

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: 27752/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - **objektu č.p. 285 - rod. dům**, příslušející k části obce **Loučovice**, na pozemku p.č. St. 636 (LV 1149), v k.ú. Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 126088/08-174

Číslo položky v evidenci posudků:

010496/2026

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 26. 2. 2026 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 5. 3. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 3. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 126088/08-174**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - **objektu č.p. 285 - rod. dům**, příslušející k části obce **Loučovice**, na pozemku p.č. St. 636 o výměře 83 m² (LV 1149), v k.ú. Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov.

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 126088/08-174**. 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. 466, pro k.ú. Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov, vyhotovený objednavatelem dne 2.2.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 26. 2. 2026.

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 Loučovice 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 26. 2. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Tomáše Baloga, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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, sdělené účastníkem místního šetření.

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.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Loučovice
Katastrální území	Loučovice (687138)
Část obce	Loučovice
Číslo popisné	285
PSČ	382 76
Počet obyvatel	1 479
List vlastnictví číslo	466

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|---------------|
| 1. | Balog Josef | podíl 1 / 16 |
| | č. p. 81, 38276 Loučovice | |
| 2. | Balog Petr | podíl 2 / 16 |
| | č. p. 274, 38276 Loučovice | |
| 3. | Balog Tomáš | podíl 13 / 16 |
| | Za Jitonou 18, Domoradice, 38101 Český Krumlov | |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, dřevěný, podsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové části obce Loučovice, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Loučovice 285, 382 76 Loučovice. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (pozemek u RD). **Pozemek pod stavbou, p.č. St. 636 (LV 1149), je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 619/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje, na pozemku p.č. 694/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Loučovice, a přes v nezpevněný pozemek p.č. 692/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 9 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Loučovice dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění přístupný.

Základy:	smíšené
Zdivo:	kamenné I.PP, dřevěné roubené
Stropy:	*
Střecha:	sedlová s polovalbami
Krytina:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	vápenné hladké, běžný nátěr
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	*
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*

Ostatní:	*
----------	---

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V minulost byla položena nová střešní krytina, osazena okna za nová plastová a dále byla provedena vnitřní rekonstrukce objektu (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení předmětu ocenění). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví jiných osob a není předmětem ocenění.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- žádný přilehlý pozemek (pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiných subjektů)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 285 s pozemkem p.č. St. 636 „jako celek“

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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (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, příhraničí, 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Frymburk, okres Český Krumlov

Pozemek: **485/13, LV 734** Součástí je stavba: **Kovářov, č.e. 1000, rod.rekr**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.950.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2025 08:11:44. Zápis proveden dne 22.07.2025. **V-2960/2025-302**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **485/13, LV 734 Součástí je stavba: Kovářov, č.e. 1000, rod.rekr; 485/60, LV 734**

2. Objekt, k.ú. Studánky u Vyššího Brodu, okres Český Krumlov

Pozemek: **St. 156, LV 97** Součástí je stavba: **Studánky, č.p. 60, rod.dům**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.900.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 10:03:09. Zápis proveden dne 10.06.2024. **V-1895/2024-302**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 156, LV 97 Součástí je stavba: Studánky, č.p. 60, rod.dům; 501/1, LV 97; 501/3, LV 97**

3. Objekt, k.ú. Kraví Hora, okres Český Krumlov

Pozemek: **232, LV 8** Součástí je stavba: **Boletice, č.p. 26, rod.dům**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.750.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**
Smlouva kupní, o zániku předkupního práva ze dne 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 10:44:31. Zápis proveden dne 07.10.2025. **V-4173/2025-302**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **232, LV 8 Součástí je stavba: Boletice, č.p. 26, rod.dům; 330, LV 8**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Frymburk, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	3 950 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	663 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	27.6.2025
Upravená cena (UC)	3 787 782,89 Kč	

2. Objekt, k.ú. Studánky u Vyššího Brodu, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	3 900 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,20	1.856 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,88	13.5.2024
Upravená cena (UC)	3 604 334,96 Kč	

3. Objekt, k.ú. Kraví Hora, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	3 750 000,- Kč	
K_{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,05	498 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	10.9.2025
Upravená cena (UC)	3 681 126,13 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		3 604 334,96 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 691 081,33 Kč
Maximální cena		3 787 782,89 Kč
Obvyklá cena		3 690 000,- Kč
Obvyklá cena		3 690 000,- Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. St. 636 (LV 1149)

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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Vyšší Brod, okres Český Krumlov

Pozemek: 90/14, LV 1079

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 370.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 12:24:11. Zápis proveden dne 27.11.2025.

