

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012315/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinných domů Lipnice pro exekuční řízení č.j. 134 EX 00002/26.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

15 480 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.4.2026

Vyhotoveno: V Praze 10.4.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 50/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 29 Lipnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 50/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Lipnice, způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. St. 145 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: vodní dílo, hráz ohrazující umělou vodní nádrž (LV 963, k.ú. Bor) a pozemků parc. č. 1251 (ostatní plocha), parc. č. 1252 (zahrada), parc. č. 1253/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1253/5 (trvalý travní porost) a parc. č. 1896/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Lipnice u Kojákovice, obec Jílovice, část obce Lipnice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 462.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 31.3.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.2.2026 pod č.j. 134 EX 00002/26-097,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 31.3.2026,

- list vlastnictví č. 462 ze dne 5.2.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 11.2.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 11.2.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 2.3.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7919/2025-303. Podání k okamžiku 22.12.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6789/2025-301. Podání k okamžiku 28.5.2025, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem ID: 400950 (111-NP08027),
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9039/2025-301. Podání k okamžiku 9.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1761114,
- územní plán obce Jílovice,
- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Libora Sakaře, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Jílovice, k.ú. Lipnice u Kojákovice
Adresa nemovité věci: Lipnice 29, 45, 373 32 Jílovice

Místopis

Obec Jílovice se nachází v Jihočeském kraji, cca 8 km severovýchodně od města Trhové Sviny, cca 13 km jihozápadně od města Třeboň a cca 20 km jihovýchodně od města České Budějovice. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci nachází obecní úřad, pošta, obchod, hostinec, cukrárna a pivovar. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Část obce Lipnice se nachází cca 4 km severovýchodně od obce Jílovice.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v okrajové části obce Jílovice v části Lipnice č.p. 29, 45 v těsné blízkosti Nového lipnického rybníka (Podřezanský rybník).

Zastávka autobusu „Jílovice, Lipnice“ se nachází cca 1,7 km od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 1896/5	Obec Jílovice, č. p. 170, 37332 Jílovice
parc. č. 1896/21	Rybářství Třeboň Hld. a.s., Rybářská 801, Třeboň II, 37901 Třeboň
parc. č. 1896/1	Rybářství Třeboň Hld. a.s., Rybářská 801, Třeboň II, 37901 Třeboň
parc. č. 1896/26	Obec Jílovice, č. p. 170, 37332 Jílovice
parc. č. 1896/27	Obec Jílovice, č. p. 170, 37332 Jílovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o stavení, které se skládá z několika budov. K budovám patří oplocená zahrada, na které stojí dřevěný zastřešený přístřešek se sedlovou střechou a dřevěná zastřešená pergola se sedlovou střechou. Oplocení je dřevěné nebo drátěné. Přístup k nemovitým věcem je po místní zpevněné komunikaci.

Rodinný dům č.p. 29 na pozemku parc. č. St. 50/1

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Budova je po celkové rekonstrukci (z roku cca 2023). Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená.

V rodinném domě se nachází kancelář, dvě dílny, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC. Na podlahách v místnostech jsou koberce nebo keramická dlažba. Obklady jsou keramické. Vytápění domu zajišťuje tepelné čerpadlo s rozvody do radiátorů nebo kamna na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler i tepelné čerpadlo.

Rodinný dům (jiná stavba) č.p. 45 na pozemku parc. č. St. 50/2

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Budova je po celkové rekonstrukci (z roku cca 2023). Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou střešní okna a komín. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená.

V 1. NP rodinného domu se nachází obytný prostor o dispozici 3+1 se sociálním zařízením (sprchový kout, WC), technická místnost a komora. V podkroví se nachází pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, šatna a sklad. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je vinylová podlaha nebo keramická dlažba. Obklady jsou keramické. Vytápění domu zajišťuje tepelné čerpadlo (podlahové vytápění) nebo krbová kamna na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler i tepelné čerpadlo.

Vedlejší stavba na pozemku parc. č. St. 50/2

Jedná se o samostatně stojící, přízemní vedlejší stavbu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Budova je po celkové rekonstrukci (z roku cca 2023). Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená.

