



EqSA

Znalecký posudek č. 028020/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou,
ve vlastnictví Rybář Ondřej,
trvale bytem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8**

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 6074/21-612

V Praze dne 5. 6. 2026

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ	3
2 VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat.....	4
3 NÁLEZ	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat.....	5
3.2 Výčet dat	6
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou	6
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí	10
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí	11
3.3.1 Metody tržního ocenění	11
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování	11
4 POSUDEK.....	13
4.1 Popis postupu při analýze dat	13
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	13
4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou	15
4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.....	16
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů	19
4.5 Výsledky analýzy dat.....	20
5 ODŮVODNĚNÍ	21
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	21
5.2 Kontrola postupu znalce	21
6 ZÁVĚR	22
SEZNAM PŘÍLOH	24
POSLEDNÍ STRANA	25
ZNALECKÁ DOLOŽKA	25

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou (pozemek zahrady parc. č. 187/1 a pozemek ostatní plochy parc. č. 187/2), ve vlastnictví Rybář Ondřej, trvale bytem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 6074/21-612 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou je po zaokrouhlení stanoven na:

690 000,00 Kč

(slovy: Šest set devadesát tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 25 stran textu a 16 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 5. 6. 2026

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Portál Mapy.com <www.mapy.com> pro získání informací o území;
- [4] Územní plán obce Olešná <www.ouolesna.cz> pro získání informací o území;
- [5] Provedené místní šetření;
- [6] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [7] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [8] Výpis z KN na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou k datu 2. 4. 2026 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [9] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);
- [10] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);
- [11] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [12] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná při místním šetření (viz. Příloha č. 3);
- [13] Skutečně realizované transakce;
- [14] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému byla Znalcem zaslána dne 2. 4. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Povinný na zaslanou žádost nereagoval. Místní šetření bylo provedeno dne 30. 4. 2026. Přístup k příslušným pozemkům byl umožněn, jelikož se jedná o veřejně přístupné neoplocené pozemky. Ocenění nemovitých věcí je tudíž provedeno na základě venkovního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací ze strany Zadavatele, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou ke dni 2. 4. 2026, k datu ocenění se předpokládá neměnný stav. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Jihočeský
Okres	Písek
Obec	Olešná
Katastrální území	724351 Olešná nad Vltavou
List vlastnictví	468
Vlastník	Rybář Ondřej, trvale bytem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8
Nemovité věci	Pozemek zahrady parc. č. 187/1 a pozemek ostatní plochy parc. č. 187/2
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny a jako související zápis Závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují pozemek zahrady parc. č. 187/1 a pozemek ostatní plochy parc. č. 187/2 v obci Olešná, v Jihočeském kraji.

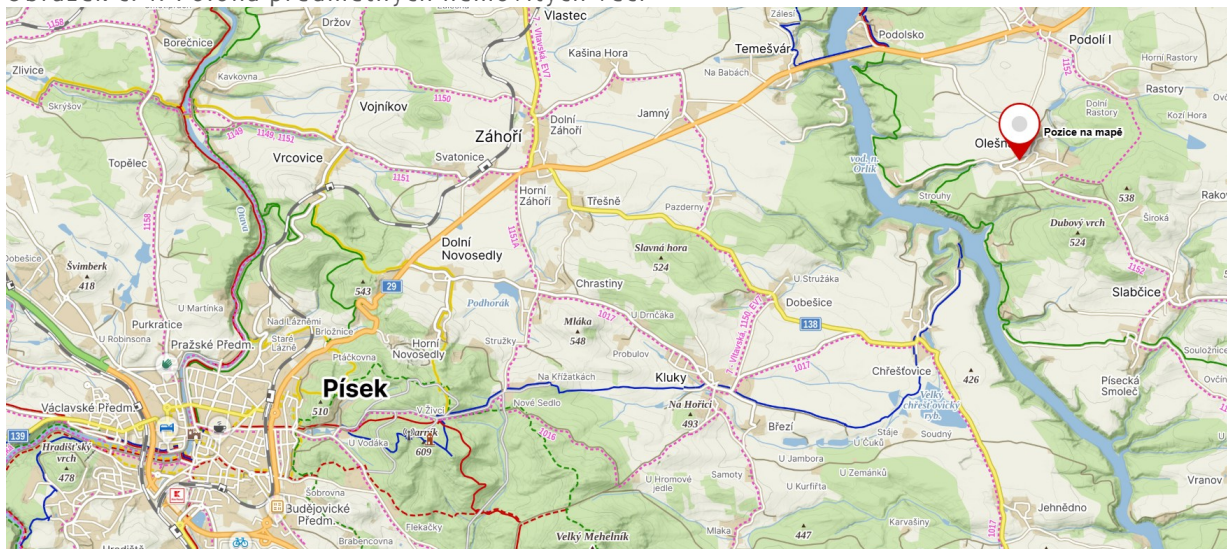
Olešná je obec v Jihočeském kraji, v okrese Písek. Nachází se přibližně 14 kilometrů od města Písek. Obec leží v nadmořské výšce 426 m. n. m. a její katastrální území se rozkládá na ploše 5,25 km². V obci žije 136 obyvatel (údaj k roku 2025, dle Českého statistického úřadu). Olešná se nečlení na místní části a tvoří jedno katastrální území s názvem Olešná nad Vltavou.

V obci se nachází obecní úřad, sportoviště, dětské hřiště, další občanskou vybavenost zajišťuje město Písek, případně další obce širšího regionu.

Autobusová doprava zajišťuje spojení Olešné s okolními obcemi a městy, zejména se směrem na Písek. Na území obce není železniční stanice, nejbližší železniční spojení je v Písku. Silniční dopravní obslužnost zajišťuje místní silniční síť napojená na regionální komunikace, které umožňují spojení s městy Písek, Milevsko či s lokalitami u Vltavy.