V-5174/2025-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 90/14, LV 1079

2. Pozemek, k.ú. Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov

Pozemek: 247/116, LV 1921

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 14:08:06. Zápis proveden dne 02.01.2025.

V-5275/2024-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 247/116, LV 1921

3. Pozemek, k.ú. Kladné, okres Český Krumlov

Pozemek: 1419/41, LV 1053

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.770.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 10:54:32. Zápis proveden dne 21.10.2025.

V-4495/2025-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1419/41, LV 1053

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Vyšší Brod, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	370 000,- Kč	
Výměra (V)	185,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{celkové výměry}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	5.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	2 222,22 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	2 990 000,- Kč	
Výměra (V)	976,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{celkové výměry}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,93	4.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	2 495,54 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Kladné, okres Český Krumlov		
Cena nemovité věci (CN)	2 770 000,- Kč	
Výměra (V)	900,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{celkové výměry}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	29.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	2 643,59 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{celkové\ výměry} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		2 222,22 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	2 453,78 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		2 643,59 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	2 450,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 450,- Kč
Obvyklá cena		2 450,- 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.

Obvyklá cena objektu č.p. 285 (stavba s pozemkem jako celek)	3 690 000,- Kč
--	----------------

Pozemek p.č. St. 636 (LV 1149)	
Výměra pozemku	83 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	2 450,- Kč
Obvyklá cena pozemku na LV 1149 (zaokrouhleno)	203 000,- Kč

Objekt č.p. 285 - rod. dům (LV č. 466)	
Obvyklá cena objektu č.p. 285 - rod. dům po odečtení ceny pozemku na LV č. 1149 (3 690 000,- Kč - 203 000,- Kč = 3 487 000,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 k objektu č.p. 285 - rod. dům (LV č. 466) 3 487 000,- Kč / 16 = 217 938,- Kč	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění (zaokrouhleno)	218 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	218 000,- 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 3. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 126088/08-174**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - **objektu č.p. 285 - rod. dům**, příslušející k části obce **Loučovice**, na pozemku p.č. St. 636 o výměře 83 m² (LV 1149), v k.ú. Loučovice, obec Loučovice, okres Český Krumlov.

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

218 000,- Kč

Cena slovy: dvěštosmácttisíc 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 11 stran:

Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

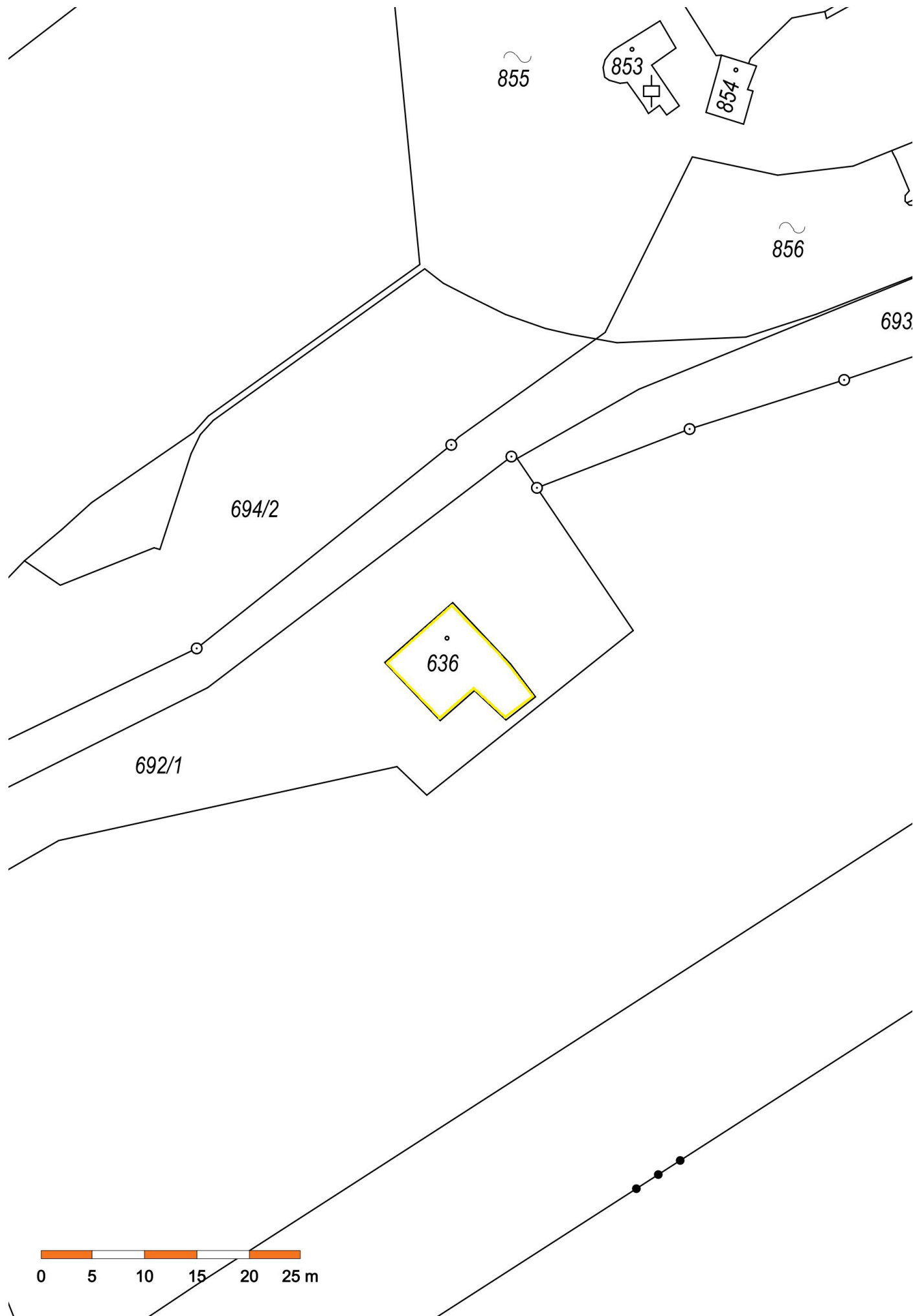
Fotodokumentace

Objekt č.p. 285 - rod. dům (pozemek pod stavbou, p.č. St. 636, LV č. 1149, není předmětem ocenění)



Objekt č.p. 285 - rod. dům (pozemek pod stavbou, p.č. St. 636, LV č. 1149, není předmětem ocenění)





Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Josef Balog
rok narození : 1981
č. p. 81
382 76 Loučovice

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 26.02.2026, příjezd pracovníka v čase 15:30 - 17:00 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 16.02.2026

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 126088-08**

Zásilka
uložena dne 20. 2.

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


DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

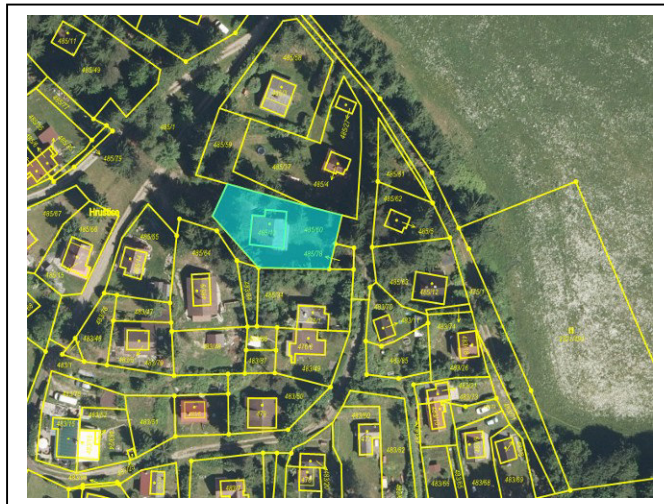
Adresát: 067 EX 126088-08
Josef Balog
č. p. 81
382 76 Loučovice

Otisk denního razítka
podpis vydávajícího pracovníka
Zuzana Braunerová



Potvrzuji převzetí této zásilky dne 27. 2. 2026 podpis 

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: 485/13, LV 734 Součástí je stavba: Kovářov, č.e. 1000, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2025 08:11:44. Zápis proveden dne 22.07.2025.

V-2960/2025-302

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

485/13, LV 734 Součástí je stavba: Kovářov, č.e. 1000, rod.rekr; 485/60, LV 734

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 156, LV 97** Součástí je stavba: **Studánky, č.p. 60, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 10:03:09. Zápis proveden dne 10.06.2024.

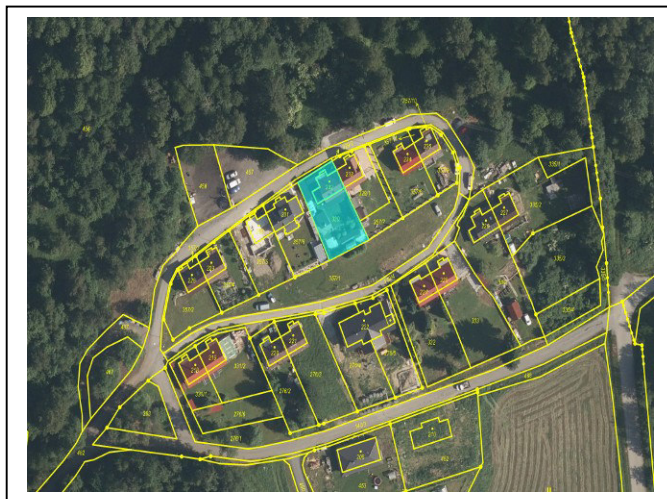
V-1895/2024-302

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

pozemky:

