ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012024/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Vrskmaň pro exekuční řízení č.j. 120 EX 8340/14.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY** **JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor**
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	**1 563 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 26.03.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 26.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 48/2 (ostatní plocha), parc. č. 49/2 (ostatní plocha), parc. č. 52/3 (ostatní plocha), parc. č. 571/8 (ostatní plocha) a parc. č. 571/11 (ostatní plocha) v kat. území Vrskmaň, obec Vrskmaň, okres Chomutov, 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 26.02.2026.

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 uspořádáním 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 23.1.2026 pod č.j. 120 EX 8340/14-254,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.2.2026,

- list vlastnictví č. 208 ze dne 21.1.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.2.2026, 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 10.2.2026,

- kopie územního plánu obce Vrskmaň z roku 2018,

- vyrozumění o ohledání ze dne 10.2.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-519/2026-503. Datum podání k okamžiku 27.1.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6023/2024-503. Datum podání k okamžiku 17.9.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6453/2024-503. Datum podání k okamžiku 7.10.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4537/2025-503. Datum podání k okamžiku 17.7.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérii 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 šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za 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 popsaná 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.

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 RÚIANu, 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 Ústecký, okres Chomutov, obec Vrskmaň, k.ú. Vrskmaň
Adresa nemovité věci:	Vrskmaň, 431 15 Vrskmaň

Místopis

Obec Vrskmaň se nachází cca 3 km jihovýchodně od města Jirkov, cca 15 km západně od města Most a cca 8 km severovýchodně od města Chomutov na okraji těžebního prostoru lomu Vršany. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Jirkově, Motu a v Chomutově. Do obce vede silnice III. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☒ ostatní			
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. 571/17	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v severozápadní zastavěné části obce Vrskmaň. Jedná se o soubor sousedících travnatých pozemků různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha o výměře 1 631 m^2. Pozemky jsou ohraničené drátěným oplocením. Na pozemcích parc. č. 571/11 a parc. č. 571/8 se nachází část komunikace. Na části pozemku parc. č. 49/2 se nachází nezpevněná příjezdová cesta. Na větší části pozemku parc. č. 49/2 a pozemcích parc. č. 52/3 a parc. č. 48/2 se nachází travnatý porost a dvě buňky (sklady), které nejsou předmětem ocenění. V době oceňování byly rovinné pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 571/17, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha smíšeně obytná.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je část oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 26.2.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 571/17, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané 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 přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Vrskmaň, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Vrskmaň (okr. Chomutov)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Vrskmaň, realizovaný prodej ze dne 27.1.2026, V-519/2026-503**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 361/84 v k.ú. Vrskmaň o výměře 821 m^2. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,01
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 627 200	821	3 200,00	0,87	**2 784,00**

Název: **k.ú. Vrskmaň, realizovaný prodej ze dne 17.9.2024, V-6023/2024-503**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 361/13 v k.ú. Vrskmaň o výměře 827 m^2. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 232 900	827	2 700,00	0,92	**2 484,00**

Název: **k.ú. Otvice, realizovaný prodej ze dne 7.10.2024, V-6453/2024-503**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 642/71 v k.ú. Otvice o výměře 838 m^2. K pozemku vede zpevněná komunikace.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,07
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 200 000	838	2 625,30	0,92	**2 415,28**

Název: **k.ú. Otvice, realizovaný prodej ze dne 17.7.2025, V-4537/2025-503**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 738/80 v k.ú. Otvice o výměře 869 m^2. Na pozemku se nachází obytná bouda. K pozemku vede zpevněná komunikace.
Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 800 000	869	2 071,35	0,92	**1 905,64**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 905,64 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 397,23 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	2 784,00 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ostatní plocha	48/2	238	2 397,00	1 / 2	285 243
ostatní plocha	49/2	981	2 397,00	1 / 2	1 175 729
ostatní plocha	52/3	330	2 397,00	1 / 2	395 505
ostatní plocha	571/8	69	2 397,00	1 / 2	82 697
ostatní plocha	571/11	13	2 397,00	1 / 2	15 581
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 954 755
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	1 563 804,00
Celková výměra pozemků		**1 631**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 563 804**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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 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.

(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 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.

(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.

Problematika spoluvlastnických podílů
V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla

neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„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.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Vrskmaň (okr. Chomutov) 1 563 804,- Kč

Hodnota pozemku	**1 563 804 Kč**

Obvyklá cena	**1 563 000 Kč**
slovy: Jeden milion pět set šedesát tři tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- sousedící pozemky.

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. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, 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 ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 48/2 (ostatní plocha), parc. č. 49/2 (ostatní plocha), parc. č. 52/3 (ostatní plocha), parc. č. 571/8 (ostatní plocha) a parc. č. 571/11 (ostatní plocha) v kat. území Vrskmaň, obec Vrskmaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 208.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 48/2 (ostatní plocha), parc. č. 49/2 (ostatní plocha), parc. č. 52/3 (ostatní plocha), parc. č. 571/8 (ostatní plocha) a parc. č. 571/11 (ostatní plocha) v kat. území Vrskmaň, obec Vrskmaň, okres Chomutov, zapsáno na LV 208.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- část oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.563.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**1 563 000 Kč**
slovy: Jeden milion pět set šedesát tři tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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. Lukáš Hofbauer
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.
Ing. Jiří Roub

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 prvého 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 012024/2026.

V Praze 26.03.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Date: 2026.03.30 13:23:16 +02'00'

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

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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


571/13
571/17
571/12
571/7
64/9
64/11
64/10
571/11
571/8
49/4
49/3
51
45/2
49/1
52/2
50/1
52/3
49/2
48/2
50/4
52/6
50/2
45/3
48/1
38/2
40/2
0
5
10
15
20
25 m


64/12
64/13
64/16
64/6
64/9
64/11
64/1
69/1
68
66
65
71
571/13
571/17
571/2
571/7
571/11
571/3
49/4
49/3
49/1
49/2
51
52/2
52/3
52/4
50/4
50/2
48/2
48/1
193/7
190/16
38/2
40/2
41/2
40/1
38/1
41/1
37
36
34
10/1
10/3
47
45/1
0
10
20
30
40
50 m


Vrskmaň č.p. 92
Vrskmaň
0135
25118
0 100 200 300 400 500 m