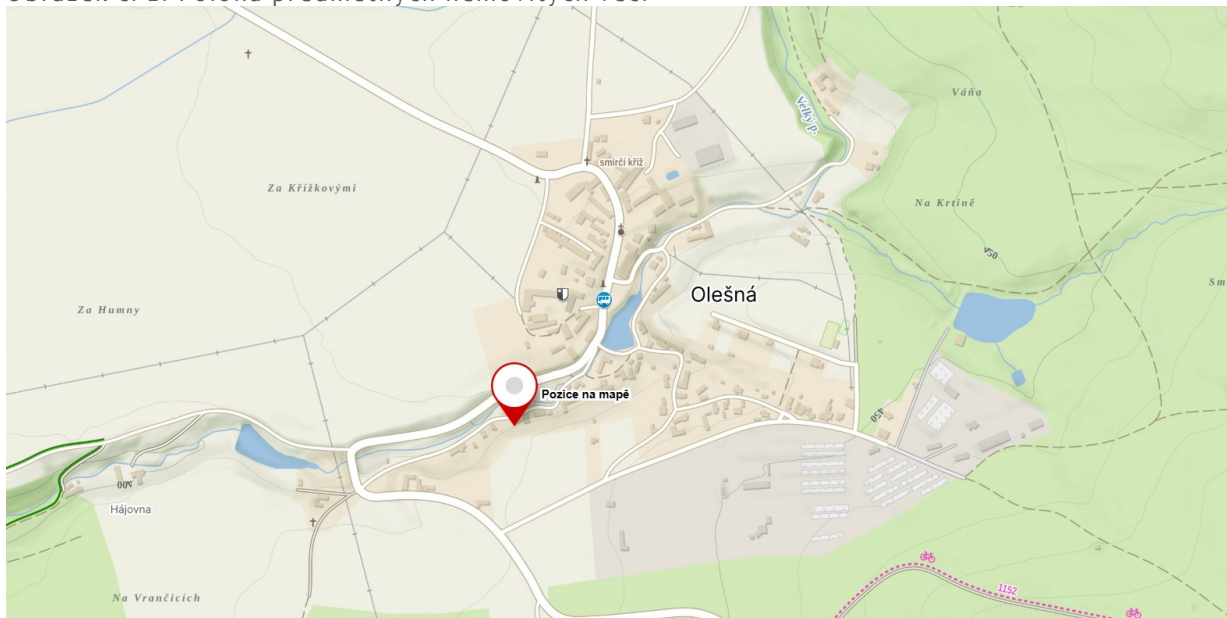
Okolní krajina je typická pro oblast Písecka a Táborské pahorkatiny. V blízkosti obce se nacházejí zemědělské plochy, menší lesní celky a lokální vodní toky. Vzhledem k blízkosti Vltavy lze v území nalézt i vodní plochy a přírodní prvky, které dotvářejí charakter území.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

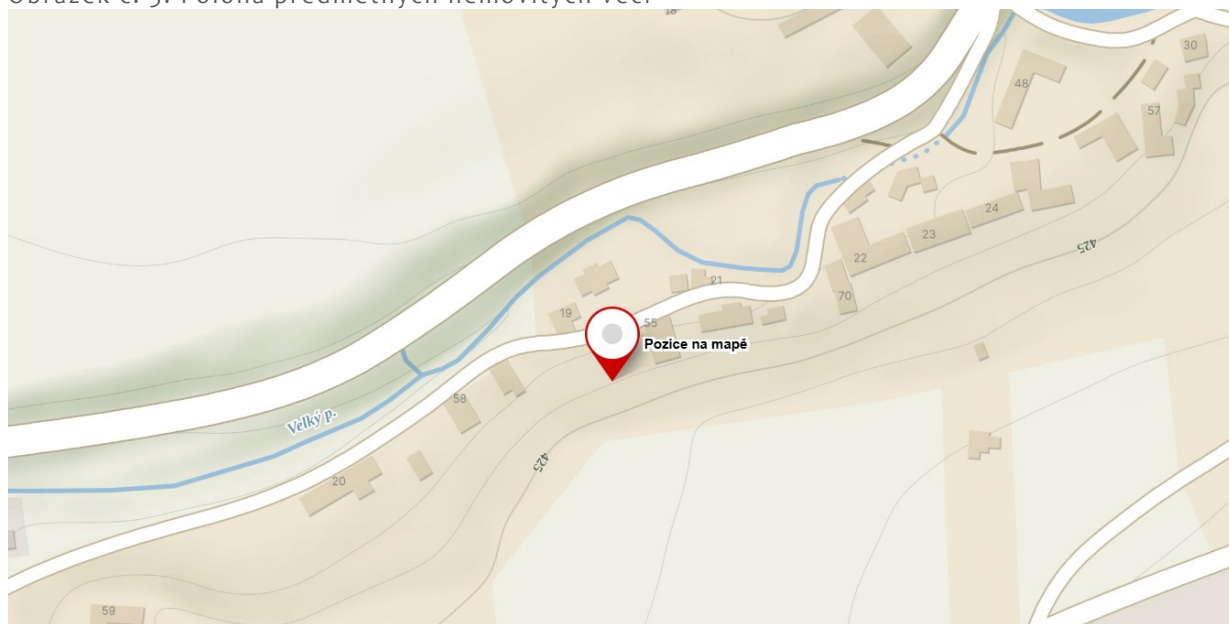
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nachází v obci Olešná, v zástavbě rodinných domů. Představují pozemek zahrady a pozemek ostatní plochy, které společně tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou přístupné po úzké místní komunikaci ve vlastnictví obce Olešná. Nedaleko protéká Velký potok, přesto se nemovité věci nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplavy/povodně. Nejbližší autobusová zastávka se nachází přibližně 270 metrů od předmětných nemovitých věcí.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Pozemek zahrady parc. č. 187/1 a pozemek ostatní plochy parc. č. 187/2 tvoří jeden funkční celek. Jedná se o prudký svah mezi zástavbou vesnických rodinných domů. Pozemky jsou z velké části zatravněné, v horní části svahu se vzrostlými stromy. Pozemky nejsou oplocené. Část svahu při silniční komunikaci je odtěžena. V severovýchodním rohu pozemku parc. č. 187/1 se nachází studna. Dle veřejně dostupných informací a provedeného místního šetření je studna starší deseti let. Nad terén vystupuje betonová skruž a betonové víko.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 2: Popis pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Výměra [m²]
187/1	zahrada	-	zemědělský půdní fond	1 065,00
187/2	ostatní plocha	neplodná půda		600,00
Výměra pozemků celkem				1 665,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

