EqSA

Znalecký posudek č. 058595/2026

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

zapsaných na LV č. 109 k. ú. Lišov,
ve spoluvlastnictví Nechutová Kateřina, podíl 1/2,
trvale bytem Náměstí Svobody 132, 335 61 Spálené Poříčí

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 77169/23-584

V Praze dne 5. 10. 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. 109 k. ú. Lišov 6
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí 13
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí 14
3.3.1 Metody tržního ocenění 14
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování 15
4 POSUDEK 16
4.1 Popis postupu při analýze dat 16
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí 16
4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov 19
4.3.1 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí 19
4.4 Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem podle cenových předpisů 23
4.5 Výsledky analýzy dat 24
5 ODŮVODNĚNÍ 25
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat 25
5.2 Kontrola postupu znalce 25
6 ZÁVĚR 26
SEZNAM PŘÍLOH 28
POSLEDNÍ STRANA 29
ZNALECKÁ DOLOŽKA 29

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 525 jehož součástí je stavba rodinného domu Lišov č. p. 540, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 1736 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a dále pozemek zahrady parc. č. 1309/1), ve vlastnictví Nechutová Kateřina, trvale bytem Náměstí Svobody 132, 335 61 Spálené Poříčí, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 77169/23-584 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem je provedeno na základě stavu k 29. 7. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov je po zaokrouhlení stanoven na:

980 700,00 Kč

(slovy: Devět set osmdesát tisíc sedm set korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 29 stran textu a 24 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. 10. 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 Lišov <www.lisov.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. 109 k. ú. Lišov k datu 14. 7. 2026 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

[9] Žádost o spolupráci povinné a spoluvlastnice nemovitých věcí (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 povinnou a provedení místního šetření

Povinné a dále také spoluvlastnici předmětných nemovitých věcí byla Znalcem zaslána dne 16. 7. 2026 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Na zaslané žádosti povinná ani spoluvlastnice nereagovaly. Doporučený dopis povinné byl Znalci vrácen s odůvodněním „adresát nezastižen“. Místní šetření bylo provedeno dne 29. 7. 2026 za přítomnosti spoluvlastnice, povinná přítomna nebyla. Přístup k příslušným nemovitým věcem byl umožněn spoluvlastnicí. Ocenění nemovitých věcí je tudíž provedeno na základě vnějšího i vnitřního ohledání, základních informací poskytnutých spoluvlastnicí, 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 povinné zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 109 k. ú. Lišov

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 109 k. ú. Lišov ke dni 14. 7. 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	České Budějovice
Obec	Lišov
Katastrální území	685178 Lišov
List vlastnictví	109
Spoluvlastník	Nechutová Kateřina, trvale bytem Náměstí Svobody 132, 335 61 Spálené Poříčí, podíl 1/2
Nemovité věci	Pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 525 jehož součástí je stavba rodinného domu Lišov č. p. 540, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 1736 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a dále pozemek zahrady parc. č. 1309/1
Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost*	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu – nové kabelové vedení NN a kabelovou skříň, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 2085-200/2020 Oprávnění pro EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050 Povinnost k Parcela: 1309/1
Poznámky	Zahájení exekuce a jako související zápis Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena

Zdroj: list vlastnictví; předložené podklady; vlastní zpracování

*Pozn.: Vzhledem ke skutečnosti, že uvedené věcné břemeno neomezuje využití pozemku parc. č. 1309/1, ke kterému je zřízeno, na výši obvyklé ceny nemá vliv, a proto pro účely tohoto znaleckého posudku nebude na toto právo zatěžující nemovitost brán zřetel.

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 525 jehož součástí je stavba rodinného domu Lišov č. p. 540, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 1736 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a dále pozemek zahrady parc. č. 1309/1 v obci Lišov, v Jihočeském kraji.

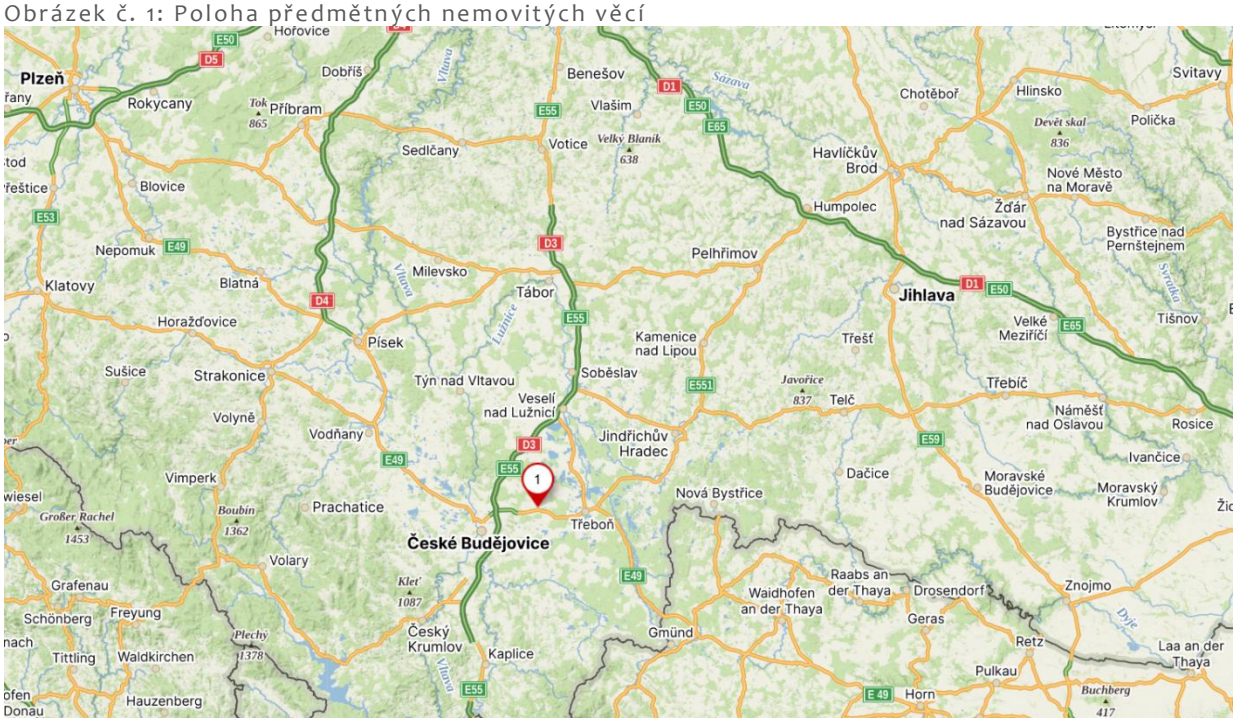
Lišov je město v Jihočeském kraji, v okrese České Budějovice. Nachází se přibližně 10 km severovýchodně od Českých Budějovic na silnici I/34 směrem na Třeboň. K 1. 1. 2026 zde žilo 4 679 obyvatel. Katastrální výměra území činí zhruba 63 km² a město leží v nadmořské výšce okolo 497 m n. m. Lišov zahrnuje několik místních částí, například Levín, Miletín, Slověnice, Hůrky, Hrutov, Kolný, Červený Újezd, Lhotice, Velechvín a Vlkovice. Část Vlkovice tvoří exklávu území.

