

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 016958/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Drouhavec, Horní Staňkov a Klatovy v rámci dědického řízení č.j. 12 D 115/2022.

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

Zadavatel:	Okresní soud Klatovy, Mgr. Ivana Bernasová, notář
	Masarykova 328, 33901 Klatovy II

OBVYKLÁ CENA

288 000 Kč

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.05.2026

Vyhotoveno: V Praze 29.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 350/10 (ostatní plocha), parc. č. 350/11 (ostatní plocha), parc. č. 367/7 (trvalý travní porost) a parc. č. 376/51 (trvalý travní porost) v kat. území Drouhavec, obec Velhartice, okres Klatovy, zapsáno na LV 290,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 244/9 (trvalý travní porost) v kat. území Horní Staňkov, obec Hlavňovice, okres Klatovy, zapsáno na LV 474,
- pozemku parc. č. 2193/56 (orná půda) v kat. území Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy, zapsáno na LV 12590.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dědické řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.04.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení o ustanovení znalecké kanceláře v rámci řízení č.j. 12 D 115/2022-212 ze dne 25.2.2026,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 28.4.2026,
- list vlastnictví č. 290, k.ú. Drouhavec ze dne 19.2.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým

přístupem,

- list vlastnictví č. 474, k.ú. Horní Staňkov ze dne 19.2.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 12590, k.ú. Klatovy ze dne 19.2.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 3.3.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 3.3.2026,
- kopie územního plánu obce Velhartice z roku 2020,
- kopie územního plánu města Klatovy z roku 2024,
- kopie územního plánu obce Hlavňovice z roku 2025,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 26.2.2026,
- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 5.3.2026,
- sdělení na ohledání ze dne 14.4.2026,
- stanovení obvyklé ceny nemovitostí ze dne 11.6.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6708/2024-404. Datum podání k okamžiku 14.11.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1136/2026-404. Datum podání k okamžiku 25.2.2026,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6478/2025-404. Datum podání k okamžiku 29.10.2025.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2776/2025-404. Datum podání k okamžiku 14.5.2025,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4564/2025-404. Datum podání k okamžiku 2.8.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3539/2025-404. Datum podání k okamžiku 11.6.2025.

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 za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezu je 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.

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

LV č. 290

kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Velhartice, k.ú. Drouhavec
adresa nemovité věci: Drouhavec, 341 42 Drouhavec

LV č. 474

kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Hlavňovice, k.ú. Horní Staňkov
adresa nemovité věci: Horní Staňkov, 341 42 Horní Staňkov

LV č. 12590

kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Klatovy, k.ú. Klatovy
adresa nemovité věci: Klatovy, 339 01 Klatovy

Místopis

Obec Drouhavec je částí obce Velhartice. Nachází se cca 9 km severozápadně od města Sušice, cca 21 km jihovýchodně od města Klatovy a cca 27 km východně od města Nýrsko. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Sušici, Klatovech a v Nýrsku. Do obce vedou silnice III. třídy.

Obec Horní Staňkov je částí obce Hlavňovice. Nachází se cca 10 km západně od města Sušice, cca 22 km jihovýchodně od města Klatovy a cca 30 km východně od města Nýrsko. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Sušici, Klatovech a v Nýrsku. Do obce vedou silnice III. třídy.

Město Klatovy se nachází cca 28 km jihovýchodně od města Domažlice, cca 37 km jižně od města Plzeň a cca 30 km severozápadně od města Horažďovice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Plzni. Do města vedou silnice II. a I. třídy a železniční trať.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 376/48	Obec Velhartice, č. p. 134, 34142 Velhartice
parc. č. 366/3	Sloповský Jaromír, č. p. 107, 34201 Hartmanice
parc. č. 350/9	Bejvl Oldřich, Koterovská 2045/126, Východní Předměstí, 32600 Plzeň
parc. č. 287/1	Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň
parc. č. 3578/6	Město Klatovy, nám. Míru 62, Klatovy I, 33901 Klatovy