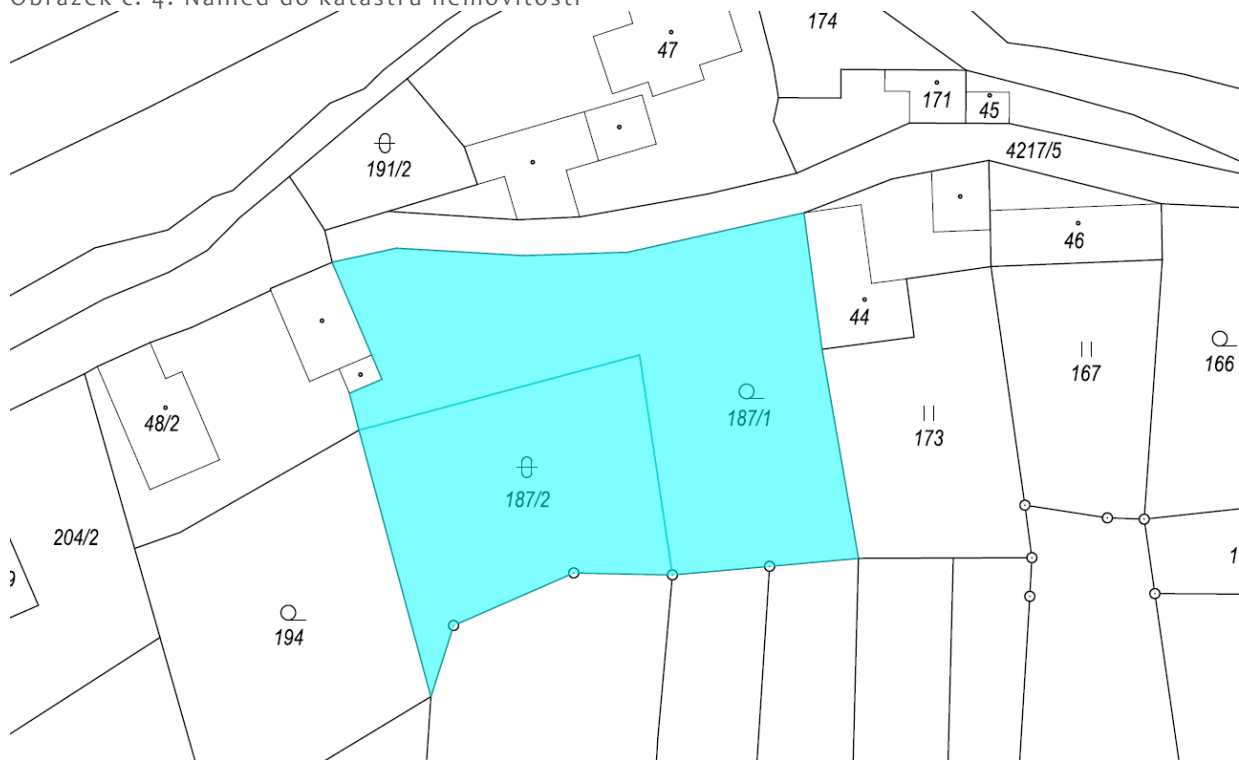
K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 3: Příslušenství

Příslušenství	
Studna	nad terénem betonová skruž s betonovým víkem

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

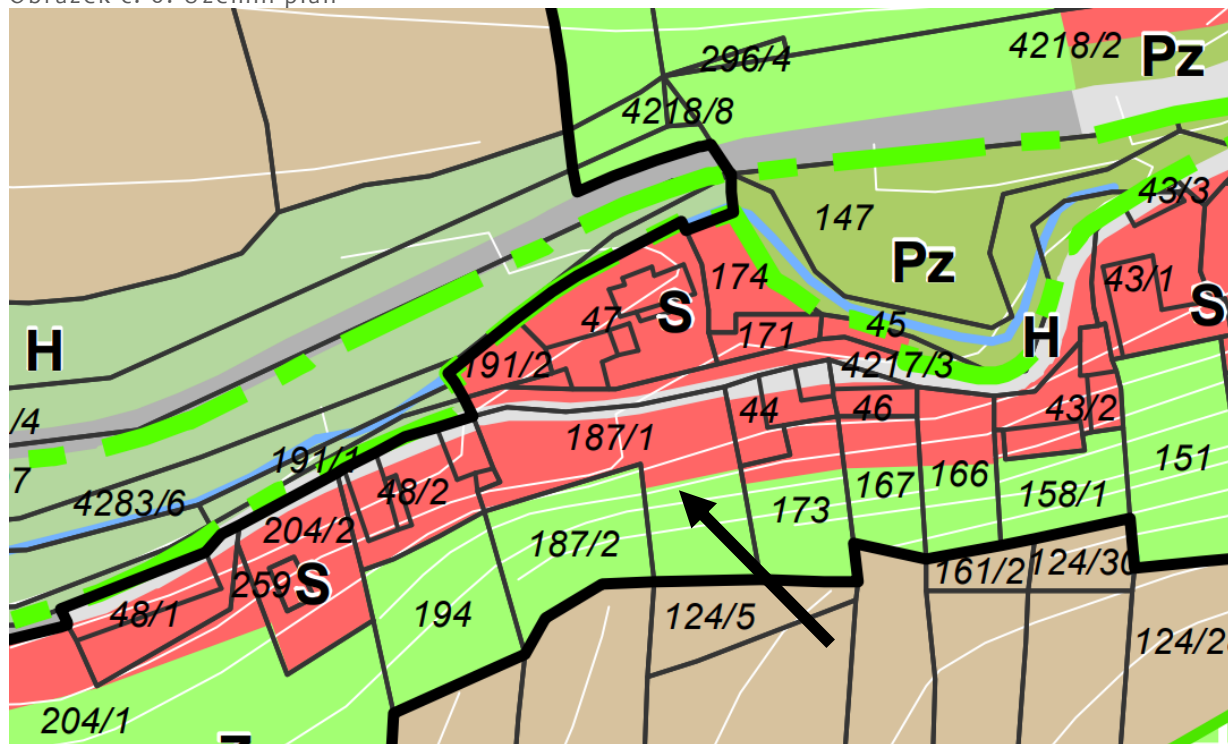
Dle územního plánu obce Olešná se pozemek parc. č. 187/1 nachází z části v ploše S a částečně také v ploše Z společně s pozemkem parc. č. 187/2.

