

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 018986/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Karlov-Nepomuk pro exekuční řízení č.j. 120 EX 10965/25.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

2 745 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.4.2026

Vyhotoveno: V Praze 21.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 134 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 27 Karlov-Nepomuk, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 197 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: zemědělská stavba v kat. území Dražíč, obec Dražíč, část obce Karlov-Nepomuk, okres České Budějovice, zapsáno na LV 208.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 31.3.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.3.2026 pod č.j. 120 EX 10965/25-80,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 31.3.2026,

- list vlastnictví č. 208 ze dne 25.2.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 5.3.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 5.3.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 2.3.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12591/2025-301. Podání k okamžiku 25.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1688138,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12939/2025-301. Podání k okamžiku 2.10.2025, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12637/2025-301. Podání k okamžiku 26.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1737080,
- ohledání proběhlo za účasti dcery povinného pí. Šárky Kupcové, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Dražíč, k.ú. Dražíč
Adresa nemovité věci: Karlov-Nepomuk 27, 375 01 Dražíč

Místopis

Obec Dražíč se nachází v Jihočeském kraji, cca 6 km západně od města Bechyně, cca 16 km jižně od města Milevsko a cca 16 km východně od města Písek. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, restaurace, penzion, zámek Dražíč. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Část obce Karlov-Nepomuk se nachází 2 km severně od obce Dražíč.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Dražíč v místní části Karlov-Nepomuk č.p. 27 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Slabčice, rozc. Karlov 1.5” se nachází cca 700 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 1693/1 Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001
České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající původní údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou dřevěná dvojí s parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. Fasáda domu není zateplená. Na obytnou část domu navazuje hospodářská část (dílň, stodola). K domu patří oplocená zahrada, na které stojí dřevěná zastřešená pergola a přes komunikaci stojí kamenná stodola se sedlovou střechou. Oplocení je z části dřevěné s kamennou podezdívkou, z části zděné a z části dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V rodinném domě se nachází obytný prostor o dispozici 2+1 rozdělený na chodbu (6,35 m²), koupelnu se sprchovým koutem (9,77 m²), WC (1,00 m²), předsíň (6,26 m²), chodbu (7,27 m²), pokoj (14,63 m²), technickou místnost (3,86 m²), kuchyň (16,21 m²) a pokoj (9,39 m²). Koupelna je po částečné rekonstrukci. Užitelná plocha obytné části je 74,74 m². Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je PVC, keramická dlažba nebo plovoucí podlaha. Obklady jsou keramické nebo dřevěné. V levé části domu se nachází dílna (22,69 m²), stodola (18,89 m²) a dílna (10,20 m²).

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je získávána ze studny. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu je lokální s kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 134 stojí stavba rodinného domu č.p. 27 a na části pozemku parc. č. St. 197 stojí zemědělská stavba bez čp/če (stodola). Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou rozděleny komunikací. Celková plocha pozemků je 665 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1693/1, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, septiku, zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je pergola a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 31.3.2026 za účasti dcery povinného pí. Šárky Kupcové, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Dražič a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 27 Dražič - Karlov-Nepomuk

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,74 m ²
Zastavěná plocha:	174,00 m ²
Výměra pozemku:	665,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Dražič	
Lokalita:	Karlovy-Vary č.p. 35	
Popis:	Rodinný dům v Karlově u Nepomuku vhodný k rekonstrukci. Dům disponuje obývacím pokojem, menší ložnicí, útulnou kuchyňkou, koupelnou a prostornou verandou, která přímo vybízí k přeměně na slunný obytný prostor. K dispozici je rozlehlé podkroví, kde si můžete vybudovat další pokoje dle svých představ. Na pozemku se nachází velká stodola, která nabízí široké možnosti využití – od garáže až po prostornou dílnu či ateliér. Celková plocha pozemku je 1 279 m ² .	
Pozemek:	1 279,00 m ²	
Zastavěná plocha:	142,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 599 000 Kč	1,05	2 728 950 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
25.9.2025
(V-12591/2025-301)