V Lišově je dostupná základní občanská vybavenost – nachází se zde mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, pošta, městský úřad, obchody základních potřeb a kulturní zařízení. Širší nabídka služeb, škol a specializovaných zdravotnických zařízení je v nedalekých Českých Budějovicích.

Autobusová doprava zajišťuje pravidelné spojení Lišova s Českými Budějovicemi, Třeboní a dalšími okolními obcemi. Lišov leží na významné silnici I/34, která je spojnicí Českých Budějovic s Třeboní a dále s Jindřichovým Hradcem. Napojení na vyšší komunikace umožňuje silniční síť v regionu – směr České Budějovice poskytuje návaznost na dálnici D3. Železniční stanice se na území města nenachází, nejbližší stanice je v Českých Budějovicích a Třeboni. Další druhy dopravní infrastruktury (letiště, přístavy) jsou dostupné v Českých Budějovicích.

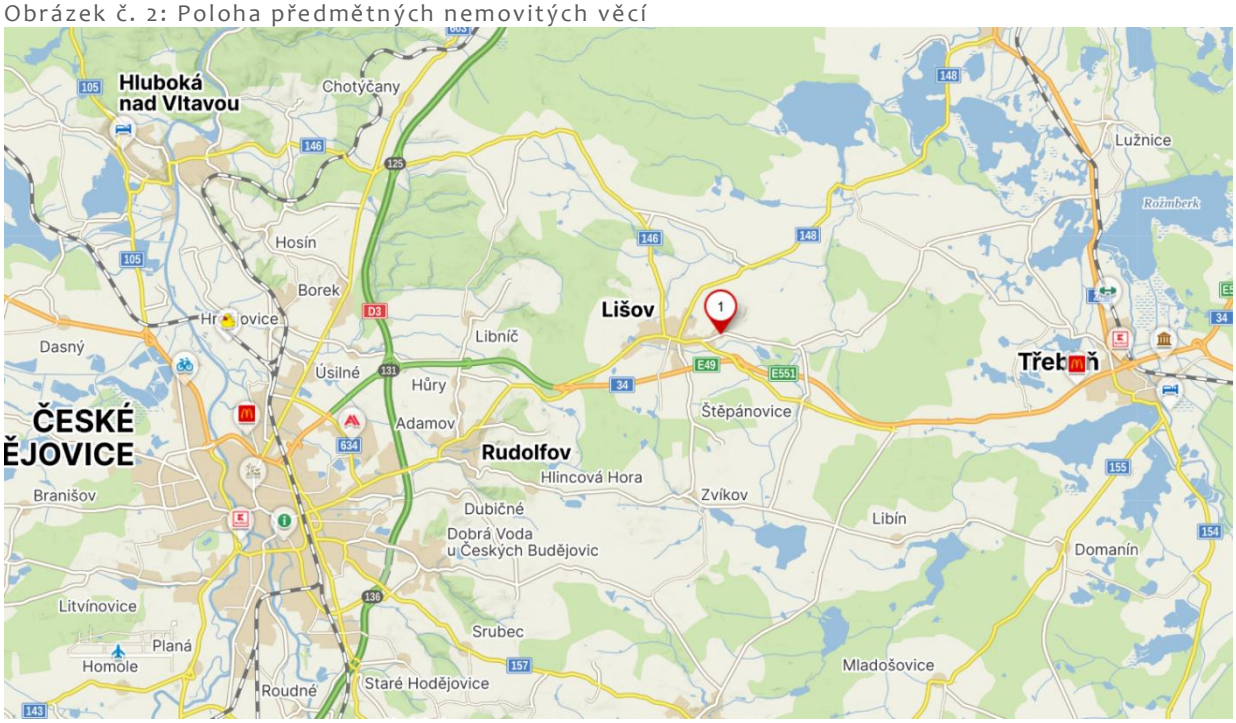
Území města leží na Lišovském prahu v blízkosti Třeboňské pánve. V okolí se nachází menší vodní toky a rybníky typické pro tuto oblast, stejně jako zemědělsky využívaná krajina s remízky a lesy.

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci se nacházejí na východním okraji obce Lišov, umístěny jsou v ulici Miletínská, naproti výrobně skladovacího areálu. Rodinný dům č. p. 540 je situován jako poslední objekt v obci, v okolí se nacházejí navazující plochy zemědělské půdy (pole, trvalé travní porosty) a mokřady okolo Lišovského potoka, přesto se nachází v oblasti se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy. Nejbližší autobusová zastávka (Lišov, Miletínská) je vzdálena přibližně 50 metrů od předmětných nemovitých věcí.

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 4: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Předmětné nemovité věci představují pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 525, jehož součástí je rodinný dům č. p. 540, který je proveden jako zděná nezateplená stavba o jednom podzemním podlaží, jednom nadzemním podlaží a nevyužitém podkroví (půdní prostor). Objekt je zastřešen dřevěným nezatepleným krovem polovalbového tvaru s vikýřem nad schodištěm a plochou střechou nad přízemní přístavbou. Střešní krytina je z pálených tašek, nad přístavbou je krytina živičná lepenková. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Okna a vstupní dveře jsou plastové. Objekt není obydlený, je ve stadiu započaté rekonstrukce (výměna oken). 1.podzemní podlaží je zaplaveno podzemní vodou, prohlídka z výše uvedeného důvodu nemohla být provedena, v objektu se vykytuje ve větší míře plíseň (stěny, stropy), jsou poškozeny interiérové rozvody elektřiny, především vlivem skutečnosti, že objekt není dlouhodobě obýván, je poškozen vandalismem (rozbitá okna, dveře). Vytápění domu je ústřední s ocelovými radiátory a kotlem na tuhá paliva (kotel je umístěn ve sklepě, jeho stav nezjištěn), ohřev teplé užitkové vody zajištěn elektrickým bojlerem.

Rodinný dům je napojen na elektrickou energii (aktuálně odpojená), veřejný vodovod, způsob odkanalizování nezjištěn (pravděpodobně jímka), možnost připojení na plyn.

