

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26986/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 4371** - orná půda a pozemku **p.č. 5585/43** - ostatní plocha, LV č. 1156, vše v k.ú. Kralovice u Rakovníka, obec Kralovice, okres Plzeň-sever.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 660/31** - trvalý travní porost, LV č. 135, v k.ú. Sedlec u Kralovic, obec Sedlec, okres Plzeň-sever.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 3071/13-358

Číslo položky v evidenci posudků:

028926/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10. 4. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 17. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 2. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 3071/13-358**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 4371** - orná půda o výměře 4.583 m² a pozemku **p.č. 5585/43** - ostatní plocha o výměře 33 m², vše LV č. 1156, vše v k.ú. Kralovice u Rakovníka, obec Kralovice, okres Plzeň-sever.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 660/31** - trvalý travní porost o výměře 1.361 m², LV č. 135, v k.ú. Sedlec u Kralovic, obec Sedlec, okres Plzeň-sever.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 3071/13-358**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1156, pro k.ú. Kralovice u Rakovníka, obec Kralovice, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 17.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kralovice u Rakovníka, obec Kralovice, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 10. 4. 2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 135, pro k.ú. Sedlec u Kralovic, obec Sedlec, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 17.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sedlec u Kralovic, obec Sedlec, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 10. 4. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Kralovice týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Sedlec týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, poskytnuté v elektronické podobě.

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

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

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1156, k.ú. Kralovice u Rakovníka

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 4371** - orná půda o výměře 4.583 m² a pozemku **p.č. 5585/43** - ostatní plocha o výměře 33 m², LV č. 1156, vše v k.ú. Kralovice u Rakovníka, obec Kralovice, okres Plzeň-sever, které jsou situovány v okrajové části zastavěné území města a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemcích p.č. 5585/2 - ostatní plocha a p.č. 5585/45 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Kralovice. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 5585/43 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 135, k.ú. Sedlec

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 660/31** - trvalý travní porost o výměře 1.361 m², LV č. 135, v k.ú. Sedlec u Kralovic, obec Sedlec, okres Plzeň-sever, který je situován v odlehlé jižní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Nemovité věci evidované na LV č. 1156, k.ú. Kralovice u Rakovníka

Umístění nemovitosti

Kraj	Plzeňský	
Okres	Plzeň-sever	
Obec	Kralovice	
Katastrální území	Kralovice u Rakovníka (672645)	
List vlastnictví číslo	1156	
Vlastník	Kalina Jiří	podíl 7 / 80
	Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa	

I.I Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek),

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Sedlec u Kralovic, okres Plzeň-sever

Pozemek: 550/4, LV 159
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.769.558,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 15:17:09. Zápis proveden dne 04.06.2024. Číslo řízení V-789/2024-435
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 45, LV 159; 541/8, LV 159; 550/4, LV 159; 550/46, LV 159; 550/56, LV 159; 660/12, LV 159
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.771.834,00 CZK

2. Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 549/21, LV 2699
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.467.270,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 09:50:50. Zápis proveden dne 31.07.2024. Číslo řízení V-1203/2024-435
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 549/21, LV 2699; 787/17, LV 2699; 2310, LV 2699; 3564/3, LV 2699; 4435, LV 2699; 4816, LV 2699; 4958, LV 2699

3. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 2990/86, LV 1783
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 08:48:36. Zápis proveden dne 27.08.2024. Číslo řízení V-1358/2024-435
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2990/86, LV 1783

4. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 4382/2, LV 1783
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 153.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 24.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 11:24:24. Zápis proveden dne 21.11.2024. Číslo řízení V-1960/2024-435
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 4382/2, LV 1783

