ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013673/2026 - dodatek č. 1

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena pozemkové parcely, zahrady číslo parcelní 19, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Oplot, okres Plzeň-jih.

Znalec: Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177, 330 11 Třemošná

Číslo posudku v evidenci znalce: 2734/08/2026 - dodatek č. 1

Zadavatel: Exekutorský úřad Plzeň-sever, JUDr. Vendula Flajšhansová
Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Číslo jednací: 121 EX 5358/25

OBVYKLÁ CENA	**629 000,- Kč**

Počet stran: 14 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.7.2026 **Vyhotoveno:** V Třemošné - Záluží 3.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně pozemkové parcely, zahrady číslo parcelní 19, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Oplot, okres Plzeň-jih.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové, Exekutorský úřad Plzeň-sever, pod č.j. 121 EX 5358/25-23, k datu 27.7.2026. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně nemovité věci, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.1.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Venduly Flajšhansové, sepsané v Plzni dne 6.11.2025 pod č.j. 121 EX 5358/25-23
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, LV.č. 875 pro katastrální území obce Oplot, vyhotovený dne 27.7.2026
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Oplot
- kupní smlouva sepsaná v Oplotě dne 30.12.2004, právní účinky vkladu vznikly dnem 30.12.2004, rozhodnutím č.j. V-904/2004-434
- sdělení odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Přeštice vydané pod č.j. PR-OVÚP-AUP/19393/2026

2. Podklady zajištěné znalcem

- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 21.1.2026, kdy bylo provedeno zevrubné ohledání předmětné nemovitosti
- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětné nemovitosti znalcem
- ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 a 1:2000 pro katastrální území obce Oplot
- potřebné podrobné informace získané na Obecním úřadu Oplot
- podobné srovnatelné nemovitostí získané z databáze katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 523/2025 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).

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

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí

e) výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením

údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.
Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané oblasti.
Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry plochy porovnávaného pozemku.
Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.
Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané obci.
Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry plochy porovnávaného objektu.
Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.
Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Plzeňský, okres Plzeň-jih, obec Oplot, k.ú. Oplot
Adresa nemovité věci:	Oplot č.p. 31, 334 01 Oplot

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zahrada číslo parcelní 19, se všemi součástmi a příslušenstvím, je zapsána na LV.č. 875 pro katastrální území obce Oplot, okres Plzeň-jih, jako výlučné vlastnictví pro:
Zdeněk Voráček, nar. 13.1.1976, Oplot č.p. 31, 33401 Oplot, LV: 875

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, které plně odpovídají předloženým výše uvedeným podkladům. Dle místního šetření, informací zadavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů, nejsou s draženou nemovitostí spojeny žádná další práva či závady neuvedené v zadavatelem předaných podkladech.

Místopis

Povinný se na znalcem stanovený termín ohledání předmětné nemovitosti i přes zaslanou písemnou výzvu nedostavil, nebyly tudíž znalci sděleny povinným případné důležité informace mající eventuelně vliv na jeho obvyklou cenu.

Znalecký posudek je tedy zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací získaných u příslušného pracoviště katastrálního úřadu, renomovaných realitních kanceláří působících v dané obci a nejbližším okolí, dále pak informací získaných na internetových stránkách Obecního úřadu Oplot a zejména informací získaných při vlastním zevrubném ohledání nemovitostí znalcem, provedeném dne 20.1.2026.

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:		úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost, pozemková parcela - zahrada číslo parcelní 19, se všemi součástmi a příslušenstvím, je situována poblíž centrální části intravilánu katastrálního území obce Oplot, jihozápadně od přilehlé procházející nezpevněné místní komunikace, užívána v jednom funkčním celku se zastavěnou plochou číslo parcelní 20, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 31, s dalšími hlavními a vedlejšími stavbami. Situování předmětné nemovitosti je patrno z kopie katastrální mapy zpracované v měř. 1:1000 a ortofoto snímků v měř. 1:500 a 1:2000, pro katastrální území obce Oplot, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k výše uvedené nemovitosti je ze severovýchodu, z přilehlé výše uvedené místní komunikace. Oceňovaná pozemková parcela a její přímé blízké okolí mají rovinatý charakter. V dané části obce je dle zjištěných informací možnost napojení na veřejný rozvod vody, zemního plynu a vzdušný rozvod elektro. Předmětná oceňovaná zahrada číslo parcelní 19 není ovšem napojena na žádné inženýrské sítě. V přilehlé nezpevněné místní komunikaci je zaveden STL plynu a poblíž rovněž vedeno vzdušné elektro vedení NN.
Územním plánem obce Oplot je dané území řešeno jako stabilizované plochy bydlení - BO, jako součást ochrany kulturních hodnot - archeologické naleziště.
Obec Oplot čítající cca 350 obyvatel, nemá dostupnou veškerou potřebnou základní občanskou vybavenost, má dále velmi omezenou možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, v dané lokalitě je rovněž poměrně nedostatek lukrativních pracovních příležitostí. Obec má rovněž omezené dopravní spojení autobusovou dopravou. Za vyšší občanskou vybaveností, kulturním, sportovním a společenským vyžitím a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je nutno cestovat do

