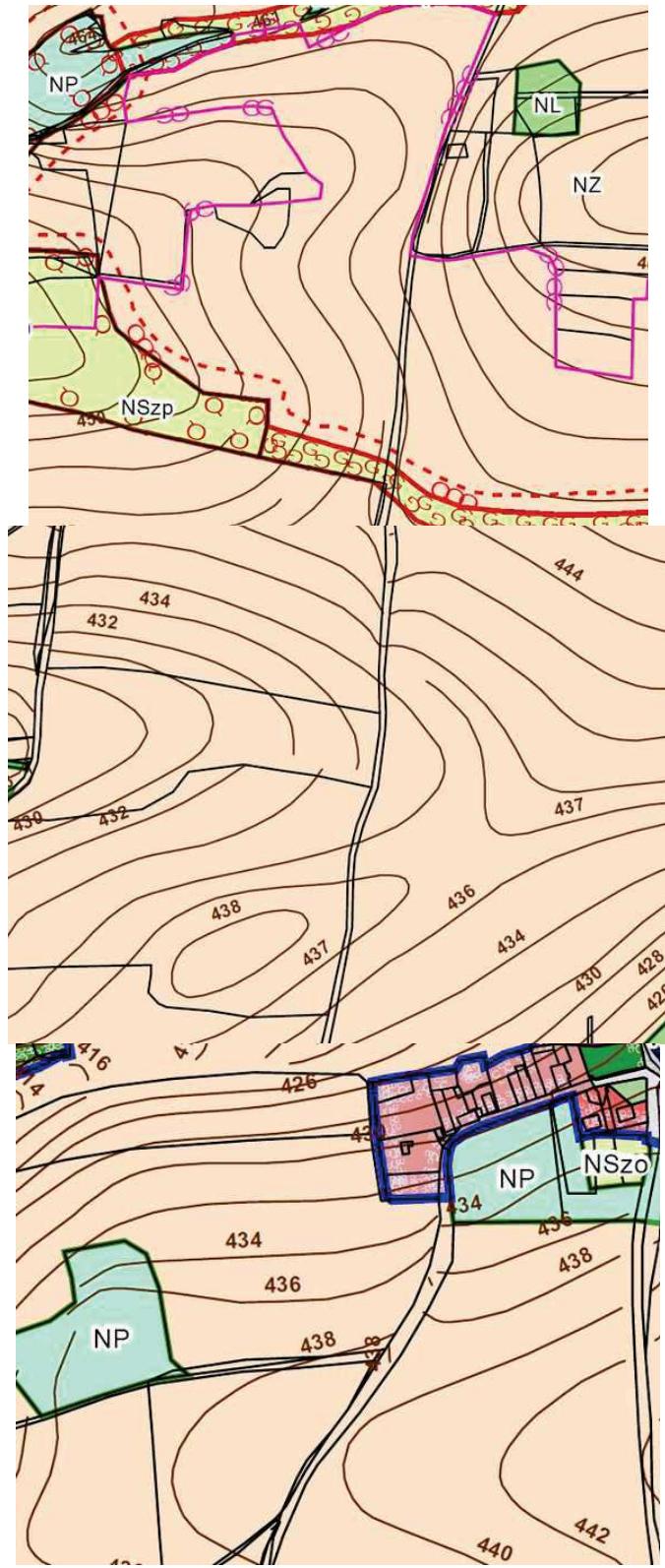
## Fotodokumentace nemovitosti



## Mapa oblasti



### ÚPD



## Usnesení o ustanovení znalce

**Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany**  
**Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda**  
e-mail: urad@cupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; http://www.cupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 5129/16-275

### U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Děčíně dne 30.06.2016 pod č.j. 49 EXE 3150/2016-8, podle exekučního titulu - Rozhodnutí č.j. ČTÚ-37 222/2013-635/III. vyř. - PeK, který vydal Český telekomunikační úřad dne 11.02.2015 a který se stal pravomocný dne 11.03.2015 a vykonatelným dne 27.03.2015, k návrhu

**oprávněno: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336**

**proti povinnému: JANA JINDŘICHOVÁ, Kotterovská 607/45, 32600, Plzeň, nar.10.08.1971**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 2 129,59 Kč s příslušenstvím rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