Plochy S (plochy smíšené obytné) jsou dle územního plánu určeny pro bydlení. Přípustným využitím těchto ploch je využití pro stavby pro bydlení v rodinných domech; stavby a zařízení občanského vybavení, např. pro vzdělávání, kulturu, veřejnou správu, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby; stavby a zařízení pro rekreaci; stavby a zařízení, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, např. přístřešky, altány, bazény, garáže; dopravní a technická infrastruktura; pozemky veřejných prostranství a sídelní zeleně. Územní plán dále specifikuje podmíněně přípustné a nepřípustné využití a dále také podmínky prostorového uspořádání.

Plochy Z (plochy zeleně soukromé) jsou určeny pro soukromou zeleň v přípustných případech také pro stavby a zařízení pro chovatelství a samozásobitelské hospodaření, např. kůlny, stodoly, seníky, skleníky; stavby a zařízení sloužící pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, např. přístřešky, altány, bazény; oplocení pozemků; sídelní zeleň, zeleň veřejně nepřístupnou; dopravní a technickou infrastrukturu.

Využití předmětných nemovitostí je v souladu s platným územním plánem obce.

Obrázek č. 6: Územní plán



Zdroj: <https://www.ouolesna.cz/www/obec/olesna/fs/02-hlavni-vykres742487985.pdf>

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je 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. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
 - Trh s pozemky – zjištění vývoje cen stavebních pozemků;
- Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí

Pozemky	Stavební Zemědělské Lesní Nelesní s porostem Vodní plochy	Rezidenční nemovitosti	Rodinné domy Bytové domy Byty Rekreační objekty	Komerční nemovitosti	Kanceláře Retail Industriální Hotely
----------------	---	-------------------------------	--	-----------------------------	---

Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

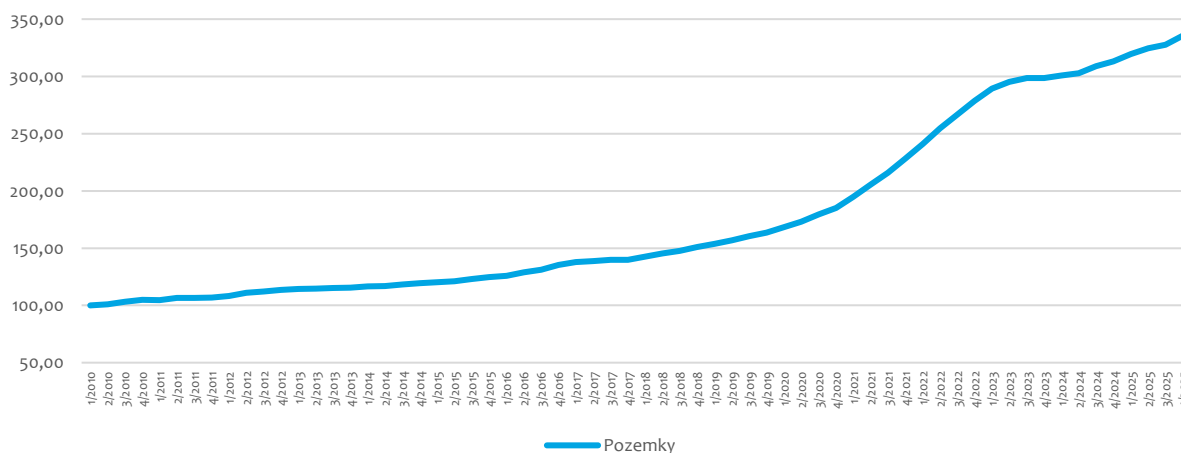
Trh s pozemky

Pozemky se dle zákona o oceňování majetku dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Graf č. 2: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–4.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazuje také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšuje nabídku, zároveň na růst působí zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovávají růstovou dynamiku. Ve srovnání mezi čtvrtletími však došlo k mírnému zpomalení růstu cen. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 je situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňuje jeho velikost a tvar, ale třeba i dopravní dostupnost a občanská vybavenost v místě, kde se nachází. S rostoucí cenou nadále roste i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách a pozemky jsou tak vhodnou investicí, neboť jich je na trhu nedostatek.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrát. S rostoucí cenou se zvyšuje zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdí zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod.

2.Q-4.Q/2024 byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž jsou poptávané i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky byly v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě. Ve 2.Q/2025 pozemky meziročně vyskočily o rekordních 7,2 % (mezikvartálně o 1,6 %). Nabídku i nadále brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. 3.Q/2025 přinesl nárůst oproti předcházejícímu kvartálu o 1 % a meziročně o 6,1 %. Ve 4.Q roku 2025 narostly ceny pozemků o 2,5 %, což představovalo nejsilnější tempo za poslední tři roky. Trh s pozemky se i nadále dlouhodobě potýká s nedostatečnou nabídkou. Kupující mají zájem o pozemky v místech dále od měst nebo bez jakékoliv stavební připravenosti. Zájem o pozemky však tlumí jejich vysoká cena po masivním růstu v minulých letech v kombinaci s nárůstem stavebních nákladů.

4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou (pozemek zahrady parc. č. 187/1 a pozemek ostatní plochy parc. č. 187/2).