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Sedlec u Kralovic, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	2 769 558,— Kč	
Výměra (V)	83 926,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	13.5.2024
Jednotková cena za m² (JC)	34,74 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	1 467 270,- Kč	
Výměra (V)	32 606,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	10.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	47,37 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	200 000,- Kč	
Výměra (V)	4 848,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	2.8.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	43,43 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Cena nemovité věci (CN)	153 000,- Kč	
Výměra (V)	4 372,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	30.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	35,- Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		34,74 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	40,13 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		47,37 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	40,- Kč
Výměra	V	4 616,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	184 640,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	7 / 80
Cena po úpravě	=	16 156,- Kč

Obvyklá cena		16 156,- Kč
---------------------	--	--------------------

II. Nemovité věci evidované na LV č. 135, k.ú. Sedlec u Kralovic

Umístění nemovitosti

Kraj	Plzeňský	
Okres	Plzeň-sever	
Obec	Sedlec	
Katastrální území	Sedlec u Kralovic (746762)	
List vlastnictví číslo	135	
Vlastník	Kalina Jiří	podíl 1 / 3
	Brněnská 2580, 47006 Česká Lípa	

II.I Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Sedlec u Kralovic, okres Plzeň-sever

Pozemek: 550/4, LV 159

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.769.558,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 15:17:09. Zápis proveden dne 04.06.2024. V-789/2024-435

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

pozemky: 45, LV 159; 541/8, LV 159; 550/4, LV 159; 550/46, LV 159; 550/56, LV 159; 660/12, LV 159

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.771.834,00 CZK

2. Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 549/21, LV 2699

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.467.270,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 09:50:50. Zápis proveden dne 31.07.2024. V-1203/2024-435

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

pozemky: 549/21, LV 2699; 787/17, LV 2699; 2310, LV 2699; 3564/3, LV 2699; 4435, LV 2699; 4816, LV 2699; 4958, LV 2699

3. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 2990/86, LV 1783
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 08:48:36. Zápis proveden dne 27.08.2024. Číslo řízení V-1358/2024-435
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2990/86, LV 1783

4. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 4382/2, LV 1783
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 153.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 24.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 11:24:24. Zápis proveden dne 21.11.2024. Číslo řízení V-1960/2024-435
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4382/2, LV 1783

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Sedlec u Kralovic, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	2 769 558,– Kč	
Výměra (V)	83 926,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	13.5.2024
Jednotková cena za m² (JC)	34,74 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	1 467 270,– Kč	
Výměra (V)	32 606,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	10.7.2024
Jednotková cena za m² (JC)	47,37 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	200 000,– Kč	
Výměra (V)	4 848,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	2.8.2024
Jednotková cena za m² (JC)	43,43 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever		
Cena nemovité věci (CN)	153 000,– Kč	
Výměra (V)	4 372,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	30.10.2024
Jednotková cena za m² (JC)	35,– Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m ²			34,74 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$		40,13 Kč
Maximální jednotková cena za m ²			47,37 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC		40,– Kč
Výměra	V		1 361,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V		54 440,– Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 / 3
Cena po úpravě		=	18 146,67 Kč
Obvyklá cena			18 146,67 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1156, k.ú. Kralovice u Rakovníka určená ze sjednaných cen (zaokrouhleno)	16 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 135, k.ú. Sedlec u Kralovic určená ze sjednaných cen (zaokrouhleno)	18 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	34 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 2. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 3071/13-358**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/80 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 4371** - orná půda o výměře 4.583 m² a pozemku **p.č. 5585/43** - ostatní plocha o výměře 33 m², vše LV č. 1156, vše v k.ú. Kralovice u Rakovníka, obec Kralovice, okres Plzeň-sever.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 660/31** - trvalý travní porost o výměře 1.361 m², LV č. 135, v k.ú. Sedlec u Kralovic, obec Sedlec, okres Plzeň-sever.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

34 000,- Kč

Cena slovy: třicetčtyřtisíce Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace

pozemky p.č. 4371 a p.č. 5585/43 (LV č. 1156, k.ú. Kralovice u Rakovníka)



pozemky p.č. 4371 a p.č. 5585/43 (LV č. 1156, k.ú. Kralovice u Rakovníka)