2.	Rodinný dům Dražič	
Lokalita:	Břeží č.p. 2	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obce Dražič v části Břeží. RD o dispozici 3+KK je v původním stavu. Dispozice: obývací pokoj, kuchyně s jídelním koutem, ložnice s pecí, koupelna s vanou. V podkroví je další pokoj a nevyužitá půda. Na zahradě se nachází několik posezení, ohniště a krásné stromy. Velkou výhodou je stodola, kde se nachází dílna a sklep. Na pozemku se nachází studna. Vytápění je na tuhé palivo v kamnech a krbu nebo elektrickými přímotopy. Tato samostatně stojící patrová chalupa je postavena ze smíšeného materiálu a nabízí celkovou užitnou plochu 76 m ² , stodola s celkovou zastavěnou plochou 158 m ² na pozemku o rozloze 1361 m ² .	
Pozemek:	1 361,00 m ²	
Zastavěná plocha:	117,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 630 000 Kč	1,15	3 024 500 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
2.10.2025
(V-12939/2025-301)

3.	Rodinný dům Dražič	
Lokalita:	č.p. 84	
Popis:	Rodinný dům, který byl částečně zrekonstruován v letech 2011-2021 (krytina - Betonpres, plastová okna, fasáda, zateplení, čelní plot + vrata, koupelna). Dům se nachází v okrajové části obce Dražič. Popis: zastavěná plocha a nádvoří 781 m ² , zahrada 426 m ² , celkem pozemek 1.207 m ² , obytná plocha 123 m ² , užitná plocha 391 m ² . Dispozice: 1.NP: byt (123 m ²) 4+1, 2x koupelna, 2x WC, spíž, chodba, veranda. Vytápění – kachlová kamna + krb + akumulární, el.230/400, vodovod, vlastní studna, jímka s přepadem do kanalizace, okna plastová, podlahy plovoucí + dlažby. Podkroví: půdní prostor. Součástí prodeje je stodola 88 m ² , dílna 19 m ² , pergola 16 m ² , terasa 11 m ² , sklep 14 m ² .	
Pozemek:	1 207,00 m ²	
Zastavěná plocha:	261,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 26.9.2025 (V-12637/2025-301)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 350 000 Kč	0,57	2 479 500 Kč

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Dražič											2 728 950,-
2 599 000,-	1	2 599 000,-	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	
2. Rodinný dům Dražič											3 024 500,-
2 630 000,-	1	2 630 000,-	1,05	1,05	1,00	1,05	1,05	1,00	0,95	1,15	
3. Rodinný dům Dražič											2 479 500,-
4 350 000,-	1	4 350 000,-	1,05	0,90	1,00	0,80	1,00	0,80	0,95	0,57	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 479 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 744 317 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 024 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 744 317 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 744 317 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 27 Dražič - Karlov-Nepomuk

2 744 317,- Kč

Porovnávací hodnota	2 744 317 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 745 000 Kč
slovy: Dva miliony sedm set čtyřicet pět tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD,
- minimální OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 134 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 27 Karlov-Nepomuk, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 197 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: zemědělská stavba v kat. území Dražíč, obec Dražíč, část obce Karlov-Nepomuk, okres České Budějovice, zapsáno na LV 208.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.745.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 134 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 27 Karlov-Nepomuk, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. St. 197 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: zemědělská stavba v kat. území Dražíč, obec Dražíč, část obce Karlov-Nepomuk, okres České Budějovice, zapsáno na LV 208.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- pergola a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.745.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

2 745 000 Kč

slovy: Dva miliony sedm set čtyřicet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 208	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	9

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 018986/2026.

V Praze 21.4.2026

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.04.22
16:28:43 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Q
1093/5

1693/1

133

II
2244

134

Q
1693/11

197

Q 1092/2

135

J
195