V 1.PP se nachází kotelna, sklad topiva, sklad pod přístavbou (ten je přístupný ze zahrady). S ohledem na skutečnost, že v suterénu je vysoká hladina spodní vody, tak prohlídka nebyla umožněna.

V 1. NP se nachází dětský pokoj (umístěný v přístavbě, podlaha keramická dlažba), dětský pokoj (jedná se o průchozí místnost, je také umístěný v přístavbě, podlaha keramická dlažba, je zde vstup do spíže), spíž (podlaha betonová, dřevěné plné dveře v ocelových zárubních), vstupní chodba a schodiště (zádveří, schodiště do sklepa a schodiště do podkroví, schodišťový prostor prosvětlený luxfery), chodba (podlaha keramická dlažba, keramický obklad části stěn, vstup do dětského pokoje, koupelny a kuchyně, výstup na schodiště), koupelna (keramický obklad a dlažba, vybavená je vanou, umyvadlem, WC), kuchyně (jedná se o průchozí místnost, podlaha s betonovým potěrem, zbytky PVC, je proveden keramický obklad za kuchyňskou linkou, kuchyně je bez linky a spotřebičů, je zde vstup do obývacího pokoje), obývací pokoj (podlaha plavoucí, průchozí, vstup do kuchyně a do ložnice) a ložnice (podlaha plavoucí).

Podkroví není zateplené, je bez izolační folie, přístup je po schodišti s podestou (výstup na střechu přístavby), půdní prostor má původní dřevěná okna a střešní okno.

Rodinný dům č. p. 540 je ve velmi špatném stavebně technickém stavu, v suterénu je voda, jejímž vlivem jsou poškozené opadané omítky, vyskytuje se zde plíseň, vnitřní sítě jsou ve špatném stavu. Objekt není dlouhodobě obýván. Nebyla prováděna běžná údržba, objekt je vhodný k rekonstrukci.

Zastavěná plocha objektu činí dle náhledu do katastrální mapy 129 m². Užitná plocha odvozená od zastavěné plochy a dle místního šetření potom činí 90 m².

Pozn.: S ohledem na sjednocení metodiky stanovení užitné plochy u srovnávacích vzorků a oceňovaných nemovitých věcí, není do užitné plochy uvažována plocha 1.PP s ohledem na skutečnost, že u srovnávacích vzorků je vycházeno z veřejně dostupných údajů a informací a není zcela zřejmá existence suterénu či technického podlaží. Z výše uvedeného je uvažována pouze užitná plocha nadzemních podlaží.

Tabulka níže uvádí přehled místností.

Tabulka č. 2: Přehled místností

	Místnost
1.PP	kotelna-nezapočítává se
	sklad topiva-nezapočítává se
	sklad pod přístavbou-nezapočítává se
1.NP	pokoj v přístavbě
	pokoj v přístavbě
	chodba se schodištěm
	chodba
	koupelna
	kuchyně
	obývací pokoj
	pokoj
podkroví	půdní prostor

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Nájemní smlouva k předmětným nemovitým věcem nebyla zjištěna.

Rodinný dům č. p. 540 je umístěn na rovinatém pozemku parc. č. St. 525, okolí tvoří pozemek zahrady parc. č. 1309/1, v němž se dále nachází pozemek parc. č. St. 1736 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če (zděná přízemní stavba s pultovou střechou s plechovou krytinou, vrata dvoukřídlá otevíravá, okna původní dřevěná). Pozemek zahrady je neudržovaný, s porosty trávy, plevele a náletových dřevin, je zde umístěna dřevěná kolna navazující na stavbu garáže. Celkově zaujímají pozemky pravidelný obdélníkový půdorysný tvar, jsou oplocené (plot z drátěného pletiva na ocelových a betonových sloupcích, vjezdová vrata a vstupní branka jsou obdobné konstrukce – ocelový rám s pletivem a plechovou výplní). Předmětné pozemky společně tvoří jednotný funkční celek

Přístup k předmětným nemovitým věcem je z veřejné komunikace ulice Miletínská (parc. č. 2211/30 ostatní plocha silnice, LV č. 250, vlastník Jihočeský kraj, hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Správa a údržba silnic Jihočeského kraje).

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 3: Popis pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Stavba	Způsob ochrany	Výměra
St. 525	zastavěná plocha a nádvoří	rodinný dům Lišov č.p. 540		129,00
St. 1736	zastavěná plocha a nádvoří	garáž bez čp/če		42,00
1309/1	zahrada		zemědělský půdní fond	955,00
Výměra pozemků celkem [m²]				**1 126,00**

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 4: Příslušenství

Příslušenství	
Oplocení	drátěné pletivo na ocel. a beton. Sloupcích
Vrata	dvoukřídlá ocelová
Branka	ocelová jednokřídlová
Kolna	dřevěná kolna
Garáž	zděná přízemní stavba s plochou střechou (zapsaná jako samostatná stavba v KN)

Zdroj: místní šetření; vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Ortofoto