Uvnitř stavby se nachází obytný prostor o dispozici 2+kk se sociálním zařízením (sprchový kout, WC), a infrasauna. Vnitřní dveře jsou dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech jsou koberce nebo keramická dlažba. Obklady jsou keramické. Vytápění domu zajišťuje tepelné čerpadlo s rozvody do radiátorů (z č.p. 45). Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 50/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 29 a na pozemku parc. č. St. 50/2 stojí stavba rodinného domu (jiná stavba) č.p. 45 a vedlejší stavba. Na pozemku parc. č. St. 145 stojí stavba vodního díla - hráz ohrazující umělou vodní nádrž (LV 963 - vlastníci: Rybářství Třeboň a.s. - není předmětem ocenění). Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedené stavební pozemky navazují pozemky parc. č. 1251 (ostatní

plocha), parc. č. 1252 (zahrada), parc. č. 1253/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1253/5 (trvalý travní porost) a parc. č. 1896/6 (ostatní plocha) které s nimi společně tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou v územním plánu obce Jílovice vedeny jako plochy smíšené obytné - území malých sídel až na pozemek parc. č. 1253/4, který je vedený jako zemědělská plocha. Celková plocha pozemků je 6 550 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemky ve vlastnictví obce Jílovice a přes pozemky společnosti Rybářství Třeboň Hld. a.s. (riziko přístupu).

Z inženýrských sítí jsou nemovité věci napojeny na přípojku elektřiny. K dispozici jsou dvě studny (kopaná - hloubka 6 m a vrtaná - hloubka 25 m). Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součástí nemovité věci jsou IS, studny, septik, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je přístřešek, pergola, vedlejší stavba a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č.150-323/2001 s povinností k parcelám: Parcela: St. 144, Parcela: 1253/3 pro parcelu parc. č. 1253/4.

Ohledání bylo provedeno dne 31.3.2026 za účasti povinného p. Libora Sakaře, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba stojící na pozemku parc. č. St. 50/2 je v Katastru vedená jako jiná stavba. Ve skutečnosti se jedná o stavbu rodinného domu. Stavba přístřešku a pergoly není evidována v KN.

Přístup k nemovitým věcem je přes pozemky společnosti Rybářství Třeboň Hld. a.s.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovité věci se nacházejí v chráněné krajinné oblasti III. zóny

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č.150-323/2001 s povinností k parcelám: Parcela: St. 144, Parcela: 1253/3 pro parcelu parc. č. 1253/4.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 1 000 m² do 10 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Jílovce - Lipnice a okolí cca do 50 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinné domy č.p. 29, 45 Lipnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	6 550,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Suchdol nad Lužnicí	
Lokalita:	Žižkova č.p. 50	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Suchdol nad Lužnicí v ulici Žižkova č.p. 50. Jedná se o samostatně stojící, přízemní zemědělskou usedlost zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 8 497 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Ke stavení patří velký pozemek. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	8 497,00 m ²	
Zastavěná plocha:	429,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,50	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,30	
K7 Vliv pozemku	0,96	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 390 000 Kč	1,96	14 484 400 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
22.12.2025
(V-7919/2025-303)

2.	Rodinný dům Lišov	
Lokalita:	Dolní Miletín č.p. 15	
Popis:	Jedná se o zrekonstruované venkovské stavení umístěné na úplném okraji malé jihočeské obce Dolní Miletín. Součástí pozemků o celkové rozloze 3.565 m ² je rodinný dům, který prošel koncem devadesátých let a následně před cca třinácti lety rozsáhlou rekonstrukcí (nový krov i krytina, izolace, zateplení fasády, vybudování podkroví, výměna oken, rozvody a celková modernizace domu). Na obytnou budovu navazuje stavba kotelny, garáž, přístřešek na uskladnění paliva a prostorná stodola, jejíž část byla přestavěna na autodílnu. Obytná část s podlahovou plochou 182 m ² ve dvou podlažích je dispozičně řešena takto: 1.NP – vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem, technická místnost, samostatné WC, obývací pokoj s jídelnou a kuchyní se vstupem na prostornou, zastřešenou terasu s krbem. V přízemí se dále nachází samostatný byt 1+1 se sprchovým koutem a WC, který je přístupný i z obývacího pokoje ze kterého je otevřeným schodištěm také přístup na galerii v podkroví a dále do dvou samostatných pokojů, koupelny s vanou a s WC. Součástí podkroví je také dostatek úložného prostoru. Dům je částečně podsklepen. Vytápění je řešené plně automatizovaným kotlem na uhlí a pelety s rozvody do radiátorů a krbovými kamny v obývacím pokoji, který je společně s malým bytem v přízemí a ložnicí v podkroví vybaven také klimatizační jednotkou vzduch-vzduch. Záložním zdrojem tepla je elektrický kotel. Voda je zavedena z obecního řádu a také z vlastní studny. Odpad je svedený do tříkomorového septiku. Ohřev vody zajišťují dva bojler, v období vytápění se voda ohřívá také kotlem. Nemovitost se prodává vybavená kuchyňskými linkami se spotřebiči a úložnými prostory v podkroví (na míru vyrobené vestavěné šatní skříně). Na pozemek je přístup obecní, zpevněnou cestou. Součástí oplocené části je venkovní bazén s příjemným zákoutím.	