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle skutečně realizovaných cen. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

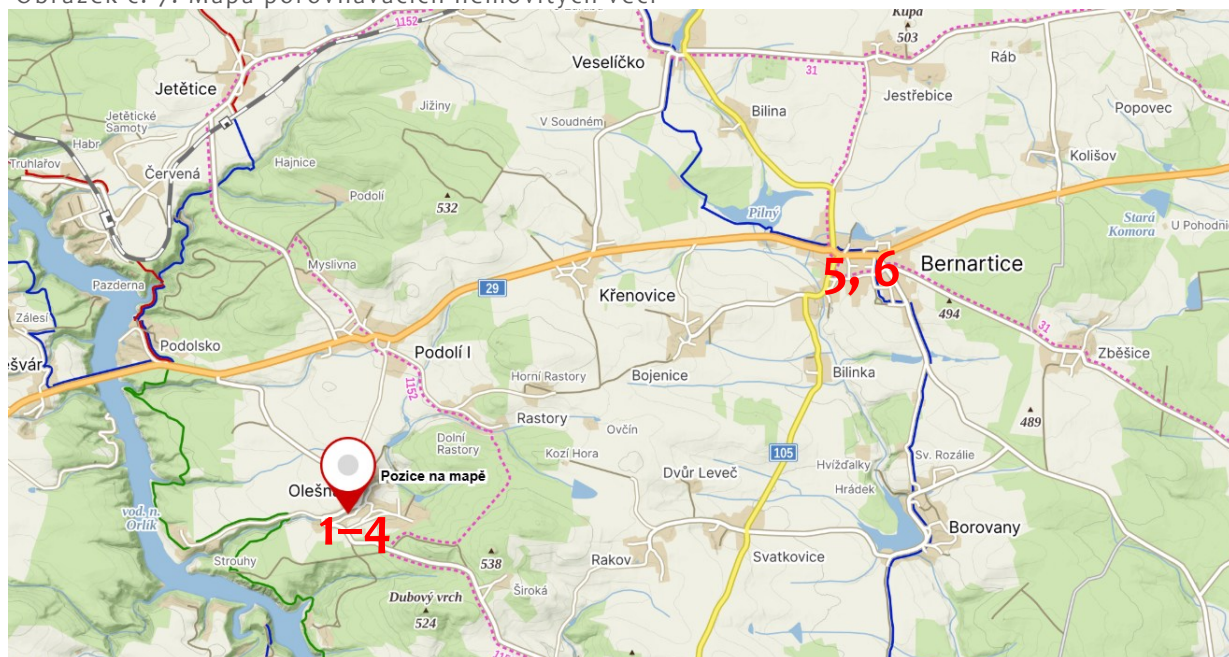
Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle skutečně realizovaných cen. Oceňované pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Na základě těchto skutečností bude pro předmětné pozemky stanovena jedna jednotková cena, a to v návaznosti na použité srovnávací vzorky.

V okolí předmětných nemovitých věcí byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Olešná nad Vltavou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-648/2025-305, realizovaná v 1Q/2025. Jedná se o prodej pozemků zahrady parc. č. 33/4 a 33/5 (podíl 1/2) v k. ú. Olešná nad Vltavou o celkové výměře 511 m². Předmětné pozemky jsou dle územního plánu obce evidovány v ploše S (plochy smíšené obytné). Kupní cena byla sjednána na 200 000 Kč;
2. **Olešná nad Vltavou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-3082/2023-305, realizovaná ve 3Q/2023. Jedná se o prodej pozemku parc. č. 33 v k. ú. Olešná nad Vltavou o výměře 910 m². Předmětný pozemek je dle územního plánu obce evidován v ploše S (plochy smíšené obytné). Kupní cena byla sjednána na 250 000 Kč;
3. **Olešná nad Vltavou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2916/2025-305, realizovaná ve 2Q/2025. Jedná se o prodej podílu 1/2 k pozemku zahrady parc. č. 53 v k. ú. Olešná nad Vltavou o celkové výměře 5 582 m². Předmětný pozemek je dle územního plánu obce evidován v ploše Z (plochy zeleně soukromé). Kupní cena byla sjednána na 1 020 000 Kč;
4. **Olešná nad Vltavou** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1428/2025-305, realizovaná v 1Q/2025. Jedná se o prodej podílu 1/2 k pozemku zahrady parc. č. 53 v k. ú. Olešná nad Vltavou o celkové výměře 5 582 m². Předmětný pozemek je dle územního plánu obce evidován v ploše Z (plochy zeleně soukromé). Kupní cena byla sjednána na 1 000 000 Kč;
5. **Bernartice u Milevska** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-427/2026-305, realizovaná v 1Q/2026. Jedná se o prodej pozemku zahrady parc. č. 47/1 a pozemku ostatní plochy parc. č. 47/2 v k. ú. Bernartice u Milevska o celkové výměře 384 m². Předmětné pozemky jsou dle územního plánu obce evidovány v ploše SK (plochy smíšené obytné). Kupní cena byla sjednána na 250 000 Kč;
6. **Bernartice u Milevska** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-4726/2025-305, realizovaná ve 3Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zahrady parc. č. 39 v k. ú. Bernartice u Milevska o výměře 977 m². Předmětný pozemek je dle územního plánu obce evidován v ploše SK (plochy smíšené obytné). Kupní cena byla sjednána na 576 400 Kč.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	1 665,00	zahrada, ostatní plocha	svažitý	Olešná nad Vltavou	dobrá	v obci
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	477,50*	zahrada	rovinatý	Olešná nad Vltavou	dobrá	v obci
2.	910,00	zahrada	rovinatý	Olešná nad Vltavou	dobrá	v obci
3.	2 791,00*	zahrada	svažitý	Olešná nad Vltavou	dobrá	v obci
4.	2 791,00*	zahrada	svažitý	Olešná nad Vltavou	dobrá	v obci
5.	384,00	ostatní plocha, zahrada	rovinatý	Bernartice u Milevska	velmi dobrá	v obci
6.	977,00	zahrada	rovinatý	Bernartice u Milevska	velmi dobrá	v obci

Zdroj: kupní smlouvy; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

*Pozn.: Uvedené výměry představují přepočtenou výměru pozemku dle velikosti příslušného podílu.