#### t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhadů) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitosti.
- II. Znalcí se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
  - a) ocenil níže uvedený spoluúčastnický podíl povinné o velikosti 1/28 na nemovitostech a jejich součástech,
  - b) určil a ocenil jejich příslušenství
  - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmia to se zohledněním zjištěných věcných břemenných nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitosti oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemennem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly
- d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

*Spoluúčastnický podíl o velikosti 1/28 na nemovitostech zapsaných na LV*

Okres: 080325 Plzeň-sever Obec: 559172 Lišťany  
Kat.území: 649503 Lipno u Hnědíc List vlastnictví: 683

B. Nemovitosti		C. Způsob využití		D. Způsob ochrany	
Pozemky	Parcela	Výměra/m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	181/7	20433	orná půda		zemědělský půdní fond
	268/12	7007	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	307/39	1837	orná půda		zemědělský půdní fond
	653/1	20006	orná půda		zemědělský půdní fond
	676/12	38	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	676/13	38	ostatní plocha	ostatní komunikace	

- III. Znalcí se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
  - umožnit znalcí prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
  - umožnit znalcí zjištění stavu věcných břemena a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
  - předložit znalcí listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemena a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
  - zdržet se jednání, které by bránilo znalcí splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

#### **O důvodnění:**

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejimi součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalcé, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalcé.

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení není odvolání připustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námitky podjatosti proti osobě znalcé je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí být uvedeno, proti kterému znalcí směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalcí potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

**Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.**

Znalec může oděpřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopyisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopus řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopus doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského rádu).

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 22.9.2025  
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor  
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

**Mgr. Ondřej  
Svoboda**

Digitalně podepsal Mgr. Ondřej Svoboda  
DN: C=CZ.2.3.4.97-NTRCZ-  
72994041.0-Mgr. Ondřej  
Soboda, GIVNNAME=Ondřej  
Soboda, SURNAME=Svoboda, GIVNNAME  
AME=Ondřej, SERIALNUMBER=P40061  
6  
BN: 23022278  
Datum: 22.9.2025 17:08

## Žádost o součinnost

Ing.Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

**Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:**  
JANA JINDŘICHOVÁ, Koterovská 607/45, 32600, Plzeň, nar.10.08.1971

**Na vědomí spoluvlastníka:**  
Chovanová Naděžda Bc., č.p. 139, 33035 Lišťany

**Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)**  
O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha, IČ 60193336

**Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany**  
**S o u d n í e x e k u t o r M g r . O n d ř e j S v o b o d a**  
e-mail: [urad@eupraha9.cz](mailto:urad@eupraha9.cz); ID DS: <http://www.eupraha9.cz>

**Usnesením sp.zn. 184 EX 5129/16-275 ze dne 22.9.2025** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:  
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí  
b) určit a ocenit příslušenství nemovitosti povinného  
c) zjistit včenná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi  
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v mistě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

**Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/28 na nemovitostech zapsaných na LV**

Okres: 680325 Plzeň-sever	Obec: 559172 Lišťany		
Kat.území: 649503 Lipno u Břanic		List vlastnictví: 683	
B Nemovitosti			
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ] Druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
181/7	20433 orná půda		zemědělský půdní fond
268/12	7007 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
307/39	1837 orná půda		zemědělský půdní fond
653/1	20006 orná půda		zemědělský půdní fond
676/12	38 ostatní plocha	ostatní komunikace	
676/13	38 ostatní plocha	ostatní komunikace	

Žádám Vás o součinnost při ocenění- zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 23.9.2025

S pozdravem

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

Ing. Michal Danielis

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného  
Městským úřadem v Trutnově k:  
**Oceňování majetku pro - věci nemovité, - nemhotný majetek, - finanční majetek,**  
**- podnik**  
[mdanielis@volny.cz](mailto:mdanielis@volny.cz) Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez



MR. T. D. C. M. 3.10

A circular postmark from Paris, France, featuring the text "PARIS" at the top and "20/12/15" in the center.

### Prohlášení doručujícího orgánu:

Image

114

Image

a limodana dne

Jméno a příjmení doručovatele

razão

podpis doničovatele

10145101

Andrea Roubalova



## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250099.

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079380/2025.

V Trutnově 06.11.2025

### **OTISK ZNALECKÉ PEČETI**

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.6.