

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073599/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění zemědělské usedlosti Srbice pro exekuční řízení č.j. 230 EX 2648/24.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD OSTRAVA, Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor
Adresa:	Stojanovo nám. 7/873, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory

OBVYKLÁ CENA

2 700 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.11.2025

Vyhotoveno: V Praze 11.11.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 77 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 47 Srbice, způsob využití: zem. used., včetně příslušenství a pozemků parc. č. 78 (zahraďa) a parc. č. 492/1 (trvalý travní porost) v kat. území Srbice u Kolovče, obec Srbice, část obce Srbice, okres Domažlice, zapsáno na LV 485.

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 30.10.2025.

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 Mgr. Petra Porostlého o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.9.2025 pod č.j. 230 EX 2648/24-23,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.10.2025,

- list vlastnictví č. 485 ze dne 12.9.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.9.2025, 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 17.9.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 19.9.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3120/2024-406. Podání k okamžiku 17.7.2024, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3658/2025-404. Podání k okamžiku 18.6.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2910/2025-401. Podání k okamžiku 4.8.2025, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3452/2024-401. Podání k okamžiku 2.9.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1500427.

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, územní 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.

Získaná 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 Plzeňský, okres Domažlice, obec Srbice, k.ú. Srbice u Kolovče
Adresa nemovité věci: Srbice 47, 345 43 Srbice

Místopis

Obec Srbice se nachází v Plzeňském kraji, cca 5 km jihovýchodně od města Staňkov, cca 20 km severozápadně od města Klatovy a cca 17 km severovýchodně od města Domažlice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Staňkově, Domažlicích a v Klatovech. V obci se nachází obecní úřad a hostinec. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Srbice č.p. 47 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Srbice” se nachází cca 90 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 ☐ 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. 1040/27 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné 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 plastová s parapety. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází zděná stodola se sedlovou střechou. Vjezdová vrata se vstupní brankou jsou kovová. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do žumpy/jímky/septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na části pozemku parc. č. 77 stojí stavba zemědělské usedlosti č.p. 47. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 78 (zahrada) a parc. č. 492/1 (trvalý travní porost), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 1 339 m². Pozemek je rovinatý, travnatý, neudržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1040/27, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, žumpa/jímka/septik a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 30.10.2025 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

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 4 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 2 000 m²,
- typ stavby: zemědělská usedlost, rodinný dům,
- lokalita: Srbice a okolí cca do 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská usedlost č.p. 47 Srbice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	91,00 m ²
Výměra pozemku:	1 339,00 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:

Název:	Rodinný dům Merklín		
Lokalita:	Náměstí č.p. 48		
Popis:	Rodinný dům se nachází v malebné obci Merklín. Dům je velmi prostorný, v přízemí se nachází čtyři samostatné místnosti a kuchyň s koupelnou. V horním patře je jedna místnost a půdní prostor, který skýtá možnost vybudování dalších místností. Topení v domě zajišťuje plynový kotel, dále je možné využít kombinovaný kotel na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje bojler. K domu náleží dílna, bývalá prádelna a v neposlední řadě prostorná stodola. Dalším velkým benefitem je udržovaná zahrada, která je vhodná jak k relaxaci, tak k pěstování vlastních produktů.		
Pozemek:	1 377,00 m ²		
Zastavěná plocha:	141,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		 Zdroj: realizovaný prodej z 17.7.2024 (V-3120/2024-406)
K2 Velikosti objektu	0,80		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,05		
K7 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
3 500 000 Kč	0,92	3 220 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Chudenice		
Lokalita:	Kvapilova č.p. 112		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Chudenice v ulici Kvapilova č.p. 112. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s novou krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 018 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 018,00 m ²		
Zastavěná plocha:	164,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 18.6.2025 (V-3658/2025-404)
K2 Velikosti objektu	0,80		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,03		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
2 615 750 Kč	0,86	2 249 545 Kč	

Název:	Rodinný dům Milavče		
Lokalita:	Milavče č.p. 47		

Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Milavče. Dům s užitnou plochou 160 m2 leží na rozlehlém pozemku o velikosti 1 525 m2. Nemovitost je v dobrém stavu a kromě hlavního obytného prostoru disponuje řadou vedlejších staveb - garáž, dílna, stodola, skleník a také zahradní domek. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva, ohřev teplé vody zajišťuje bojler a odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace.		
Pozemek:	1 525,00 m ²		
Zastavěná plocha:	116,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 4.8.2025 (V-2910/2025-401)
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,98		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 820 000 Kč	0,79	2 227 800 Kč	