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 290, k.ú. Drouhavec

Oceňované pozemky se nacházejí cca 650 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Drouhavec. Jedná se o nesousedící travnaté pozemky různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a trvalý travní porost o výměře 14 396 m². Travnatý pozemek parc. č. 376/51 je na západní straně ohraničený listnatými porosty a nachází se v lánu. Travnatý pozemek parc. č. 367/7 je na západní a jižní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Travnatý pozemek parc. č. 350/11 je na severovýchodní straně ohraničený listnatými porosty, na jihozápadní straně nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Travnatý pozemek parc. č. 350/10 je na severovýchodní straně ohraničený lesním porostem a na jižní straně zpevněnou komunikací. Pozemky jsou svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky převážně nevyužívané. K pozemku parc. č. 376/51 je přístup přes sousední pozemek parc. č. 376/48, který je ve vlastnictví obce Velhartice. K pozemku parc. č. 367/7 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 366/3, který je ve vlastnictví pana Jaromíra Sloupovského. K pozemku parc. č. 350/11 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 350/9, který je ve vlastnictví pana Oldřicha Bejvly. K pozemku parc. č. 350/11 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 350/9, který je ve vlastnictví pana Oldřicha Bejvly.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha luk a pastvin.



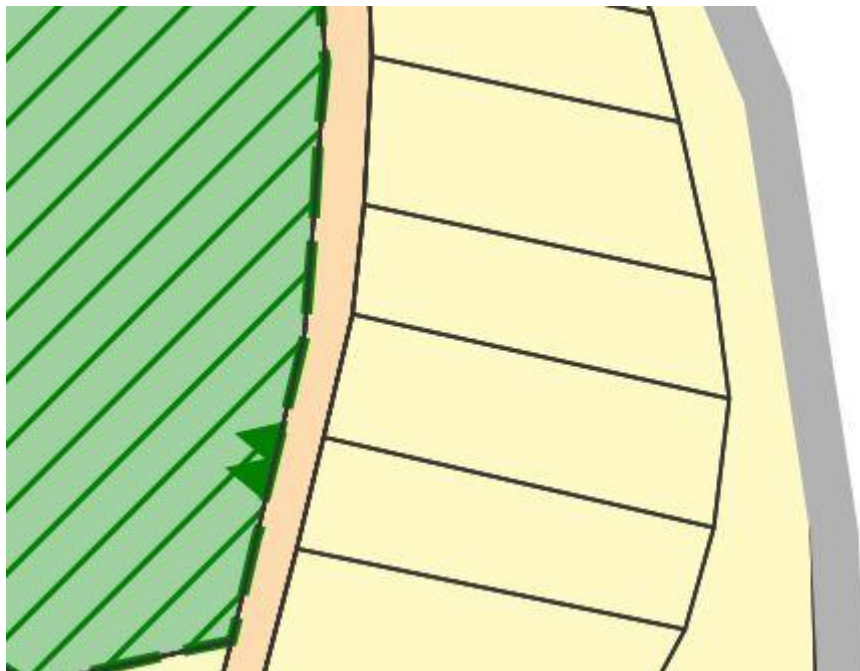
Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 474, k.ú. Horní Staňkov

Oceňované pozemky se nacházejí cca 650 m východně od okraje zastavěné části obce Horní Staňkov. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 2 408 m². Pozemek je na západní straně ohraničený zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. Pozemek je svažité k severozápadní straně. V době oceňování byl pozemek využíván. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 287/1, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha všeobecně zemědělská.



Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky na LV č. 12590, k.ú. Klatovy

Oceňovaný pozemek se nachází cca 850 m severně od okraje zastavěné části města Klatovy. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda o výměře 58 m². Pozemek je na západní straně ohraničený zpevněnou komunikací a nachází se v lánu. Pozemek je svažité k východní straně. V době oceňování byl rovinný pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 3578/6, který je ve vlastnictví města Klatovy.

Přípojky IS (el. proudu) jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení individuální.



Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy (podzemní kabelové vedení NN) v rozsahu vymezením v geometrickém plánu č. 6165-2118/2015 s povinností k pozemku parc. č. 2193/56 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že pan Jiří Zelený nemá na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 28.4.2026.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemky na LV č. 290, k.ú. Drouhavec

K pozemku parc. č. 376/51 je přístup přes sousední pozemek parc. č. 376/48, který je ve vlastnictví obce Velhartice. K pozemku parc. č. 367/7 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 366/3, který je ve vlastnictví pana Jaromíra Sloupovského. K pozemku parc. č. 350/11 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 350/9, který je ve vlastnictví pana Oldřicha Bejvly. K pozemku parc. č. 350/11 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 350/9, který je ve vlastnictví pana Oldřicha Bejvly.

Pozemky na LV č. 474, k.ú. Horní Staňkov

K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 287/1, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

Pozemky na LV č. 12590, k.ú. Klatovy

K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 3578/6, který je ve vlastnictví města Klatovy.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy (podzemní kabelové vedení NN) v rozsahu vymezením v geometrickém plánu č. 6165-2118/2015 s povinností k pozemku parc. č. 2193/56 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek,
- lokalita: k.ú. Horní Staňkov, blízké okolí do cca 10 km,
- typ pozemků: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Klatovy, blízké okolí do cca 2 km.

4.2. Ocenění

LV č. 290

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Drouhavec (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

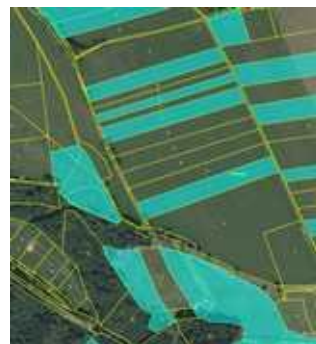
Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Drouhavec, Velhartice a Horní Staňkov, realizovaný prodej ze dne 14.11.2024, V-6708/2024-404

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 367/6, parc. č. 601/8, parc. č. 367/9, parc. č. 373/4, parc. č. 373/5, parc. č. 376/65, parc. č. 602/3, parc. č. 362, parc. č. 363/2 a parc. č. 367/5 v k.ú. Drouhavec, parc. č. 971/20, parc. č. 867/2, parc. č. 868/3, parc. č. 971/19, parc. č. 864/33, parc. č. 971/16, parc. č. 864/32 a parc. č. 864/29 v k.ú. Velhartice, parc. č. 59/29 a parc. č. 270/12 v k.ú. Horní Staňkov o výměře 33 877 m². Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků. K pozemkům vedou nezpevněné cesty.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,08
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 001 730	33 877	29,57	1,08	31,94

Název: k.ú. Velhartice, realizovaný prodej ze dne 25.2.2026, V-1136/2026-404				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 837/91 a parc. č. 777/21 v k.ú. Velhartice o výměře 4 064 m ² . K pozemkům vede zpevněná cesta.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,02		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
97 548	4 064	24,00	1,02	24,48



Název: k.ú. Vlčkovice u Kolince, Velhartice a Nemilov, realizovaný prodej ze dne 29.10.2025, V-6478/2025-404				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 484/1, parc. č. 480/2, parc. č. 484/9, parc. č. 484/32 v k.ú. Vlčkovice u Kolince, parc. č. 807/8, parc. č. 806/4, parc. č. 837/84, parc. č. 223/1, parc. č. 321/10, parc. č. 219/2, parc. č. 321/8, parc. č. 765/1, parc. č. 478, parc. č. 806/5, parc. č. 223/3 a parc. č. 661 v k.ú. Velhartice, parc. č. 1382, parc. č. 1383 a parc. č. 1384 v k.ú. Nemilov o výměře 85 422 m ² . K sousedícím pozemkům vedou nezpevněné cesty.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,03		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 547 487	85 422	29,82	1,03	30,71