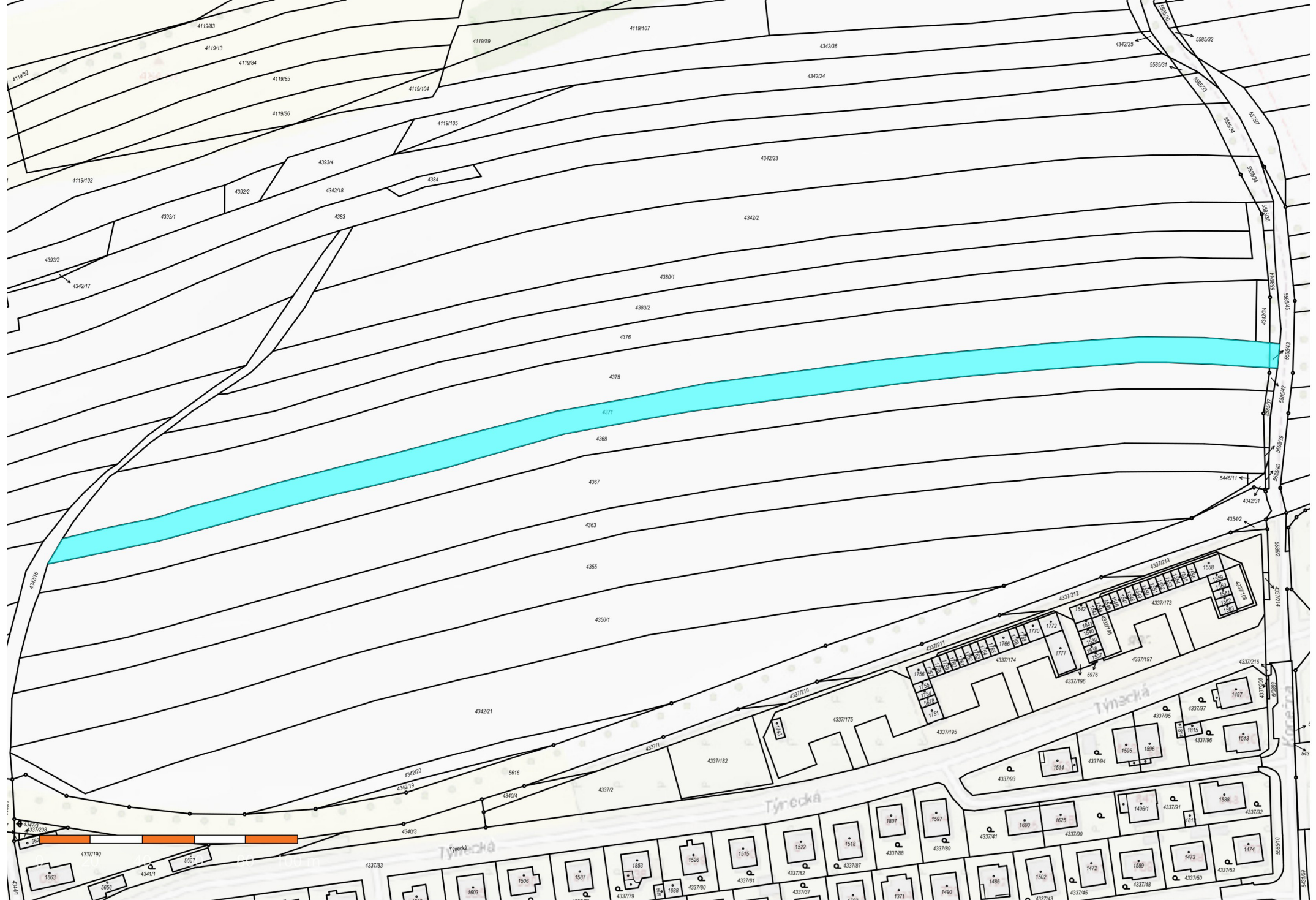


pozemek p.č. 660/31 (LV č. 135, k.ú. Sedlec u Kralovic)



pozemek p.č. 660/31 (LV č. 135, k.ú. Sedlec u Kralovic)







