

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 015149/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Vlkanov u Nového Kramolína pro exekuční řízení č.j. 134 EX 16952/11.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

21 000 Kč

Počet stran: 15

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06.05.2026

Vyhotoveno: V Praze 06.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 747/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 747/5 (trvalý travní porost) v kat. území Vlkanov u Nového Kramolína, obec Vlkanov, okres Domažlice, zapsáno na LV 436.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 07.04.2026.

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 uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.2.2026 pod č.j. 134 EX 16952/11-1121,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 7.4.2026,

- list vlastnictví č. 436 ze dne 18.2.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.2.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.2.2026,

- kopie územního plánu obce Vlkanov z roku 2014,

- vyzoomění o ohledání ze dne 2.3.2026,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1690/2025-401. Datum podání k okamžiku 2.5.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1224/2024-401. Datum podání k okamžiku 26.3.2024,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4430/2024-401. Datum podání k okamžiku 8.11.2024.

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, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Vlkanov, k.ú. Vlkanov u Nového Kramolína
Adresa nemovité věci: Vlkanov, 345 22 Vlkanov

Místopis

Obec Vlkanov se nachází cca 10 km severozápadně od města Domažlice, cca 12 km jihozápadně od města Horšovský Týn a cca 2 km jižně od města Pobežovice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Domažlicích, Horšovském Týnu a v Pobežovicích. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 747/1 Obec Vlkanov, č. p. 24, 34522 Vlkanov

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1,2 km jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Vlkanov. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost o výměře 972 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené. Přes pozemky vede nezpevněná cesta. Na travnatých pozemcích se nachází smíšený lesní porost (listnaté nálety, modřiny). Pozemky jsou svažité k severní straně. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 747/1, který je ve vlastnictví obce Vlkanov.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha zemědělská – TTP. Dále se na pozemku nachází plocha změn na plochu lesní.



Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

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

Věcní břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 7.4.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 747/1, který je ve vlastnictví obce Vlkanov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 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 přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: lesní pozemek,
- lokalita: k.ú. Vlkanov u Nového Kramolína, blízké okolí do cca 15 km.


4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Vlkanov u Nového Kramolína (okr. Domažlice)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Šibanov, realizovaný prodej ze dne 2.5.2025, V-1690/2025-401			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatých pozemků parc. č. 236 a parc. č. 247 v k.ú. Šibanov o výměře 22 558 m ² . Na travnatých pozemcích se nacházejí listnaté porosty. K souboru pozemků vede nezpevněná cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
506 023	22 558	22,43	1,16	26,02

Název:	k.ú. Klenčí pod Čerchovem, realizovaný prodej ze dne 26.3.2024, V-1224/2024-401			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej lesních pozemků parc. č. 2076/2 a parc. č. 2936 v k.ú. Klenčí pod Čerchovem o výměře 3 006 m ² . Na pozemku parc. č. 2076/2 se nachází listnatý lesní porost. Na pozemku parc. č. 2936 je porost vykácený. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.			

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
59 000	3 006	19,63	0,97	19,04

Název: k.ú. Milavče, realizovaný prodej ze dne 8.11.2024, V-4430/2024-401

Popis: Jedná se o realizovaný prodej lesních a travnatých pozemků parc. č. 265/4, parc. č. 266/1, parc. č. 269/7 a parc. č. 265/3 v k.ú. Milavče o výměře 3 147 m². Na pozemcích se nachází travnatý porost a jehličnatý lesní porost. K pozemkům vede neuzpevněná cesta.

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 -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
90 000	3 147	28,60	0,86	24,60

Minimální jednotková porovnávací cena	19,04 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23,22 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	26,02 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	747/4	768	23,00		17 664
trvalý travní porost	747/5	204	23,00		4 692
Celková výměra pozemků		972	Hodnota pozemků celkem		22 356

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 tísně. 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Vlkanov u Nového Kramolína (okr. Domažlice)

22 356,- Kč

Hodnota pozemku	22 356 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	21 000 Kč
slovy: Dvacet jedna tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- sousedící pozemky.

Slabé stránky

- část pozemků je vykácená.