Minimální jednotková porovnávací cena	24,48 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,04 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31,94 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	350/10	702	29,00	1 / 2	10 179
ostatní plocha	350/11	860	29,00	1 / 2	12 470
trvalý travní porost	367/7	6 861	29,00	1 / 2	99 485
trvalý travní porost	376/51	5 973	29,00	1 / 2	86 609
Celková výměra pozemků		14 396	Hodnota pozemků celkem		208 743

LV č. 474

1. Hodnota pozemků

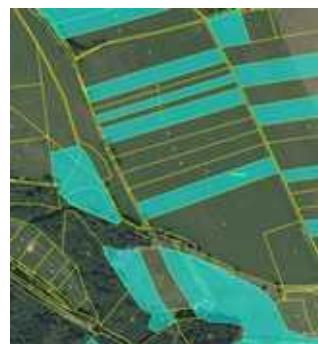
1.1. Pozemek Horní Staňkov (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Drouhavec, Velhartice a Horní Staňkov, realizovaný prodej ze dne 14.11.2024, V-6708/2024-404		
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 367/6, parc. č. 601/8, parc. č. 367/9, parc. č. 373/4, parc. č. 373/5, parc. č. 376/65, parc. č. 602/3, parc. č. 362, parc. č. 363/2 a parc. č. 367/5 v k.ú. Drouhavec, parc. č. 971/20, parc. č. 867/2, parc. č. 868/3, parc. č. 971/19, parc. č. 864/33, parc. č. 971/16, parc. č. 864/32 a parc. č. 864/29 v k.ú. Velhartice, parc. č. 59/29 a parc. č. 270/12 v k.ú. Horní Staňkov o výměře 33 877 m ² . Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků. K pozemkům vedou nezpevněné cesty.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -		1,08	
velikost pozemku -		1,00	

poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 001 730	33 877	29,57	1,08	31,94

Název: k.ú. Velhartice, realizovaný prodej ze dne 25.2.2026, V-1136/2026-404

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 837/91 a parc. č. 777/21 v k.ú. Velhartice o výměře 4 064 m². K pozemkům vede zpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
97 548	4 064	24,00	1,02	24,48

Název: k.ú. Vlčkovice u Kolince, Velhartice a Nemilov, realizovaný prodej ze dne 29.10.2025, V-6478/2025-404

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 484/1, parc. č. 480/2, parc. č. 484/9, parc. č. 484/32 v k.ú. Vlčkovice u Kolince, parc. č. 807/8, parc. č. 806/4, parc. č. 837/84, parc. č. 223/1, parc. č. 321/10, parc. č. 219/2, parc. č. 321/8, parc. č. 765/1, parc. č. 478, parc. č. 806/5, parc. č. 223/3 a parc. č. 661 v k.ú. Velhartice, parc. č. 1382, parc. č. 1383 a parc. č. 1384 v k.ú. Nemilov o výměře 85 422 m². K sousedícím pozemkům vedou nezpevněné cesty.

Koeficienty:

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



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
------	--------	-----------------	------------	--------------

[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 547 487	85 422	29,82	1,03	30,71

Minimální jednotková porovnávací cena	24,48 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,04 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31,94 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	244/9	2 408	29,00	1 / 4	17 458
Celková výměra pozemků		2 408	Hodnota pozemků celkem		17 458

LV č. 12590

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Klatovy (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Stěpánovice u Klatov, realizovaný prodej ze dne 14.5.2025, V-2776/2025-404
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 87/10 a parc. č. 87/19 v

k.ú. Štěpánovice u Klatov o výměře 947 m². K sousedícím pozemkům vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 430 000	947	1 510,03	0,86	1 298,63

Název: k.ú. Klatovy, realizovaný prodej ze dne 2.8.2024, V-4564/2024-404

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2143/14 v k.ú. Klatovy o výměře 768 m². Na pozemku se nacházejí porosty a bouda. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
950 000	768	1 236,98	0,95	1 175,13

Název: k.ú. Klatovy, realizovaný prodej ze dne 11.6.2025, V-3539/2025-404

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2765/16 v k.ú. Klatovy o výměře 789 m². K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,15
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------	---------------------------------------