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právního vztahu,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší výměra srovnávacích vzorků č. 3 a 4 a stejně tak i výrazně menší výměra srovnávacích nemovitých věcí č. 1 a 5, bude v rámci adjustační matice zohledněna koeficientem velikosti výměr K1. Koeficientem lokality a dopravní dostupnosti bude zohledněna skutečnost, že se srovnávací nemovité věci č. 5 a 6 nacházejí v lokalitě s širší nabídkou občanské vybavenosti.

Srovnávací vzorky představují realizované prodeje. S ohledem na skutečnost, že transakce byly uskutečněny v letech 2023 až 2026, budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí ČSOB indexu, který zachycuje vývoj cen stavebních pozemků. Nejaktuálnější data známá k datu ocenění jsou pro 4Q/2025. Znalec předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitých věcí je obdobný jako v případě vývoje ČSOB indexu. Transakce č. 5 byla realizována v roce 2026, jedná se o nejaktuálnější data, a proto nebude dále převáděna pomocí ČSOB indexu.

Z důvodu obsahu citlivých údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu realizovaného prodeje. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění po zaokrouhlení odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanoveného indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 5: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	319,40	335,60	105,07	200 000,00	210 100,00
2.	298,50	335,60	112,43	250 000,00	281 100,00
3.	324,50	335,60	103,42	1 020 000,00	1 054 900,00
4.	319,40	335,60	105,07	1 000 000,00	1 050 700,00
5.	335,60	335,60	100,00	250 000,00	250 000,00
6.	327,70	335,60	102,41	576 400,00	590 300,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025

**Pozn.: V tabulce výše je pro komplexnost a přehlednost uveden i vzorek realizovaný v průběhu roku 2026.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]	Celková rozloha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	210 100,00	477,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	396,00
2.	281 100,00	910,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	308,90
3.	1 054 900,00	2 791,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	415,76
4.	1 050 700,00	2 791,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	414,11
5.	250 000,00	384,00	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	468,75
6.	590 300,00	977,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	483,36

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 4Q/2025

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 6 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční plochy pozemku.

Tabulka č. 7: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	6,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	308,90
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	483,36
Průměr jednotkové ceny po zaokrouhlení [Kč/m²]	414,48

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 8: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovitých věcí [m ²]	1 665,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	414,48
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	690 109,20
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	690 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou po zaokrouhlení [Kč]	273 650,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě skutečně realizovaných cen, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č. 10: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	690 000,00
Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]	273 650,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou (pozemek zahrady parc. č. 187/1 a pozemek ostatní plochy parc. č. 187/2), pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 4. 2026.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě skutečně realizovaných cen.

Tabulka č. 11: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	690 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou (pozemek zahrady parc. č. 187/1 a pozemek ostatní plochy parc. č. 187/2), ve vlastnictví Rybář Ondřej, trvale bytem Zenklova 1/35, Libeň, 180 00 Praha 8, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 6074/21-612 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 30. 4. 2026.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou je po zaokrouhlení stanoven na:

690 000,00 Kč

(slovy: Šest set devadesát tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [15] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [16] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právnícká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [17] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [18] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [19] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [20] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [21] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [22] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [23] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [24] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [25] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [26] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [27] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [30] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [31] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [32] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 6074/21-612 Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 468 k. ú. Olešná nad Vltavou vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 028020/2026.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Výčet podkladů (kap. 2), Nález (kap. 3), Odůvodnění (kap. 5), Závěr (kap. 6), Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. arch. Klára Kučerová
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková, Ing. arch. Klára Kučerová
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 5. 6. 2026

Příloha č.

1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 6074/21-612

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8, pověřen vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozsudek ze dne 23. 11. 2020, č. j. 16 C 149/2020-46, který vydal Obvodní soud pro Prahu 8, exekučním soudem: Obvodní soud pro Prahu 8, pověření ze dne 06. 04. 2021, č. j. 15 EXE 1309/2021 -11, v exekuční věci oprávněného: **Česká kancelář pojistitelů**, IČ: 70099618, sídlem Milevská 2095/5, Praha 4, 14000, práv. zást.: Mgr. Eva Vašková, advokát, sídlem Opatovická 1659/4, Praha 1, 11000, proti povinnému: **RYBÁŘ ONDŘEJ**, nar. 04. 04. 1977, bytem ZENKLOVA 1/35, Praha, 18000, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodl o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0314 Písek		Obec: 562190 Olešná	
Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou		List vlastnictví: 468	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8		770404/4414	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
187/1	1065	zahrada	zemědělský půdní fond
187/2	600	ostatní plocha	neplodná půda

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí, včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

III. Povinnému se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku

nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 02. 04. 2026

Mgr. Pavel Preus
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 6074/21 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562190 Olešná

Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou

List vlastnictví: 468

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8	770404/4414	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
187/1	1065	zahrada		zemědělský půdní fond
187/2	600	ostatní plocha	nepłodná půda	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky ve výši 29 348,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Praha - východ,
Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Praha-východ -/ 42009-220/8030/14.10.2015-02269/PT-1 ze dne 14.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2015 11:38:31. Zápis proveden dne 06.11.2015.

V-6891/2015-305

Pořadí k 15.10.2015 11:38

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky ve výši 38 917,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Praha - východ,
Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Praha-východ -/ 42009/220-8070-18.3.2021-00966/MAT-1 ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021 17:43:51. Zápis proveden dne 09.04.2021.