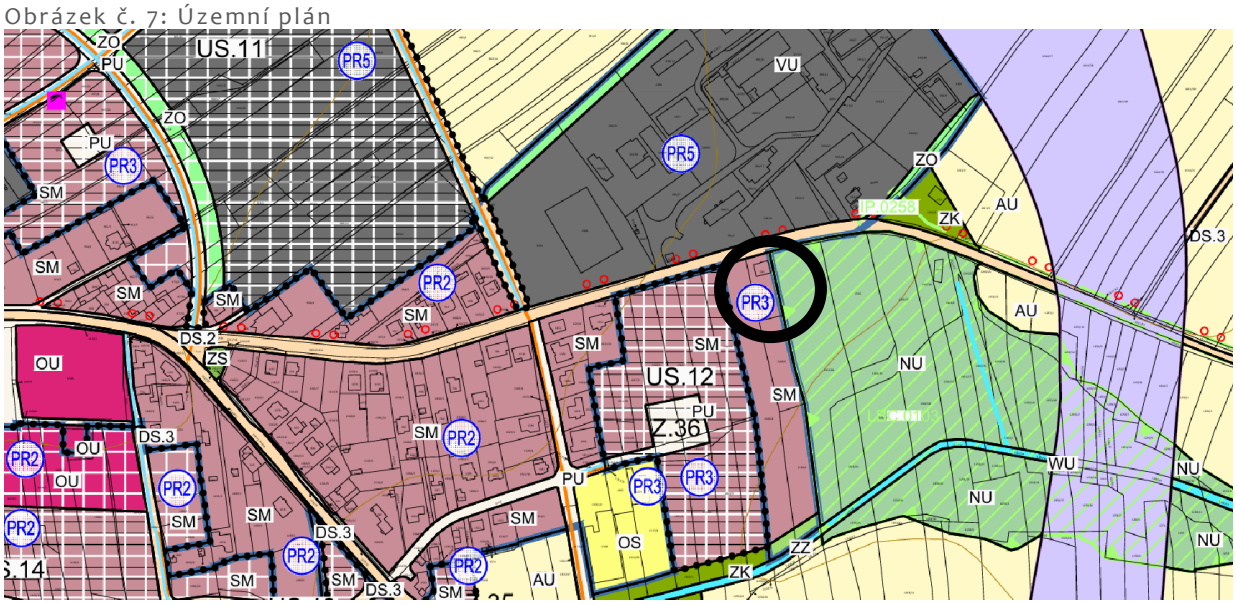
Zdroj: katastr nemovitostí

Dle územního plánu obce Lišov leží předmětné nemovité věci v ploše SM – smíšené obytné městské.

Plochy smíšené obytné městské SM dle textové části územního plánu obce slouží převážně pro smíšené využití městského charakteru, zahrnují zejména pozemky staveb pro bydlení s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti, výrobních a nevýrobních služeb (řemeslnická výroba), které svým provozem nesmí ovlivňovat pozemky sousedních obytných staveb a jejich zahrady nad míru stanovenou hygienickými předpisy pro bydlení. Dále pozemky veřejných prostranství, občanského vybavení, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu.

Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na výše uvedené využívány v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 7: Územní plán



Zdroj: https:// www.lisov.cz/assets/File.ashx?id_org=8517&id_dokumenty=10603

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 tísni. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená 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 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 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.

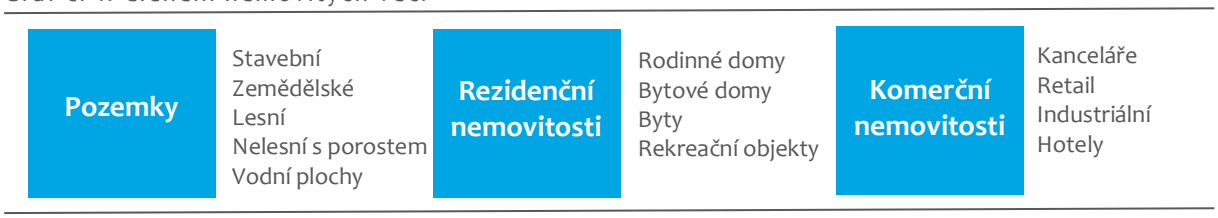
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
- Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem 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 spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětným nemovitým věcem.

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



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.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. **Kancelářské prostory** – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. **Retail** – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. **Industriální (průmyslové a logistické) prostory** – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;

4. **Hotelová a jiná ubytovací zařízení** – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Trh s rodinnými domy

Dominantní formou bydlení u nás je vlastnické, hlavně v rodinných domech. Český statistický úřad (dále také jako „ČSÚ“) se zabývá zpracováním vývoje cen rodinných domů vycházejících z uzavřených kupních smluv. Dlouhodobý růst cen rodinných domů obecně nevykazuje takové rozdíly v dílčích okresech jako ceny bytů. Ceny rodinných domů v průměru za celou ČR vzrostly mezi roky 2015 a 2021 cca o 105 %. V Hlavním městě Praze mezi roky 2015 a 2021 vzrostly ceny rodinných domů „o málo“, což by se mohlo vysvětlit tak, že domy v tomto kraji byly drahé už na počátku sledovaného období, tedy že trh s rodinnými domy již nepřinášel tak výraznou možnost zhodnocení jako v ostatních krajích či regionech.

Výše uvedené skutečnosti dokládají, že vývoj cen rodinných domů ve sledovaném období se mezi jednotlivými regiony lišil. Přehled průměrné ceny rodinných domů v jednotlivých krajích mezi lety 2022–2024 nabízí níže uvedená tabulka.

Tabulka č. 5: Průměrné kupní ceny rodinných domů v ČR [Kč/m²]

Název kraje	2022	2023	2024
Hlavní město Praha	105 434	111 087	106 753
Středočeský kraj	66 053	63 843	68 704
Jihočeský kraj	47 320	45 168	48 006
Plzeňský kraj	43 989	43 998	45 745
Karlovarský kraj	38 860	36 780	39 724
Ústecký kraj	39 170	37 968	41 870
Liberecký kraj	47 752	46 440	49 514
Královéhradecký kraj	45 583	46 338	48 242
Pardubický kraj	42 356	40 380	43 453
Kraj Vysočina	41 874	40 623	46 400
Jihomoravský kraj	47 816	49 393	52 671
Olomoucký kraj	38 838	38 247	39 838
Zlínský kraj	39 362	37 117	41 927
Moravskoslezský kraj	41 647	41 197	43 041
Česká republika	**49 782**	**48 320**	**51 867**

Zdroj: Zdroj: Český statistický úřad; vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že vývoj průměrných kupních cen rodinných domů v období let 2022–2024 nebyl ve všech krajích České republiky jednotný. Na celorepublikové úrovni došlo mezi roky 2022 a 2023 k poklesu průměrné ceny přibližně o 2,9 %, avšak tento pokles nebyl zaznamenán ve všech regionech. V roce 2024 se průměrná cena rodinných domů v České republice meziročně zvýšila o zhruba 7,3 %, přičemž růst se projevil ve většině krajů, zatímco v některých regionech přetrvávala stagnace či pouze mírné cenové změny.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech

tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

Ceny rodinných domů až do roku 2016 rostly stabilně a jejich index byl vyšší než u bytů, což se změnilo na konci roku 2016, kdy rychleji začaly zdražovat byty. Během pandemie došlo v roce 2020 ke zpomalení růstu cen domů, avšak v závěru roku růst opět zrychlil. V letech 2021–2022 pokračoval zájem o domy v dobrém stavu i o nemovitosti určené k rekonstrukci, ale kvůli růstu cen stavebních materiálů a energií se poptávka po starších domech od konce 2021 výrazně snížila. Rok 2022 se nesl v postupném zpomalování růstu cen – z 4,50 % ve 2.Q/2022 na 2,60 % ve 3. kvartálu, zatímco meziročně činil růst 17,40 %. V závěru roku pak segment domů oslabil a poptávka u rekreačních objektů téměř zamrzla.