986 250	789	1 250,00	0,97	1 212,50
---------	-----	----------	------	-----------------

Minimální jednotková porovnávací cena	1 175,13 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 228,75 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 298,63 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	2193/56	58	1 228,75		71 268
Obvyklá cena před korekcí ceny					71 268
Věcné břemeno			- 10 000,00	=	6
					1 268,00
Celková výměra pozemků		58	Hodnota pozemků celkem		61 268

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy (podzemní kabelové vedení NN) v rozsahu vymezením v geometrickém plánu č. 6165-2118/2015 s povinností k pozemku parc. č. 2193/56 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

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

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

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

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu

ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

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

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

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné

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

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

V daném případě, že spoluvlastnické právo je řešení v rámci dědického řízení, tak není zohledňována snížená obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 290

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Drouhavec (okr. Klatovy)

208 743,- Kč

LV č. 290	
Obvyklá cena	209 000 Kč
slovy: Dvě stě devět tisíc Kč	

LV č. 474

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Horní Staňkov (okr. Klatovy)

17 458,- Kč

LV č. 474	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: Osmnáct tisíc Kč	

LV č. 12590

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Klatovy (okr. Klatovy)

61 268,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

10 000,- Kč

LV č. 12590	
Obvyklá cena	61 000 Kč
slovy: Šedesát jedna tisíc Kč	

Obvyklá cena	288 000 Kč
slovy: Dvě stě osmdesát osm tisíc Kč	

Silné stránky

Pozemky na LV č. 474, k.ú. Horní Staňkov

- přístup k pozemku.

Pozemky na LV č. 12590, k.ú. Klatovy

- přístup k pozemku.

Slabé stránky

Pozemky na LV č. 290, k.ú. Drouhavec

- nesousedící pozemky,

- přístup k některým pozemkům.

Pozemky na LV č. 12590, k.ú. Klatovy

- absence některých IS,
- velikost pozemku,
- omezená možnost využití pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité 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.

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 č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 350/10 (ostatní plocha), parc. č. 350/11 (ostatní plocha), parc. č. 367/7 (trvalý travní porost) a parc. č. 376/51 (trvalý travní porost) v kat. území Drouhavec, obec Velhartice, okres Klatovy, zapsáno na LV 290.

Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **209.000,-Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 244/9 (trvalý travní porost) v kat. území Horní Staňkov, obec Hlavňovice, okres Klatovy, zapsáno na LV 474.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Otázka č. 3

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 2193/56 (orná půda) v kat. území Klatovy, obec Klatovy, okres Klatovy, zapsáno na LV 12590.

Odpověď č. 3

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **61.000,-Kč**.

Obvyklá cena

288 000 Kč

slovy: Dvě stě osmdesát osm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12590, k.ú. Klatovy	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 474, k.ú. Horní Staňkov	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 290, k.ú. Drouhavec	2
Snímek katastrální mapy	3
Ortofotomapa	3
Mapa oblasti	3
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do 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 016958/2026.

V Praze 29.05.2026



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 19.02.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 12 D 115/2022 pro Bernasová Ivana - notářka

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 555771 Klatovy

Kat.území: 665797 Klatovy

List vlastnictví: 12590

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní	690127/1993	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2193/56	58	orná půda		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 Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy (podzemní kabelové vedení NN)

v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 6165-2118/2015

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 2193/56

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-0008426/003 ze dne**

27.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2015 15:40:00. Zápis proveden dne 23.07.2015.

V-5429/2015-404

Pořadí k **01.07.2015 15:40**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Bronec, Šumavská 17, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní, RČ/IČO:

690127/1993

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Milan Bronec : 008 EX-322/2021 - 6 ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 15:45:35. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Klatovy**

-

Z-2791/2021-404

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 1666/1998 ze dne 22.09.1998

Právní účinky vkladu ke dni 23.09.1998.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 555771 Klatovy

Kat.území: 665797 Klatovy

List vlastnictví: 12590

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní

POLVZ:1502/1998

Z-101502/1998-404

RČ/IČO: 690127/1993

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2193/56	52904	58

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.02.2026 09:00:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 12 D 115/2022 pro Bernasová Ivana - notářka