Jiří Kalina
rok narození : 1949
Brněnská 2580
470 06 Česká Lípa

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 10.04.2025, příjezd pracovníka v čase 12:30 - 14:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 03.04.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

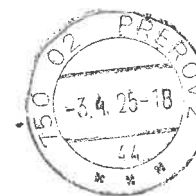
.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 067 EX 3071-13

Odesílatel:

Místo pro výplatné

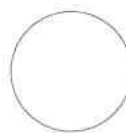
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov



DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka
uložena dne *14/4*

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

Adresát:

067 EX 3071-13
14/4
Jiří Kalina
Brněnská 2580
470 06 Česká Lipa

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

OPROS

17/4 - 22/4

5.

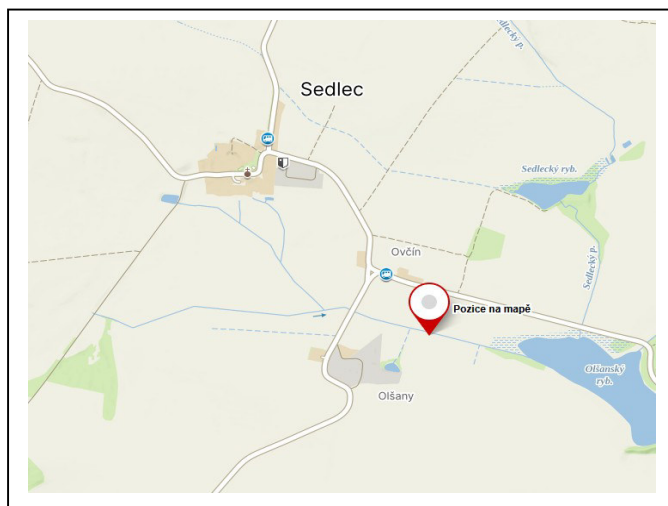
ZPĚT
Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

☒ nepříjato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod
Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☒

17/4 2014

strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **550/4, LV 159**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.769.558,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 15:17:09. Zápis proveden dne 04.06.2024.

V-789/2024-435

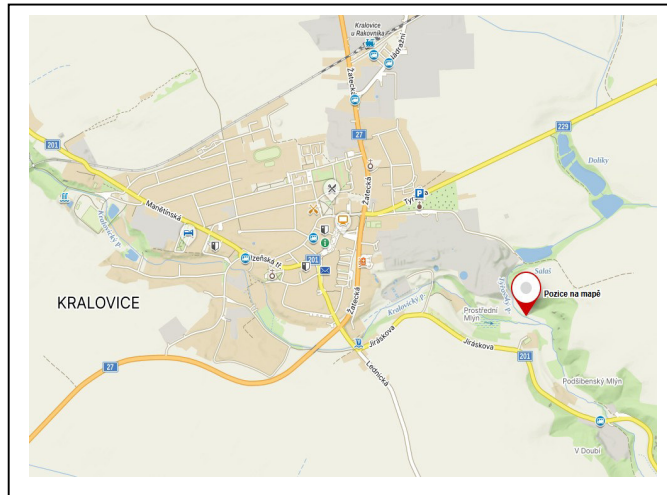
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **45, LV 159; 541/8, LV 159; 550/4, LV 159; 550/46, LV 159; 550/56, LV 159; 660/12, LV 159**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.771.834,00 CZK

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **549/21, LV 2699**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.467.270,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 09:50:50. Zápis proveden dne 31.07.2024.