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. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 747/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 747/5 (trvalý travní porost) v kat. území Vlkanov u Nového Kramolína, obec Vlkanov, okres Domažlice, zapsáno na LV 436.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,-Kč**.

Obvyklá cena

21 000 Kč

slovy: Dvacet jedna 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. 436	3
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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

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

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 015149/2026.

V Praze 06.05.2026



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 18.02.2026 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 16952/11 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 566250 Vlkanov

Kat.území: 707791 Vlkanov u Nového
Kramolína

List vlastnictví: 436

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Planěk František, náměstí Míru 65, 34522 Poběžovice	801019/1970	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

747/4

768 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

747/5

204 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 Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Planěk František, náměstí Míru 65, 34522 Poběžovice,
RČ/IČO: 801019/1970

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově 11 EXE-6869/2011 - 11
(134 EX - 16952/2011) ze dne 08.12.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.01.2026 17:12:42. Zápis proveden dne 14.01.2026; uloženo na prac. Domažlice
- Z-122/2026-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 747/4, Parcela: 747/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří
Prošek 134 EX-16952/2011 - 1094 ze dne 12.01.2026. Právní účinky zápisu k
okamžiku 12.01.2026 17:12:42. Zápis proveden dne 15.01.2026; uloženo na prac.
Domažlice

-

Z-123/2026-401

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Patrik Steiner, Michelská 1326/62, 140 00 Praha - Praha
4

Povinnost k

Planěk František, náměstí Míru 65, 34522 Poběžovice,
RČ/IČO: 801019/1970

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově 11 Nc-5638/2008 - 6
(236 EX 17568/2008) ze dne 24.10.2008. Právní moc ke dni 21.07.2009. Právní
účinky zápisu k okamžiku 14.01.2026 20:27:06. Zápis proveden dne 26.01.2026;
uloženo na prac. Domažlice

-

Z-144/2026-401

Související zápisy

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2026 08:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 566250 Vlkanov

Kat.území: 707791 Vlkanov u Nového
Kramolína

List vlastnictví: 436

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 747/4, Parcela: 747/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Patrik Steiner 236 EX-17568/2008 - 434 ze dne 14.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2026 20:27:06. Zápis proveden dne 26.01.2026; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-145/2026-401

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Planěk František, náměstí Míru 65, 34522 Poběžovice,
RČ/IČO: 801019/1970

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 121 EX-1099/2021 - 18 ze dne 08.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2026 06:59:53. Zápis proveden dne 02.02.2026; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-284/2026-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 747/4, Parcela: 747/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-1099/2021 - 42 ze dne 29.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2026 06:59:53. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-285/2026-401

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Planěk František, náměstí Míru 65, 34522 Poběžovice,
RČ/IČO: 801019/1970

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově 11 EXE-3188/2011 - 13 (203 EX 21798/2011) ze dne 25.05.2011. Právní moc ke dni 03.08.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2026 09:06:15. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-238/2026-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 747/4, Parcela: 747/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-21798/2011 - 81 ze dne 23.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2026 09:06:15. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-239/2026-401

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2026 08:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 566250 Vlkanov

Kat.území: 707791 Vlkanov u Nového
Kramolína

List vlastnictví: 436

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

Typ vztahu

Povinnost k

Planěk František, náměstí Míru 65, 34522 Poběžovice,
RČ/IČO: 801019/1970

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Tachově 11 EXE-891/2011 (203 EX 579/2011) ze dne 27.01.2011. Právní moc ke dni 13.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2026 09:04:57. Zápis proveden dne 10.02.2026; uloženo na prac. Domažlice

Z-236/2026-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 747/4, Parcela: 747/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha 203 EX-579/2011 - 119 ze dne 23.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2026 09:04:57. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-237/2026-401

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu Okresní soud v Domažlicích 10 D-400/2022 - 25 ze dne 08.09.2022. Právní moc ke dni 08.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2022 08:13:30. Zápis proveden dne 15.09.2022.

-

V-3831/2022-401

Pro: Planěk František, náměstí Míru 65, 34522 Poběžovice

RČ/IČO: 801019/1970

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
747/4	75011	768
747/5	75011	204

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.02.2026 08:57:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