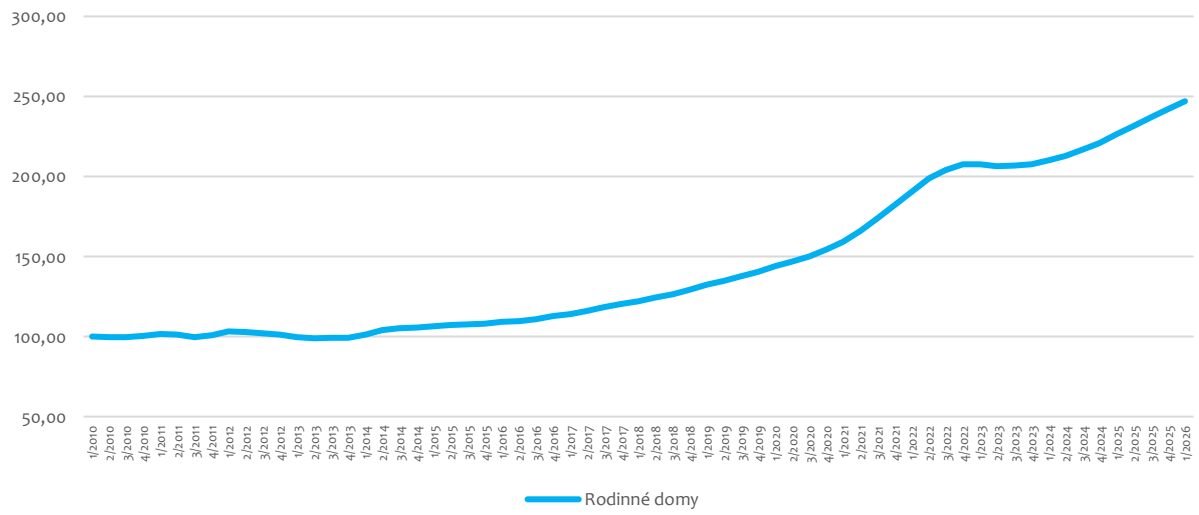
V roce 2023 se poptávka dále soustředila na menší a levnější rodinné domy, zatímco velké a energeticky náročné stavby i rekreační objekty zaznamenaly silný propad zájmu (u rekreačních až o 40 %). Ve druhé polovině roku 2023 ceny domů dvakrát po sobě vzrostly a meziroční pokles se téměř zastavil. Investoři i kupující nadále preferovali levnější domy či mobilní, kontejnerové a modulární dřevostavby. Nejvyšší objem výstavby probíhal dlouhodobě ve Středočeském kraji a okolí Brna, kde růst pokračoval i přes zvýšené technické požadavky.

Od 1. poloviny roku 2024 do konce roku 2025 se trh stabilizoval a postupně oživoval. V 1.H/2024 vzrostly prodeje meziročně o více než 30 %, i když energeticky náročné stavby kupující nadále odmítali. Ve 3.Q/2024 se ceny meziročně zvýšily o přibližně 5 %, ale poptávka začala zpomalovat. V roce 2025 pak ceny domů nadále rostly – v 1.Q o 2,50 % a v druhé polovině roku 2025 byla dosažena nová cenová maxima. Stavební náklady se stabilizovaly, což podporovalo poptávku, včetně zájmu o starší domy díky dotacím na rekonstrukce. Na konci roku 2025 však poptávka po novostavbách mírně klesla a zájem o starší domy oslabil kvůli pozastavení některých dotačních programů.

V 1.Q/2026 ceny rodinných domů rostly tempem 2,1 %, poptávka postupně roste. Nejvíce se stavěly domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pokračoval snížený zájem o starší objekty v horším technickém stavu vlivem pozastavení dotačních programů a růst stavebních nákladů. Nárůst cen stavebních materiálů se promítá i do cen novostaveb.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 1.Q roku 2026 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–1.Q/2026 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

4.3 Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 525 jehož součástí je stavba rodinného domu Lišov č. p. 540, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 1736 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a dále pozemek zahrady parc. č. 1309/1). Předmětné nemovité věci tvoří jeden funkční celek.

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.

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

Popis srovnávacích objektů:

1. **Lišov –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-52/2026-301, realizovaná v 4Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 359, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 295 v k. ú. Lišov o výměře 245 m^2. Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 185 m^2. Kupní cena byla sjednána ve výši 5 300 000 Kč;

2. **Lišov –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-2422/2025-301, realizovaná ve 1Q/2025. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 553, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 584, pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 589, jehož součástí je garáž bez čp/če a pozemku zahrady parc. č. 769/14 k. ú. Lišov o celkové výměře 758 m^2. Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 160 m^2. Kupní cena byla sjednána ve výši 5 590 000 Kč;

3. **Lišov –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5772/2024-301, realizovaná v 2Q/2024. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 282, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 198 dále pozemek zahrady parc. č. 72/2 v k. ú. Lišov o celkové výměře 976 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 115 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 3 600 000 Kč;

4. **Lišov –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-6347/2026-301, realizovaná v 2Q/2026. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 424, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 441 a dále pozemků zahrad parc. č. 937/16 a 937/26 v k. ú. Lišov o celkové výměře 517 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 150 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 6 050 000 Kč;

5. **Lišov –** skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-7789/2023-301, realizovaná v 2Q/2023. Jedná se o prodej pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 412, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 428 a dále pozemků zahrad parc. č. 794/3 a 2179/18 v k. ú. Lišov o celkové výměře 978 m². Výměra užitné plochy byla odvozena ze zastavěné plochy objektu, zjištěné z katastrální mapy. Odhad užitné plochy činí 80 m². Kupní cena byla sjednána ve výši 2 700 000 Kč.

Obrázek č. 8: 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 užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 6: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m²]*	Výměra pozemku [m²]	Lokalita	Typ konstrukce	Technický stav	Příslušenství
Parametry oceňované nemovité věci						
	90,00	1 126,00	Lišov	zděná	podstandardní	kolna, garáž**
Parametry porovnávacích nemovitých věcí						
1.	185,00	245,00	Lišov	zděná	k rekonstrukci	
2.	160,00	758,00	Lišov	zděná	standardní	garáž
3.	115,00	976,00	Lišov	zděná	podstandardní	kolny
4.	150,00	517,00	Lišov	zděná	standardní	vedlejší stavby
5.	80,00	978,00	Lišov	zděná	k rekonstrukci	kolny

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

*Pozn.: Uvedené výměry užitných ploch srovnávacích nemovitých věcí byly stanoveny odhadem z katastrální mapy.

**Pozn.: Pro účely „srovnání“ nemovité věci je v tabulce č. 6 uvedena pouze část příslušenství dle tabulky č. 4, na str. 10.

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

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient vlastních pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
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.