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556203 Hlavňovice

Kat.území: 639095 Horní Staňkov

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní	690127/1993	1/4
Potužáková Marie, Brožíkova 1661/2, 28922 Lysá nad Labem	525807/261	1/2
Slopovský Josef, č.p. 96, 34201 Hartmanice	710911/1999	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

244/9

2408 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Bronec, Šumavská 17, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

**Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní, RČ/IČO:
690127/1993**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Milan Bronec : 008 EX-322/2021 - 6 ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 15:45:35. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Klatovy**
- **Z-2791/2021-404**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/4

Povinnost k

**Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní, RČ/IČO:
690127/1993**

Parcela: 244/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor JUDr. Milan Bronec : 008 EX-322/2021 - 12 ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 15:45:35. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Klatovy**
- **Z-2791/2021-404**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Soudní exekutor JUDr. Milan Bronec : 8 EX-322/2021 - 16 ze dne 16.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 16:30:12. Zápis proveden dne 20.07.2021; uloženo na prac. Klatovy**
- **Z-4141/2021-404**

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 244/9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 556203 Hlavňovice

Kat.území: 639095 Horní Staňkov

List vlastnictví: 474

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 10.09.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.09.2003.

V-913/2003-431

Pro: Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní

RČ/IČO: 690127/1993

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Klatovech D-514/2003 ze dne 06.05.2004. Právní moc ke dni 29.05.2004.

Z-2820/2004-431

Pro: Slopovský Josef, č.p. 96, 34201 Hartmanice

RČ/IČO: 710911/1999

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Nymburce 24 D-1077/2007 -82 ze dne 04.06.2008. Právní moc ke dni 01.07.2008.

Z-4710/2008-431

Pro: Potužáková Marie, Brožíkova 1661/2, 28922 Lysá nad Labem

RČ/IČO: 525807/261

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
244/9	93644	71
	95014	2337

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.02.2026 09:00:52

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 12 D 115/2022 pro Bernasová Ivana - notářka

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557366 Velhartice

Kat.území: 644986 Drouhavec

List vlastnictví: 290

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní	690127/1993	1/2
Slopovský Josef, č.p. 96, 34201 Hartmanice	710911/1999	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
350/10	702	ostatní plocha	jiná plocha	
350/11	860	ostatní plocha	jiná plocha	
367/7	6861	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
376/51	5973	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Milan Bronec, Šumavská 17, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní, RČ/IČO:
690127/1993

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Milan Bronec : 008 EX-322/2021 - 6 ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 15:45:35. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Klatovy
- Z-2791/2021-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní, RČ/IČO:
690127/1993

Parcela: 350/10, Parcela: 350/11, Parcela: 367/7, Parcela: 376/51

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor JUDr. Milan Bronec : 008 EX-322/2021 - 12 ze dne 07.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 15:45:35. Zápis proveden dne 12.05.2021; uloženo na prac. Klatovy
- Z-2791/2021-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení : Soudní exekutor JUDr. Milan Bronec : 8 EX-322/2021 - 16 ze dne 16.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 16:30:12. Zápis proveden dne 20.07.2021; uloženo na prac. Klatovy
- Z-4141/2021-404

o Změna číslování parcel

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 557366 Velhartice

Kat.území: 644986 Drouhavec

List vlastnictví: 290

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 350/10, Parcela: 350/11, Parcela: 367/7, Parcela: 376/51

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 16.03.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2005; uloženo na prac. Klatovy

V-233/2005-431

Pro: Lenhart Marek, č.p. 113, 34192 Srní

RČ/IČO: 690127/1993

Slopovský Josef, č.p. 96, 34201 Hartmanice

710911/1999

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
367/7	83444	6861
376/51	83424	120
	83444	2729
	83716	3124