V-1416/2021-305

Pořadí k 18.03.2021 17:43

o **Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny**

k zajištění pohledávky ve výši 323 068,00 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562190 Olešná

Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou

List vlastnictví: 468

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -VZP/2022 - 04658624-S8DA ze dne 11.10.2022. Právní moc ke dni 09.11.2022. Vykonatelné ke dni 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 11:26:00. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac. Písek

V-5952/2022-305

Pořadí k 15.11.2022 11:26

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -VZP/2022 - 04658624-S8DA ze dne 11.10.2022. Právní moc ke dni 09.11.2022. Vykonatelné ke dni 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 11:26:00. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac. Písek

V-5952/2022-305

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -VZP/2022 - 04658624-S8DA ze dne 11.10.2022. Právní moc ke dni 09.11.2022. Vykonatelné ke dni 09.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2022 11:26:00. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac. Písek

V-5952/2022-305

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6074/21-15 k 15 EXE-1309/2021 11 ze dne 08.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2021 15:43:52. Zápis proveden dne 13.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-11425/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-6074/2021 -44 ze dne 13.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 11:32:42. Zápis proveden dne 16.04.2021; uloženo na prac. Písek

Z-1019/2021-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562190 Olešná

Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou

List vlastnictví: 468

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

Typ vztahu

Praha 8 204EX-6074/2021 -44 ze dne 13.04.2021. Právní moc ke dni 07.06.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2021 07:23:03. Zápis proveden dne
23.07.2021; uloženo na prac. Písek

Z-1794/2021-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 17590/21-15 k 15 EXE-
3377/2021 12 (spojeno do řízení 204 EX 6074/21) ze dne 13.08.2021. Právní
účinky zápisu k okamžiku 16.08.2021 17:27:51. Zápis proveden dne 18.08.2021;
uloženo na prac. Praha

Z-27615/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-
17590/2021 -49 ze dne 08.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2021
15:47:51. Zápis proveden dne 13.09.2021; uloženo na prac. Písek

Z-2383/2021-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 8 204EX-17590/2021 -49 ze dne 08.09.2021. Právní moc ke dni 24.09.2021.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2021 09:28:18. Zápis proveden dne
10.11.2021; uloženo na prac. Písek

Z-3157/2021-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Exekutorský úřad Praha 8,
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 8
204EX-2534/2022 -15 k 15 EXE 917/2022 (spojeno do řízení 204 EX 6074/2021) ze
dne 12.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 10:56:33. Zápis
proveden dne 28.02.2022; uloženo na prac. Písek

Z-642/2022-305

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-
2534/2022 -50 ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022
10:56:33. Zápis proveden dne 28.02.2022; uloženo na prac. Písek

Z-642/2022-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562190 Olešná

Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou

List vlastnictví: 468

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

Typ vztahu

Praha 8 204EX-2534/2022 -50 ze dne 23.02.2022. Právní moc ke dni 31.03.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 22:05:27. Zápis proveden dne
13.05.2022; uloženo na prac. Písek

Z-1643/2022-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4317/22-15 k 15 EXE
1161/2022 -12 spojeno do řízení
sp. zn. 204 EX 6074/21, ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 03.03.2022.
Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2022 16:33:07. Zápis proveden dne
08.03.2022; uloženo na prac. Praha

Z-9485/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-
4317/2022 -46 ze dne 07.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2022
17:24:22. Zápis proveden dne 10.03.2022; uloženo na prac. Písek

Z-828/2022-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 8 204EX-4317/2022 -46 (spojeno do řízení sp.zn. 204 EX 6074/21) ze
dne 07.03.2022. Právní moc ke dni 08.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
19.05.2022 09:04:02. Zápis proveden dne 20.05.2022; uloženo na prac. Písek

Z-1729/2022-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 16841/22-16 k 15 EXE-
3594/2022 16 (spojeno do řízení 204 EX 6074/21) - ohledně další vymáhané
povinnosti ze dne 15.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2022
16:11:53. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Praha

Z-29346/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-
16841/2022 -51 ze dne 19.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562190 Olešná

Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou

List vlastnictví: 468

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

Typ vztahu

14:06:30. Zápis proveden dne 22.07.2022; uloženo na prac. Písek

Z-14283/2022-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204EX-16841/2022 -51 ze dne 19.07.2022. Právní moc ke dni 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2022 07:22:10. Zápis proveden dne 05.10.2022; uloženo na prac. Písek

Z-15294/2022-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 19764/22-15 k 15 EXE 3825/2022 -12 spojeno do řízení 204 EX 6074/21 ohledně další vymáhané povinnosti ze dne 03.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2022 17:12:31. Zápis proveden dne 10.08.2022; uloženo na prac. Praha

Z-32458/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204 EX-19764/2022 -54 ze dne 11.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2022 13:48:09. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Písek

Z-14573/2022-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204EX-19746/2022 -54 ze dne 11.08.2022. Právní moc ke dni 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2022 20:58:41. Zápis proveden dne 14.10.2022; uloženo na prac. Písek

Z-15507/2022-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 171 EX-01841/2022 -018 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Simona Kiselová ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 18:00:54. Zápis proveden dne 01.12.2022; uloženo na prac. Karviná

Z-6334/2022-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná 171EX-01841/2022 -024 ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562190 Olešná

Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou

List vlastnictví: 468

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

Typ vztahu

18:00:24. Zápis proveden dne 06.12.2022; uloženo na prac. Písek

Z-16278/2022-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karviná 171EX-01841/2022 -024 ze dne 29.11.2022. Právní moc ke dni 08.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 18:00:31. Zápis proveden dne 22.02.2023; uloženo na prac. Písek

Z-401/2023-305

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 770404/4414

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 48332/25-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 6074/21 ze dne 27.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 12:53:22. Zápis proveden dne 02.09.2025; uloženo na prac. Praha

Z-44319/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 187/1, Parcela: 187/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-48332/2025 -44 ze dne 03.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2025 18:50:28. Zápis proveden dne 08.09.2025; uloženo na prac. Písek

Z-3762/2025-305

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 204EX-48332/2025 -44 ze dne 03.09.2025. Právní moc ke dni 13.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2025 09:05:24. Zápis proveden dne 21.11.2025; uloženo na prac. Písek

Z-5036/2025-305

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2003.