Odlišnosti ve výměře užitné plochy srovnávacích vzorků č. 1, 2 a 4budou v rámci adjustační matice zohledněny koeficientem velikosti výměr K1. Koeficientem vlastních pozemků K2 budou zohledněny odlišnosti ve výměře pozemků srovnávacích nemovitých věcí č. 1, 2 a 4. Mírně atraktivnější umístění v rámci lokality bude u všech srovnávacích vzorků zohledněno koeficientem lokality a dopravní dostupnosti K3. Koeficientem technického stavu a typu konstrukce bude zohledněn lepší stavebně technický stav srovnávacích nemovitých věcí č. 1, 2, 4 a 5 (v případě interiéru srovnávacích nemovitých věcí vycházíme z předpokladu, že stav interiéru odpovídá vnějšímu stavu, kdy současně u technického stavu vycházíme z veřejně dostupných informací). U srovnávacích vzorků č. 1–5 Znalecká kancelář nedisponuje z kupních smluv informacemi ohledně rozsahu příslušenství, rozsah příslušenství byl zjištěn z dostupných veřejných zdrojů, odlišnosti spočívající v neexistenci garáže u srovnávacích vzorků č. 1, 3 a 5 je zohledněn pomocí korekčního činitele koeficient příslušenství K5. U srovnávacího vzorku č. 4 byly zjištěny vedlejší stavby většího rozsahu, kdy lze předpokládat i možnost využití k parkování, a tudíž koeficient příslušenství je uvažován ve výši 1,00.

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 rodinných domů. Nejaktuálnější data známá k datu ocenění jsou pro 1Q/2026. Znalec předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitých věcí je obdobný jako v případě vývoje ČSOB indexu. Transakce č. 4 byla realizována v 2Q/2026, kdy nejaktuálnější

známá data k datu ocenění jsou pro 1Q/2026, a proto nebude dále převáděna pomocí ČSOB indexu. Pro přehlednost bude tato transakce také uvedena v tabulce převodu cen.

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. 7: 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.	241,90	247,00	102,11	5 300 000,00	5 412 000,00
2.	226,40	247,00	109,10	5 590 000,00	6 099 000,00
3.	220,90	247,00	111,82	3 600 000,00	4 026 000,00
4.	247,00	247,00	100,00	6 050 000,00	6 050 000,00
5.	206,40	247,00	119,67	2 700 000,00	3 231 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn.: Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 1Q/2026.
**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. 8: Adjustační matice

i	Realizovaná cena [Kč]*	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	5 412 000,00	185,00	1,10	1,10	0,90	0,80	1,05	1,00	1,00	26 760,44
2.	6 099 000,00	160,00	1,10	1,05	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	31 699,55
3.	4 026 000,00	115,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,00	1,00	33 083,22
4.	6 050 000,00	150,00	1,10	1,05	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	33 541,20
5.	3 231 000,00	80,00	1,00	1,00	0,90	0,80	1,05	1,00	1,00	30 532,95

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 5 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 užitné plochy rodinného domu.

Tabulka č. 9: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]	26 760,44
Maximální jednotková cena [Kč/m²]	33 541,20
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	**31 120,00**

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 10: Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu ½ k nemovitým věcem

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitých věcí [m²]	90,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	31 120,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	2 800 800,00
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	**2 802 000,00**
Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem [Kč]	1 401 000,00
Koeficient omezené prodejnosti	0,70
Výsledné stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 k nemovitým věcem [Kč]	**980 700,00**

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: V případě prodeje dílčích spoluvlastnických podílů je okruh zájemců omezený, a proto by v případě prodeje cena obvyklá spoluvlastnického podílu neodpovídala 1/2, ale byla by snížena faktorem omezené prodejnosti, který je uvažován prostřednictvím koeficientu ve výši 0,7, jenž vyplývá z odborné praxe a úsudku Znalce.

Pozn.: Výše uvedené stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je kalkulováno včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovitým věcem.

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 spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem 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 spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k předmětným nemovitým věcem. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 31: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov po zaokrouhlení [Kč]	1 419 380,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Spoluvlastnický podíl ½ ceny zjištěné k nemovitým věcem nezahrnuje úpravu koeficientem omezené prodejnosti.

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. 42: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem [Kč]	**980 700,00**
Cena zjištěná spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem [Kč]	1 419 380,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku bylo stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 525 jehož součástí je stavba rodinného domu Lišov č. p. 540, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 1736 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a dále pozemek zahrady parc. č. 1309/1) pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem je provedeno na základě stavu k 29. 7. 2026.

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

Tabulka č. 13: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem [Kč]	980 700,00

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 spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov (pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 525 jehož součástí je stavba rodinného domu Lišov č. p. 540, pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. č. St. 1736 jehož součástí je stavba garáže bez čp/če a dále pozemek zahrady parc. č. 1309), ve vlastnictví Nechutová Kateřina, trvale bytem Náměstí Svobody 132, 335 61 Spálené Poříčí, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 77169/23-584 od Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem je provedeno na základě stavu k 29. 7. 2026.

Odhad ceny obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 k nemovitým věcem zapsaným na LV č. 109 k. ú. Lišov je po zaokrouhlení stanoven na:

980 700,00 Kč

(slovy: Devět set osmdesát tisíc sedm set 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 právnická 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 77169/23-584 Mgr. Pavla Preuse, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 109 k. ú. Lišov vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinné
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 nabídce 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. 058595/2026.

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
Digitálně podepsal Ing. Lenka Nováková
Datum: 2026.10.05 10:46:09 +02'00'

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
Digitálně podepsal Ing. Oxana Šnajberg
Datum: 2026.10.05 10:46:58 +02'00'

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
- Posudek (kap. 4): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Znalecká doložka, Poslední strana: Ing. Lenka Nováková, Ing. Oxana Šnajberg

V Praze dne 5. 10. 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 77169/23-584

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 25. 07. 2023, č. j. 6 C 143/2023 - 14, který vydal Okresní soud Plzeň-jih, exekučním soudem: Okresní soud Plzeň-jih, pověření ze dne 06. 11. 2023, č. j. 19 EXE 2136/2023-13, 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: **NECHUTOVÁ KATEŘINA**, nar. 21. 02. 1997, IČ: 21782172, bytem NÁMĚSTÍ SVOBODY 132, Spálené Poříčí, 33561, pro vymožení peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymožení 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: CZ0311 České Budějovice Obec: 544779 Lišov
Kat.území: 685178 Lišov List vlastnictví: 109
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí	975221/1293	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 525	129	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lišov, č.p. 540, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 525				
St. 1736	42	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1736				
1309/1	955	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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 14. 07. 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 exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Digitally signed by Mgr. Pavel Preus
Date: 2026.07.14 16:31:21 +02:00
Location: Praha