St. 156, LV 97 Součástí je stavba: **Studánky, č.p. 60, rod.dům; 501/1, LV 97; 501/3, LV 97**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **232, LV 8** Součástí je stavba: **Boletice, č.p. 26, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

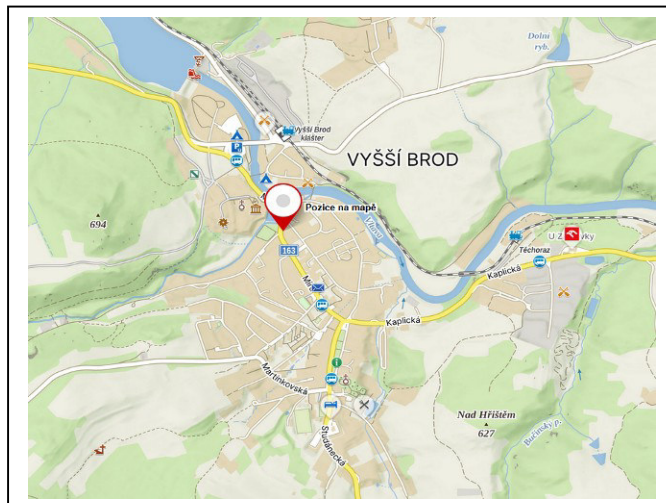
Číslo řízení

Smlouva kupní, o zániku předkupního práva ze dne 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 10:44:31. Zápis proveden dne 07.10.2025.

V-4173/2025-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **232, LV 8** Součástí je stavba: **Boletice, č.p. 26, rod.dům; 330, LV 8**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **90/14, LV 1079**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

370.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

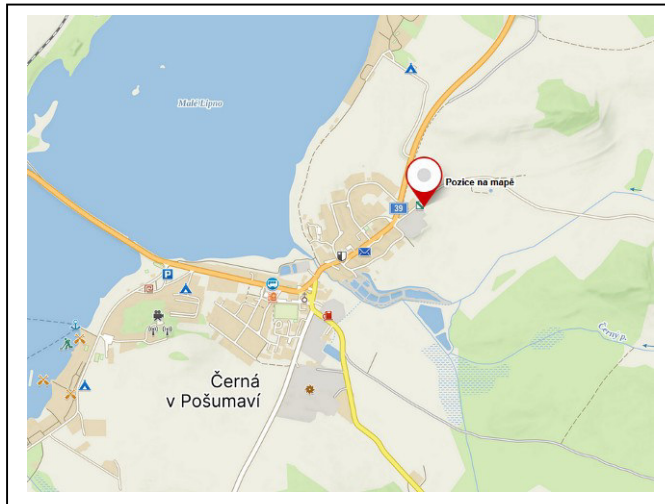
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 12:24:11. Zápis proveden dne 27.11.2025.

V-5174/2025-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **90/14, LV 1079**

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **247/116, LV 1921**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

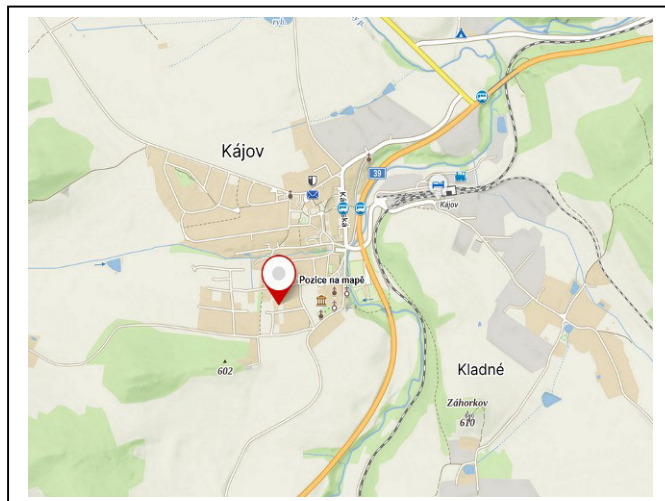
Smlouva kupní ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 14:08:06. Zápis proveden dne 02.01.2025.

V-5275/2024-302

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

247/116, LV 1921

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **1419/41, LV 1053**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.770.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 24.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2025 10:54:32. Zápis
proveden dne 21.10.2025.**

V-4495/2025-302

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1419/41, LV 1053**

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 **010496/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 3. 2026

.....

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