spádového města Přeštice, vzdáleného cca 5 km a zejména krajského města Plzeň, vzdáleného cca 26 km.
Životní prostředí je v dané části obce nenarušené jakýmkoliv průmyslovým provozem. Užívání oceňované nemovitosti je ovšem rušeno provozem severovýchodně nedaleko situovaného místního zemědělského areálu.
Okolní zástavbu přímého okolí oceňované nemovitosti, tvoří rodinné domy původní zástavby obce a výše zmiňovaný zemědělský areál situovaný v těsné blízkosti.
Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy pozemková parcela - zahrada číslo parcelní 19 o výměře 846 m^2, se všemi součástmi a příslušenstvím (venkovní úpravy - oplocení, ovocné a ostatní trvalé porosty), v katastrálním území obce Oplot, okres Plzeň-jih.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav nemovitosti neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE	Skutečné užívání nemovitosti není v rozporu s údaji uvedenými na listu vlastnictví
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zahrada č.p. 19.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Zahrada č.p. 19 se všemi součástmi a příslušenstvím.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemková parcela - zahrada číslo parcelní 19, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Oplot, okres Plzeň-jih.
Adresa předmětu ocenění:	Oplot č.p. 31 334 01 Oplot
LV:	875
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-jih
Obec:	Oplot
Katastrální území:	Oplot
Počet obyvatel:	350

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 731,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **592,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,020**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,020**

1. Zahrada č.p. 19.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,020**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = **1,020**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	592,-	1,020		603,84

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	19	846	603,84	510 848,64
Stavební pozemek - celkem			846		**510 848,64**

Zahrada č.p. 19. - cena zjištěná celkem = **510 848,64 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Zahrada č.p. 19 se všemi součástmi a příslušenstvím.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**Zahrada č.p. 60., p.č.: 60**
Lokalita:	k.ú. Oplot
Popis:	Uskutečněný prodej pozemkové parcely - zahrady číslo parcelní 60 o výměře 1103 m^2 bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, situované v severní okrajové části zastavěného území obce Oplot. Zdroj: katastr nemovitostí - zápis č. V-2481/2026-406.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,30
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,50
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,50

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
450 000	1 103	407,98	4,63	**1 888,95**

Název:	**Zahrada č.p. 34/4., p.č.: 34/4**
Lokalita:	k.ú. Oplot
Popis:	Uskutečněný prodej pozemkové parcely - zahrady číslo parcelní 34/4 o výměře 190 m^2 se všemi součástmi, situované na jihozápadní okrajové části zastavěného území obce Oplot. Zdroj: katastr nemovitostí - zápis č. V-5522/2022-406.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,20
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,50
intenzita využití poz. -	1,50
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,50

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
10 000	190	52,63	5,35	**281,57**

Název:	**Zahrada č.p. 56/1., p.č.: 56/1**

Lokalita: k.ú. Oplot
Popis: Uskutečněný prodej pozemkové parcely - zahrady číslo parcelní 56/1 o výměře 389 m^2 bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, situované v severní okrajové části zastavěného území obce Oplot. Zdroj: katastr nemovitostí - zápis č. V-281/2023-406.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,30
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	1,50
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,50

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 890	389	10,00	5,86	**58,60**

Minimální jednotková porovnávací cena	58,60 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	743,04 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 888,95 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zahrada	19	846	743,04		628 612
Celková výměra pozemků		**846**	**Hodnota pozemků celkem**		**628 612,-**

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zahrada č.p. 19. 510 849,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 510 849,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 510 850,- Kč

slovy: Pět set deset tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**510 850,- Kč**
slovy: Pět set deset tisíc osm set padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Zahrada č.p. 19 se všemi součástmi a příslušenstvím. 628 612,- Kč

Hodnota pozemku	**628 612,- Kč**

Obvyklá cena	**629 000,- Kč**
slovy: Šest set dvacet devět tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění v dané obci.
Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí. Vychází tedy ze statisticky aktuálních údajů.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány nejvhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří.
Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry plochy porovnávané pozemkové parcely.
Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen vzorků srovnávaných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., včetně novely vyhlášky č. 523/2025 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu, pozemkové parcely - zahrady číslo parcelní 19, se všemi součástmi a příslušenstvím, v katastrálním území obce Oplot, okres Plzeň-jih, **určuji ve výši - 629 000,- Kč.**

Obvyklá cena	**629 000,- Kč**
slovy: Šest set dvacet devět tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytli žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 8/2026 - dodatek č. 1.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013673/2026 - dodatek č. 1.

V Třemošné - Záluží 3.8.2026

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 013673/2026 - dodatek č. 1

Přílohy.	počet stran A4 v příloze:
	6
1. Fotodokumentace - dva pohledy na oceňovanou nemovitost	1 strana
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Oplot	1 strana
3. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:2000 pro katastrální území obce Oplot	1 strana
4. Ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:500 pro katastrální území obce Oplot	1 strana
5. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, LV.č. 875 pro katastrální území obce Oplot	2 strany