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 *14.07.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 77169/23 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544779 Lišov**

Kat.území: **685178 Lišov** List vlastnictví: **109**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Didková Veronika, B. Smetany 47, 37842 Nová Včelnice	**935113/1317**	**1/2**
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí	**975221/1293**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 525	**129**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Lišov, č.p. 540, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 525**				
St. 1736	**42**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1736**				
1309/1	**955**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

  právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu - nové kabelové vedení NN a kabelovou skříň, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu GP č. 2085-200/2020

  Oprávnění pro

  EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050

  Povinnost k

  Parcela: 1309/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.CB-014330045951/002 ze dne 25.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2020 07:00:00. Zápis proveden dne 11.01.2021.**

  V-16993/2020-301

  Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 25.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 14:55:44. Zápis proveden dne 02.03.2026.**

  V-1071/2026-301

  Pořadí k **15.12.2020 07:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Exekutorský úřad v Praze, Dědinská 893/29,

Typ vztahu

161 00 Praha 6

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha č.j.167 EX-6549/2016 -148 ze dne 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 19:22:06. Zápis proveden dne 24.05.2021; uloženo na prac. České Budějovice Z-3480/2021-301**

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-03469/2023 -008 ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2023 09:15:05. Zápis proveden dne 30.08.2023; uloženo na prac. Cheb Z-3609/2023-402**

- **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 77169/23-17 ze dne 14.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 10:10:27. Zápis proveden dne 21.11.2023; uloženo na prac. Praha Z-51478/2023-101**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-77169/2023 -48 ze dne 20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023 08:56:23. Zápis proveden dne 24.11.2023; uloženo na prac. České Budějovice Z-6724/2023-301**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-77169/2023 -91 ze dne 11.01.2024, exekuční příkaz nabyl právní moci dne 4.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 07:18:23. Zápis proveden dne 22.01.2024; uloženo na prac. České Budějovice Z-280/2024-301**

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Typ vztahu

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 01286/24-018 ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 09:54:05. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. Šumperk**

Z-1969/2026-809

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2 nemovitosti
Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139EX-01286/2024 -255 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 09:54:04. Zápis proveden dne 20.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2001/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk č.j.139 EX-01286/2024 -261 ze dne 27.04.2026, exekuční příkaz nabyl právní moci 23.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2026 16:49:47. Zápis proveden dne 30.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2309/2026-301

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

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 12408/26-19 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 08:53:01. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-17512/2026-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2 nemovitosti
Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-12408/2026 -53 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:14:32. Zápis proveden dne 20.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2009/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-12408/2026 -137 ze dne 23.06.2026, exekuční příkaz nabyl**

Typ vztahu

právní moci dne 18.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2026 07:58:47. Zápis proveden dne 07.07.2026; uloženo na prac. České Budějovice
Z-3358/2026-301

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

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 31422/25-19 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 05.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 08:55:55. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha**
Z-17529/2026-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2 nemovitosti
Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-31422/2025 -268 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:26:55. Zápis proveden dne 27.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**
Z-2006/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-31422/2025 -300 ze dne 06.05.2026, exekuční příkaz nabyl právní moci dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 08:20:57. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. České Budějovice**
Z-2511/2026-301

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

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 28090/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 20.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 08:56:31. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha**
Z-17528/2026-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2 nemovitosti
Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561

Typ vztahu

Povinnost k
Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-28090/2025 -283 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:30:01. Zápis proveden dne 28.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2010/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-28090/2025 -314 ze dne 06.05.2026, exekuční příkaz nabyl právní moci dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 08:13:59. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2516/2026-301

- **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 16613/24-17 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 08:57:24. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-17526/2026-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2 nemovitosti

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-16613/2024 -419 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:33:37. Zápis proveden dne 28.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2011/2026-301

- **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 65564/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 07.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 08:53:51. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-17511/2026-101

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561
Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-65564/2025 -135 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:17:07. Zápis proveden dne 23.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2007/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-65564/2025 -166 ze dne 06.05.2026, exekuční příkaz nabyl právní moci dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 07:33:53. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2515/2026-301

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

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 58068/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 07.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 08:54:45. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-17510/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561
Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-58068/2025 -175 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:21:00. Zápis proveden dne 23.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2004/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-58068/2025 -206 ze dne 06.05.2026, exekuční příkaz nabyl právní moci dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 08:19:36. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2512/2026-301

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

Typ vztahu

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 34719/25-20 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 28.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 08:55:27. Zápis proveden dne 14.04.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-17530/2026-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2 nemovitosti
Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j. 204EX-34719/2025 -253 ze dne 13.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 11:24:00. Zápis proveden dne 27.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2008/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-34719/2025 -284 ze dne 06.05.2026, exekuční příkaz nabyl právní moci dne 04.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 07:19:50. Zápis proveden dne 19.05.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2514/2026-301

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Bartoš, Krátký lán č.p. 138/8, 160 00 Praha
Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 232 EX 32/24-15 ze dne 04.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2026 08:31:52. Zápis proveden dne 16.04.2026; uloženo na prac. Praha-západ**

Z-2702/2026-210

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ č.j. 232EX-32/2024 -41 ze dne 14.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2026 08:33:37. Zápis proveden dne 28.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2028/2026-301

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

Typ vztahu

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 14246/26-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 77169/23 ze dne 16.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2026 15:58:13. Zápis proveden dne 22.04.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-18775/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204EX-14246/2026 -51 ze dne 22.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2026 16:45:03. Zápis proveden dne 30.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2216/2026-301

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8 č.j.204 EX-14246/2026 -131 ze dne 08.07.2026, exekuční příkaz č.j. 204 EX 14246/2026-51 nabyl právní moci dne 01.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2026 06:45:47. Zápis proveden dne 13.07.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-3634/2026-301

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160EX-2217/2024 -13 ze dne 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2026 13:05:40. Zápis proveden dne 23.04.2026; uloženo na prac. Břeclav**

Z-2014/2026-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav č.j.160 EX-2217/2024 -85 ze dne 21.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2026 11:26:43. Zápis proveden dne 30.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2179/2026-301

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Exekutorský úřad Praha 1, Karlovo náměstí 17, 120 00 Praha 2

Typ vztahu

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 č.j. 099EX-2622/2025 -7. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2026 15:35:28. Zápis proveden dne 28.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2285/2026-301

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2

Povinnost k
Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí, RČ/IČO: 975221/1293
Parcela: St. 1736, Parcela: St. 525, Parcela: 1309/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 č.j. 099EX-2622/2025 -19 ze dne 15.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2026 15:35:28. Zápis proveden dne 30.04.2026; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2063/2026-301

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud České Budějovice č.j.21 D-1194/2018 -46 ze dne 30.10.2018. Právní moc ke dni 30.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2018 08:36:47. Zápis proveden dne 06.11.2018.**

  V-15002/2018-301

  Pro: **Didková Veronika, B. Smetany 47, 37842 Nová Včelnice** *RČ/IČO:* **935113/1317**

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu Krajský soud Brno č.j.63Cm-11/2024 -107 ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2026 10:01:42. Zápis proveden dne 10.04.2026.**

  V-3142/2026-301

  Pro: **Nechutová Kateřina, Náměstí Svobody 132, 33561 Spálené Poříčí** *RČ/IČO:* **975221/1293**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1309/1	**72210**	**955**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.07.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0311 České Budějovice** Obec: **544779 Lišov**

Kat.území: **685178 Lišov** List vlastnictví: **109**

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 České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 14.07.2026 16:07:35*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.