Pozemek:	3 565,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,07	
K2 Velikosti objektu	1,30	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,15	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,06	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
9 800 000 Kč	1,87	18 326 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
28.5.2025
(V-6789/2025-301)

3.	Rodinný dům Sedlec	
Lokalita:	Lékařova Lhota č.p. 1	
Popis:	Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, která se nachází v malebné obci Lékařova Lhota, poblíž obce Sedlec. Tento samostatně stojící statek, se zastavěnou plochou 820 m², nacházející se na pozemku o výměře 3512 m². Statek je prostorným vjezdem rozdělen na dvě části. Jižní a částečně i západní část byla v roce 2020 kompletně zrekonstruována (střecha, fasáda, okna, rozvody elektřiny, vody a kanalizace). V této části vznikl prostorný světlý byt 3+1 (137 m²) se dvěma koupelnami, velkou šatnou a klidovou relaxační zónou. Byt je ve vyšším standardu vybavení - plastová okna, podlahy lepený vinyl, podlahové vytápění, kvalitní obklady v koupelnách a nadstandardní kuchyňská linka. Jako technické zázemí bytu slouží sousední kotelna (18 m²) s prádelnou (11 m²). Ze zádveří je možno vstoupit po schodech do malého sklípku. Na tento byt navazuje garáž (33 m²) a na ni další byt 2+1 (48 m²). Tento byt je v nižším standardu vybavení. Nechybí v něm ale prostorná kuchyně, koupelna s WC a sprchovým koutem a trochu atypicky umístěná vana v ložnici bytu. Vytápění obou bytů zajišťuje plynový kotel - v bytě 3+1 je vytápění podlahové, v bytě 2+1 radiátory. V severní části statku je umístěna hospodářská část s bývalými stájemi, dílnou, skladem, chlévy a krásnou otevřenou stodolou. Tato část na svou rekonstrukci teprve čeká. Velkým plusem této nemovitosti je prostorný dvůr s rozlehlou udržovanou zahradou (2692 m²), kde uprostřed najdete zastřešenou pergolu a po celé ploše mnoho vzrostlých stromů a kvetoucích keřů. Nemovitost je napojena na veřejný rozvod elektřiny, plynu, vody a kanalizace. Navíc se na dvoře nachází 3 kopané studny.	
Pozemek:	3 512,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,30	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,06	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
10 100 000 Kč	1,59	16 059 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
9.7.2025 (V-9039/2025-301)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Suchdol nad Lužnicí											14 484 400,-
7 390 000,-	1	7 390 000,-	1,00	1,00	0,95	1,50	1,10	1,30	0,96	1,96	
2. Rodinný dům Lišov											18 326 000,-
9 800 000,-	1	9 800 000,-	1,07	1,30	1,00	1,15	1,00	1,10	1,06	1,87	
3. Rodinný dům Sedlec											16 059 000,-
10 100 000,-	1	10 100 000,-	1,05	1,00	1,00	1,30	1,00	1,10	1,06	1,59	

Minimální jednotková porovnávací cena	14 484 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 289 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	18 326 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	16 289 800 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	16 289 800,00
Riziko přístupu	* 0,95
=	15 475 310,00
Výsledná porovnávací hodnota	15 475 310 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č.150-323/2001 s povinností k parcelám: Parcela: St. 144, Parcela: 1253/3 pro parcelu parc. č. 1253/4.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

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

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

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

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

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

která je jinak zřejmá,

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

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

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

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinné domy č.p. 29, 45 Lipnice

15 475 310,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	15 475 310 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	15 480 000 Kč
slovy: Patnáct milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

- stavebně-technický stav RD,
- klidná lokalita.