Číslo řízení

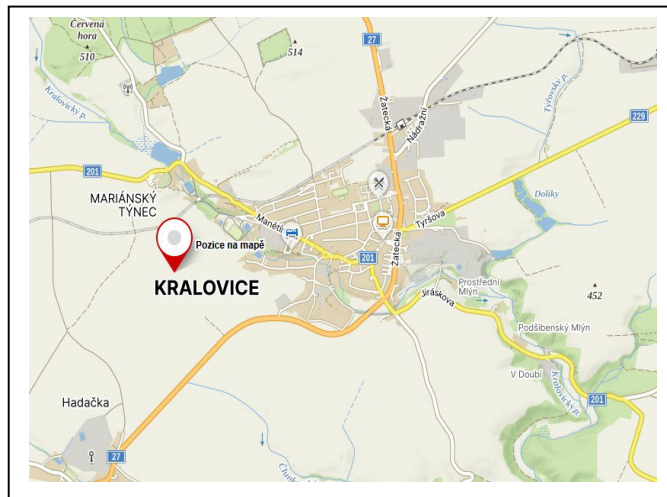
V-1203/2024-435

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

pozemky:

549/21, LV 2699; 787/17, LV 2699; 2310, LV 2699; 3564/3, LV 2699; 4435, LV 2699; 4816, LV 2699; 4958, LV 2699

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **2990/86, LV 1783**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

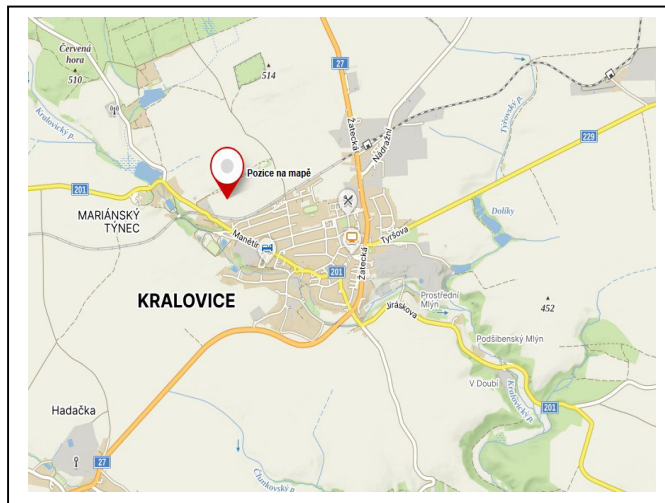
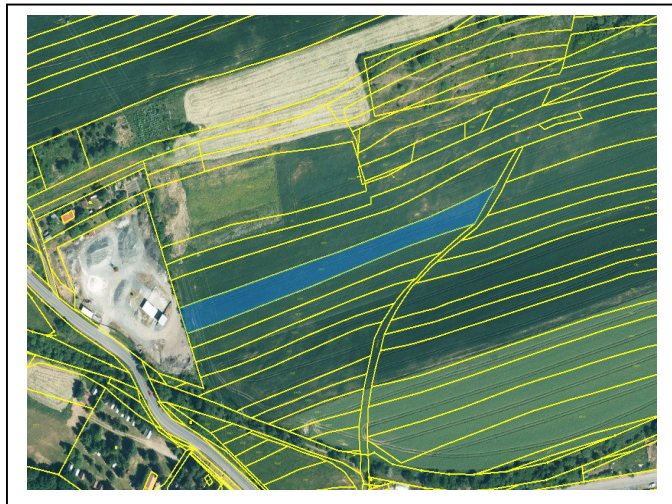
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 08:48:36. Zápis proveden dne 27.08.2024.

V-1358/2024-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemkv: **2990/86, LV 1783**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **4382/2, LV 1783**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

153.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 24.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 11:24:24. Zápis proveden dne 21.11.2024.

Číslo řízení

V-1960/2024-435

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

4382/2, LV 1783

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **028926/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 17. 4. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com