2404
399/3
2411
2311/2
2311/3
2440
399/15
399/16
2387
1739
2388
2391
1013/1
2311/1
2408
15512
2211/21
1302/41
1117
525
1736
1309/1
2211/5
1301
1302/37
1302/40
1302/7
1302/36
1302/8
1316/6
1316/5
1316/1
1316/4
1309/6
1302/38
1302/39
1302/19
0 10 20 30 40 50 m

Příloha č.

3


540
30











































Příloha č.

4

EqSA

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

Kateřina Nechutová
Náměstí Svobody 132
Spálené Poříčí 335 61

V Praze dne 16. 7. 2026

Věc: **Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení.**
Termín místního šetření: 29. 7. 2026 v 14:00 hod

Vážená paní,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 77169/23-584) ze dne 14. 7. 2026, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o, jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Kateřiny Nechutové, nar. 21. 2. 1997, bytem Náměstí Svobody 132, Spálené Poříčí 335 61, zapsaných na LV 109 k.ú. Lišov (okr. České Budějovice).

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.

Rádi bychom Vás také informovali, že Znalcem bude provedeno místní šetření předmětné nemovité věci situované v k.ú. Lišov (okr. České Budějovice). Termín provedení inspekce je nově stanoven na 29.7.2026 ve 14:00 hod. Požádali bychom Vás o sdělení, zda se místního šetření budete účastnit, a to prostřednictvím emailu uvedeného níže.

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

V ověřovacím provozu byla spuštěna nová podoba insolvenčního rejstříku. Novou podobu můžete vyzkoušet ZDE.

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	**Nechutová**
Jméno fyzické osoby:	**Kateřina**
IČ:	**21782172**
Datum narození:	**21.02.1997**
Údaje platné ke dni:	**15.07.2026 - 09.32**
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

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. p. 540 k.ú. Lišov
Adresa předmětu ocenění:	Miletínská 540/30 373 72 Lišov
LV:	109
Kraj:	Jihočeský
Okres:	České Budějovice
Obec:	Lišov
Katastrální území:	Lišov
Počet obyvatel:	4 679

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 757,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv ***** O_1 ***** O_2 ***** O_3 ***** O_4 ***** O_5 ***** O_6 = **3 452,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům č.p. 540 k.ú. Lišov
2. Garáž bez čp/če na parc. č. St. 1736
3. Pozemky k.ú. Lišov

Ocenění cenou zjištěnou

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	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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,973}$

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 ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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: Vlivy snižující cenu - Umístění v okrajové lokalitě, o samotě, naproti výrobně skladovacího areálu	I	-0,30

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) =$ **0,520**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,506**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,520**

1. Rodinný dům č.p. 540 k.ú. Lišov

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 274,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	12,40*10,20	=	126,48 m²
1NP:	12,40*10,20	=	126,48 m²
půda:	12,40*10,20	=	126,48 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	126,48 m²	2,00 m
1NP:	126,48 m²	2,50 m
půda:	126,48 m²	3,00 m

Obestavěný prostor

Spodní stavba:	126,48*2,00	=	252,96 m³
Vrchní stavba:	126,48*2,50	=	316,20 m³
Zastřešení:	9,20*10,20*3,50/2	=	164,22 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	**733,38 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	126,48 m²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	379,44 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00			

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let:

s = 1 - 0,005 * 80 = **0,600**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 =$ **0,421**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,520**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 274,- Kč/m³ * 0,421 = 1 799,35 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 733,38 m³ * 1 799,35 Kč/m³ * 1,000 * 0,520= 686 195,80 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**686 195,80 Kč**
Rodinný dům č.p. 540 k.ú. Lišov - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**686 195,80 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům č.p. 540 k.ú. Lišov - cena zjištěná	**=**	**343 097,90 Kč**

2. Garáž bez čp/če na parc. č. St. 1736

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	5 152,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	42,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	42,00 m²	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	42,00*2,50	=	105,00 m³
Obestavěný prostor - celkem:		=	**105,00 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) III 0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

s = 1 - 0,005 * 50 = **0,750**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0,750 =$ **0,625**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,520**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 5 152,- Kč/m³ * 0,625 = 3 220,- Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 105,00 m³ * 3 220,- Kč/m³ * 1,000 * 0,520= 175 812,- Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**175 812,- Kč**
Garáž bez čp/če na parc. č. St. 1736 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**175 812,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Garáž bez čp/če na parc. č. St. 1736 - cena zjištěná	**=**	**87 906,- Kč**

3. Pozemky k.ú. Lišov

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 126,00 m²

R = (200 + 0,8 * Svp) / Svp

R = (200 + 0,8 * 1 126,00) / 1 126,00 = **0,978**

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,520**

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	II	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,520 = **0,520**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 452,-	0,520		1 795,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 525	129	1 795,04	
Redukční koeficient R = 0,978				1 755,55	226 465,95
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 1736	42	1 795,04	
Redukční koeficient R = 0,978				1 755,55	73 733,10
§ 4 odst. 1	zahrada	1309/1	955	1 795,04	
Redukční koeficient R = 0,978				1 755,55	1 676 550,25
Stavební pozemky - celkem			1 126		**1 976 749,30**
Pozemky k.ú. Lišov - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**1 976 749,30 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky k.ú. Lišov - cena zjištěná celkem				**=**	**988 374,65 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 540 k.ú. Lišov	343 098,- Kč
2. Garáž bez čp/če na parc. č. St. 1736	87 906,- Kč
3. Pozemky k.ú. Lišov	988 375,- Kč
Cena zjištěná - celkem:	**1 419 379,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**1 419 380,- Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta devatenáct tisíc tři sta osmdesát Kč