Slabé stránky

- nesoulad v KN,
- riziko přístupu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE/MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 50/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 29 Lipnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 50/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Lipnice, způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. St. 145 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: vodní dílo, hráz ohrazující umělou vodní nádrž (LV 963, k.ú. Bor) a pozemků parc. č. 1251 (ostatní plocha), parc. č. 1252 (zahrada), parc. č. 1253/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1253/5 (trvalý travní porost) a parc. č. 1896/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Lipnice u Kojákovíc, obec Jílovice, část obce Lipnice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 462.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **15.480.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 50/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 29 Lipnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, pozemku parc. č. St. 50/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 45 Lipnice, způsob využití: jiná st., pozemku parc. č. St. 145 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: vodní dílo, hráz ohrazující umělou vodní nádrž (LV 963, k.ú. Bor) a pozemků parc. č. 1251 (ostatní plocha), parc. č. 1252 (zahrada), parc. č. 1253/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1253/5 (trvalý travní porost) a parc. č. 1896/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Lipnice u Kojákovíc, obec Jílovice, část obce Lipnice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 462.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- přístřešek, pergola, vedlejší stavba a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **15.480.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu geometrického plánu č.150-323/2001 s povinností k parcelám: Parcela: St. 144, Parcela: 1253/3 pro parcelu parc. č. 1253/4.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu

oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **15.490.000,- Kč**.

Obvyklá cena	15 480 000 Kč
slovy: Patnáct milionů čtyři sta osmdesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 462	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	20
Výřez a legenda územního plánu	1

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 012315/2026.

V Praze 10.4.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00002/26 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544639 Jílovice

Kat.území: 667790 Lipnice u Kojákovíc

List vlastnictví: 462

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Sakař Libor a Sakařová Jitka, Lipnice 45, 37312 Jílovice	710817/1169 715705/1143	

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	50/1	280	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
-----	------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Lipnice, č.p. 29, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50/1

St.	50/2	866	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
-----	------	-----	----------------------------	--	--

Součástí je stavba: Lipnice, č.p. 45, jiná st.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50/2

St.	145	61	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
-----	-----	----	----------------------------	--	--

Na pozemku stojí stavba: vod.dílo, hráz ohr, LV 963 k.ú. Bor

1251	1386	ostatní plocha	jiná plocha		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
------	------	----------------	-------------	--	--

1252	1129	zahrada			chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
------	------	---------	--	--	---

1253/4	2086	trvalý travní porost			chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
--------	------	----------------------	--	--	---

1253/5	201	trvalý travní porost			chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
--------	-----	----------------------	--	--	---

1896/6	541	ostatní plocha	ostatní komunikace		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
--------	-----	----------------	--------------------	--	--

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544639 Jílovice

Kat.území: 667790 Lipnice u Kojákovíc

List vlastnictví: 462

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

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu geometrického plánu č.150-323/2001

Oprávnění pro

Parcela: 1253/4

Povinnost k

Parcela: St. 144, Parcela: 1253/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.12.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.01.2001; uloženo na prac. České Budějovice

V-23/2002-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění dluhů ve výši 7.000.000,- Kč ze smlouvy o dílo

- podmíněný dluh ve výši 3.178.250,- Kč z vystavené směnky, která je splatná dne 1.1.2026

- dluh zajišťující úrok z prodlení ze směnky a veškeré dluhy na nákladech spojených s uplatněním a vymáháním směnky, do maximální výše 4.500.000,- Kč

- veškeré zajištěné dluhy do maximální výše jistiny ve výši 11.500.000,- Kč

Oprávnění pro

Stavatelství Luňáček CB s.r.o., Novohradská 318/4,
České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:
08277478

Povinnost k

Parcela: St. 145, Parcela: St. 50/1, Parcela: St. 50/2, Parcela: 1251, Parcela: 1252, Parcela: 1253/4, Parcela: 1253/5, Parcela: 1896/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2025 12:33:21. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. České Budějovice

V-10085/2025-301

Pořadí k 31.07.2025 12:33

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň - město, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Sakař Libor, Lipnice 45, 37312 Jílovice, RČ/IČO:
710817/1169

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město č.j.134EX-00002/2026 -011 ze dne 07.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 17:04:07. Zápis proveden dne 09.01.2026; uloženo na prac. České Budějovice

Z-133/2026-301

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 15:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544639 Jílovice

Kat.území: 667790 Lipnice u Kojákovíc

List vlastnictví: 462

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 145, Parcela: St. 50/1, Parcela: St. 50/2, Parcela: 1251,
Parcela: 1252, Parcela: 1253/4, Parcela: 1253/5, Parcela: 1896/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město
č.j.134EX-00002/2026 -015 ze dne 07.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
07.01.2026 17:04:09. Zápis proveden dne 15.01.2026; uloženo na prac. České
Budějovice