Název:	Rodinný dům Blížejov		
Lokalita:	Jižní č.p. 82		
Popis:	Rodinný dům - samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím, s jednou bytovou jednotkou o dispozici 6+1, dokončený cca v r. 1934, bez zásadní rekonstrukce. Dům je situovaný v jižní části obce Blížejov. Pozemky jsou rovinné, RD je připojený na elektro přípojku, veřejný vodovod, vlastní studnu, veřejnou kanalizaci a plyn. Technický popis: Základové pasy jsou kamenné a betonové, stavba je zděná z cihelného zdiva o tl. 0,450 m, stropy dřevěné trámové a klenbové, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina tašková, okna dřevěná špaletová, vytápění lokální s el. přímotopy, lokální s kamny na tuhá paliva, plynovými kamny WAW. Dispoziční řešení: 1.PP - 2x sklep, schodiště do 1.NP. 1.NP - veranda, chodba + schodiště do podkroví, 3x pokoj, kuchyň, koupelna + WC, spíž. Podkroví - chodba, 3x pokoj.		
Pozemek:	839,00 m ²		
Zastavěná plocha:	105,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		 Zdroj: realizovaný prodej z 2.9.2024 (V-3452/2024-401)
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10		
K6 Celkový stav	1,10		
K7 Vliv pozemku	1,05		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
2 470 000 Kč	1,26	3 112 200 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 227 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 702 386 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

2 702 386 Kč/ks**Výsledná porovnávací hodnota****2 702 386 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 užitou 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.

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. Zemědělská usedlost č.p. 47 Srbice

2 702 386,- Kč

Porovnávací hodnota	2 702 386 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 700 000 Kč
slovy: Dva miliony sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

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. 77 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 47 Srbice, způsob využití: zem. used., včetně příslušenství a pozemků parc. č. 78 (zahradka) a parc. č. 492/1 (trvalý travní porost) v kat. území Srbice u Kolovče, obec Srbice, část obce Srbice, okres Domažlice, zapsáno na LV 485.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.700.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 77 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 47 Srbice, způsob využití: zem. used., včetně příslušenství a pozemků parc. č. 78 (zahradka) a parc. č. 492/1 (trvalý travní porost) v kat. území Srbice u Kolovče, obec Srbice, část obce Srbice, okres Domažlice, zapsáno na LV 485.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- stodola a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.700.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dva miliony sedm set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 485	3
Snímek katastrální mapy	2
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. 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.

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 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 073599/2025.

V Praze 11.11.2025

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

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.11.11
11:08:04 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2025 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 230ex2648/24 pro Mgr. Petr Porostlý, soudní exekutor

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554260 Srbice

Kat.území: 752916 Srbice u Kolovče

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice	870704/2113	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

77

492 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Srbice, č.p. 47, zem.used

Stavba stojí na pozemku p.č.: 77

78

252 zahrada

zemědělský půdní
fond

492/1

595 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

1. a) pohledávka ve výši 791.000,- Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávka do výše 862.550,- Kč

2. budoucí pohledávka 56.188,- Kč

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: 492/1, Parcela: 77, Parcela: 78

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke
dni 14.12.2012.

V-3916/2012-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Šticha, Kozinova 299, 344 01 Domažlice

Povinnost k

Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice, RČ/IČO: 870704/2113

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 165 EX-21/2024 - 5 ze dne
07.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2024 09:39:07. Zápis proveden
dne 10.06.2024; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-2947/2024-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2025 08:55:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554260 Srbice

Kat.území: 752916 Srbice u Kolovče

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice, RČ/IČO: 870704/2113

Parcela: 492/1, Parcela: 77, Parcela: 78

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Jan Šticha 165 EX-21/2024 - 34 ze dne 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2025 14:39:06. Zápis proveden dne 07.07.2025; uloženo na prac. Domažlice**

-

Z-2310/2025-401

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo nám. 873/7, 709 00 Ostrava - Mariánské Hory

Povinnost k

Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice, RČ/IČO: 870704/2113

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 230 EX-2648/2024 - 11 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 18:20:44. Zápis proveden dne 29.01.2025; uloženo na prac. Domažlice**

-

Z-338/2025-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 492/1, Parcela: 77, Parcela: 78

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Petr Porostlý 230 EX-2648/2024 - 13 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 18:20:44. Zápis proveden dne 29.01.2025; uloženo na prac. Domažlice**

-

Z-339/2025-401

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9

Povinnost k

Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice, RČ/IČO: 870704/2113

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Porostlý 230 Ex-2648/2024 -11 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2025 18:20:44. Zápis proveden dne 29.01.2025; uloženo na prac. Ostrava**

Z-493/2025-807

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice, RČ/IČO: 870704/2113

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 111 EX 232/25-10 ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 21:00:41. Zápis proveden dne 26.02.2025; uloženo na prac. Svitavy**

Z-1165/2025-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2025 08:55:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554260 Srbice

Kat.území: 752916 Srbice u Kolovče

List vlastnictví: 485

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 492/1, Parcela: 77, Parcela: 78

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Igor Olma 111 EX-232/2025 - 16 ze dne 24.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 21:01:04. Zápis proveden dne 27.02.2025; uloženo na prac. Domažlice**

-

Z-773/2025-401

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Andrea Říhová, LL.M., 28. října 1228, 273 09 Kladno

Povinnost k

Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice, RČ/IČO: 870704/2113

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 223 EX-1851/2025 - 8 ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 23:30:19. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Domažlice**

-

Z-1980/2025-401

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 78

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2015 12:43:18. Zápis proveden dne 24.03.2015.**

V-916/2015-401

Pro: Knap Marek, č.p. 47, 34543 Srbice

RČ/IČO: 870704/2113

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
78	55800	252
492/1	55800	595

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.**

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.09.2025 08:59:39

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.