V-1333/2003-305

Pro: Rybář Ondřej, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8

RČ/IČO: 770404/4414

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
187/1	53214	355
	56701	710

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2026 00:00:00

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 562190 Olešná

Kat.území: 724351 Olešná nad Vltavou

List vlastnictví: 468

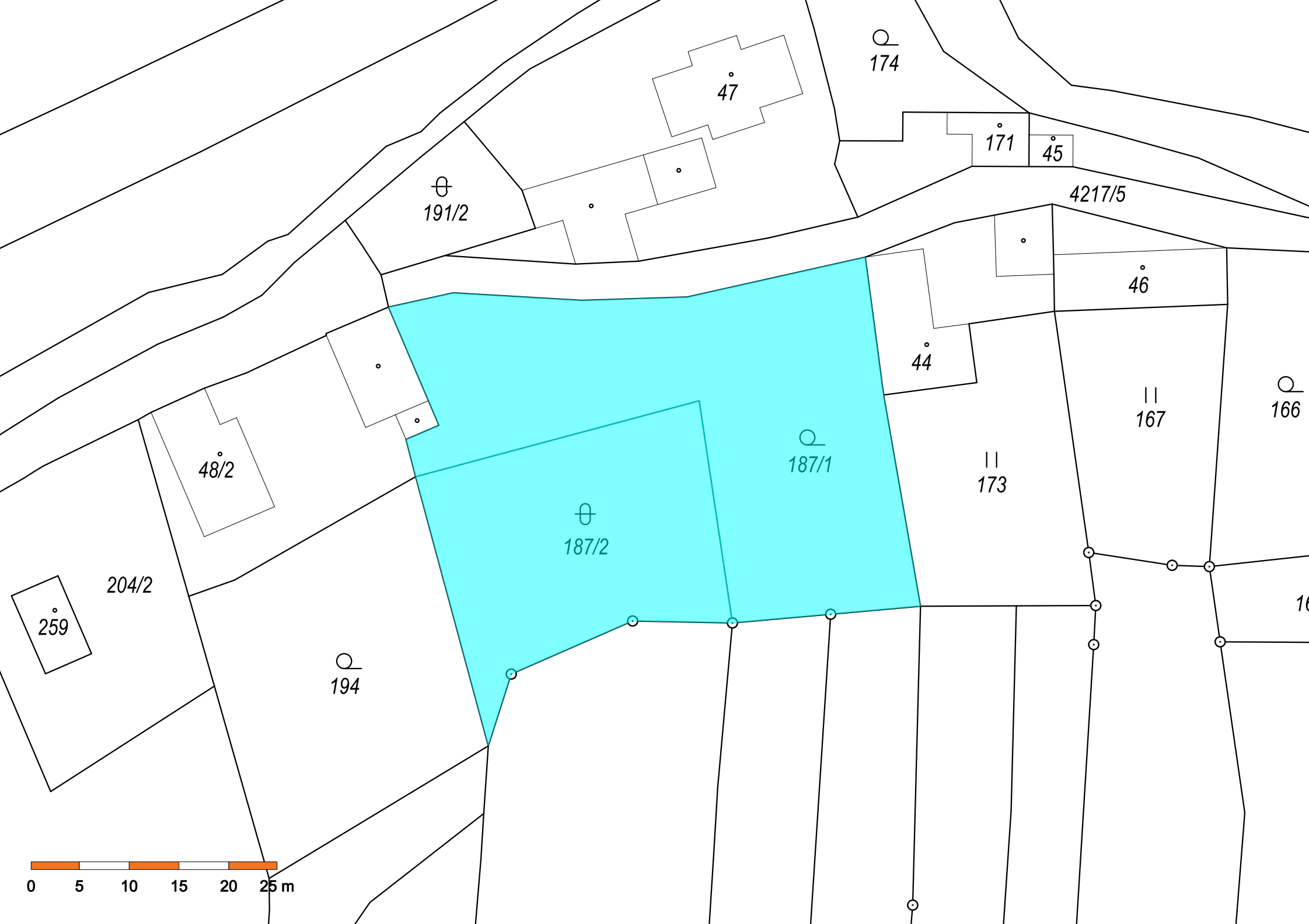
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.04.2026 08:21:56

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/>.



Příloha č.

3



Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Ondřej Rybář
Zenklova 1/35
180 00 Praha

V Praze dne 2. 4. 2026

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu EÚ Praha 8 (204 EX 6074/21-612) ze dne 2. 4. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Ondřeje Rybáře, nar. 4. 4. 1977, bytem Zenklova 1/35, 180 00 Praha, zapsaných na LV č.468, k.ú. Olešná nad Vltavou (okr. Písek).

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile Vás žádáme o jejich zaslání.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Kristýna Stárková
Office Assistant

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
Kristyna.starkova@eqsa.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Rybář
Jméno fyzické osoby:	Ondřej
Datum narození:	04.04.1977
Údaje platné ke dni:	02.04.2026 - 13.27
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 468
 Kraj: Jihočeský
 Okres: Písek
 Obec: Olešná
 Katastrální území: Olešná nad Vltavou
 Počet obyvatel: 136
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 646,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{320,00 \text{ Kč/m}^2}$

Obsah

1. Pozemek parc. č. 187/1
2. Pozemek parc. č. 187/2

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,648}$$

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

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

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_i \cdot \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \cdot I_P = 0,661$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T \cdot I_P = 1,020$$

1. Pozemek parc. č. 187/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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 – na pozemku se nachází studna	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 1,000 \cdot 0,980 \cdot 1,020 = 1,000$$

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. 2 – stavební pozemek – nezastavěný, určený k zastavění – bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 – bez sítí	320,-	1,000	0,800	256,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 – bez sítí	zahrada	187/1	1 065	256,00	272 640,-
Stavební pozemek - celkem			1 065		272 640,-

Pozemek parc. č. 187/1 - cena zjištěná celkem = **272 640,- Kč**

2. Pozemek parc. č. 187/2

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	6,70	0,25				1,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	187/2	600	1,68		1 008,-
Jiný pozemek - celkem			600			1 008,-

Pozemek parc. č. 187/2 - cena zjištěná celkem = **1 008,- Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Pozemek parc. č. 187/1 | 272 640,- Kč |
| 2. Pozemek parc. č. 187/2 | 1 008,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **273 648,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **273 650,- Kč**

slovy: Dvě stě sedmdesát tři tisíc šest set padesát Kč