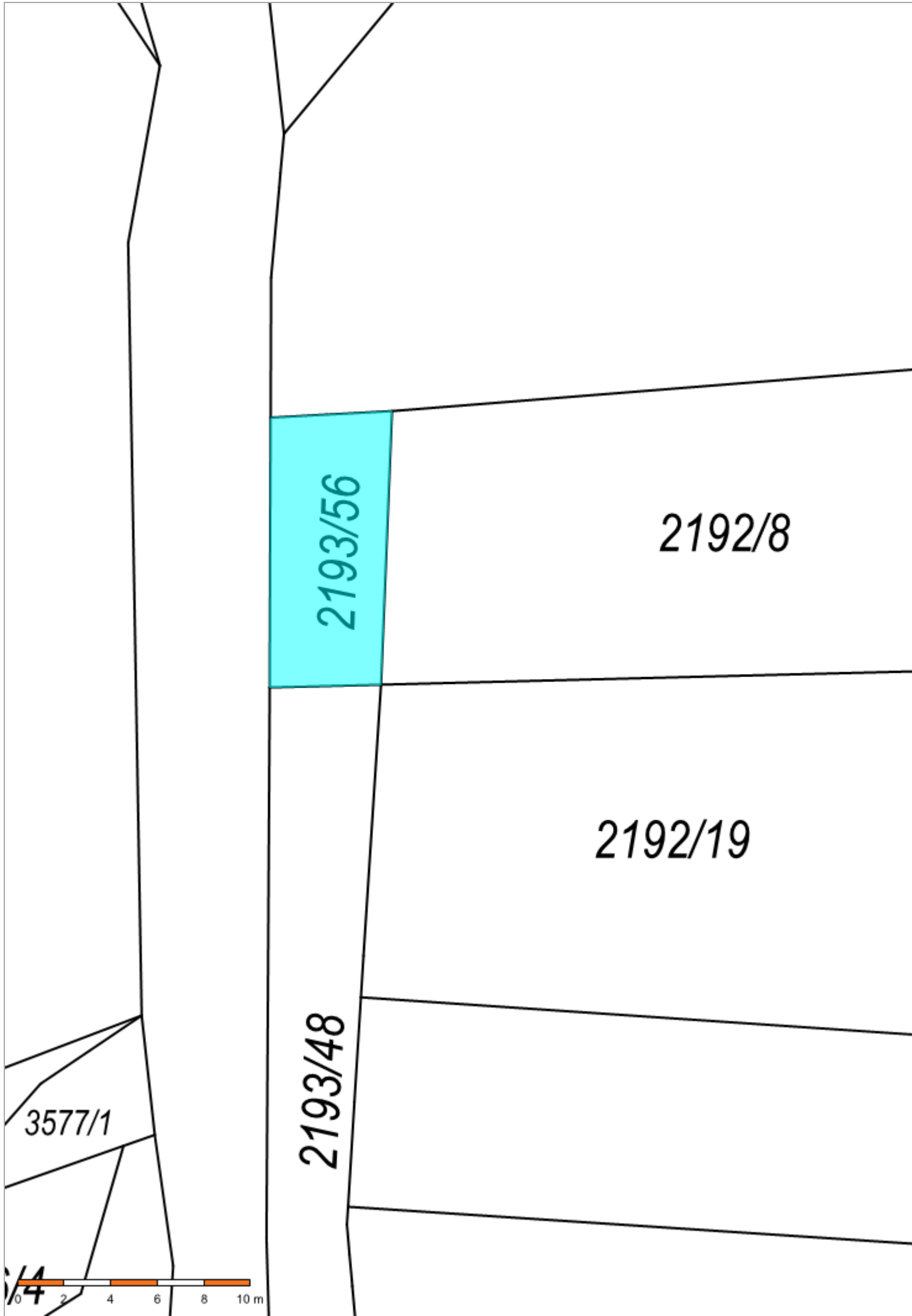
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.02.2026 09:01:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



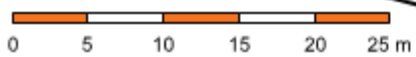
II
244/7

II
244/8

II
244/9

II
244/10

II
244/11









V údolí