Z-134/2026-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 09:53:49.
Zápis proveden dne 24.03.2023; uloženo na prac. České Budějovice

V-2388/2023-301

Pro: Sakař Libor a Sakařová Jitka, Lipnice 45, 37312 Jílovice;
společné jmění

RČ/IČO: 710817/1169
715705/1143

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1252	75301	1129
1253/4	75301	2086
1253/5	75301	201

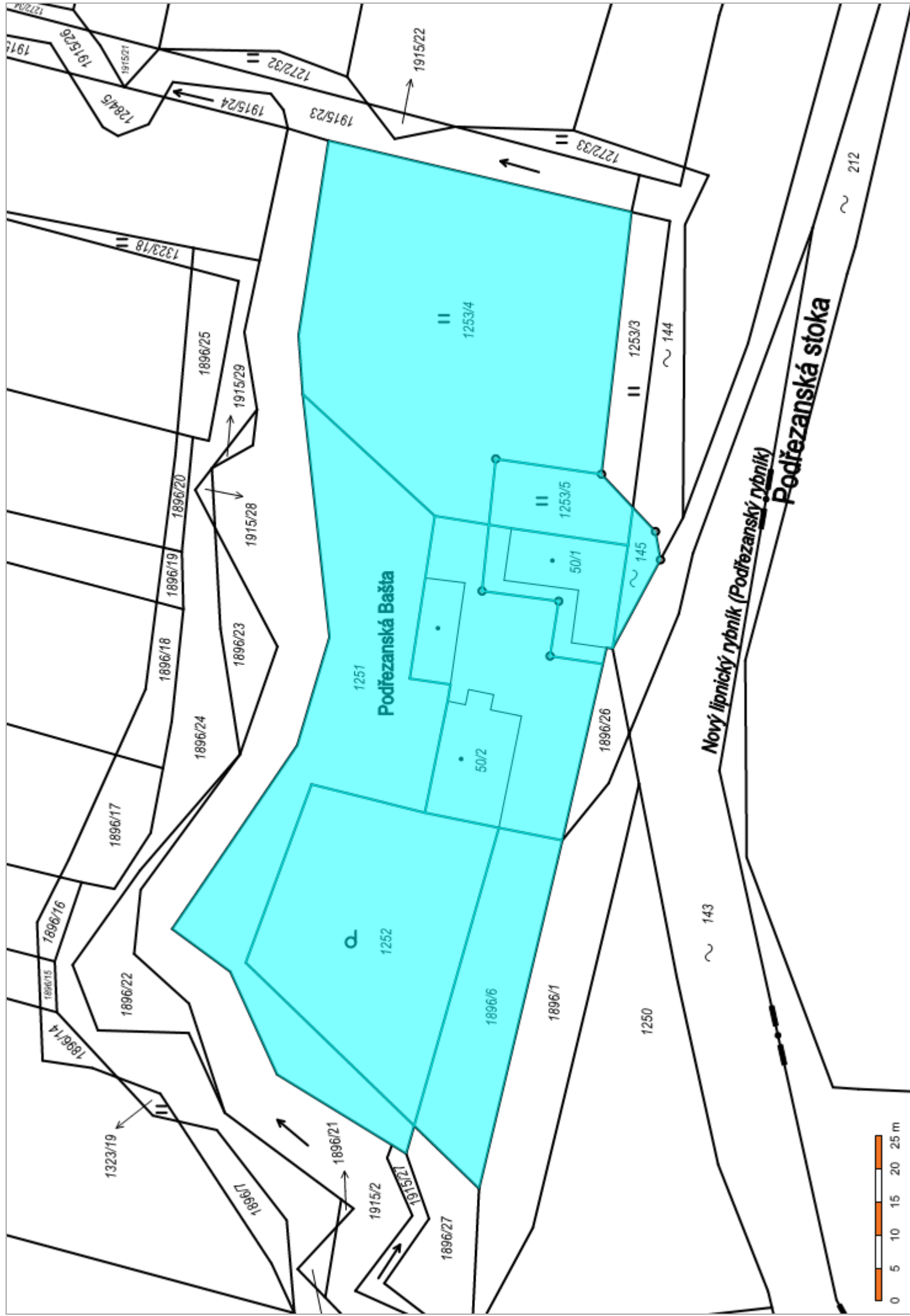
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:

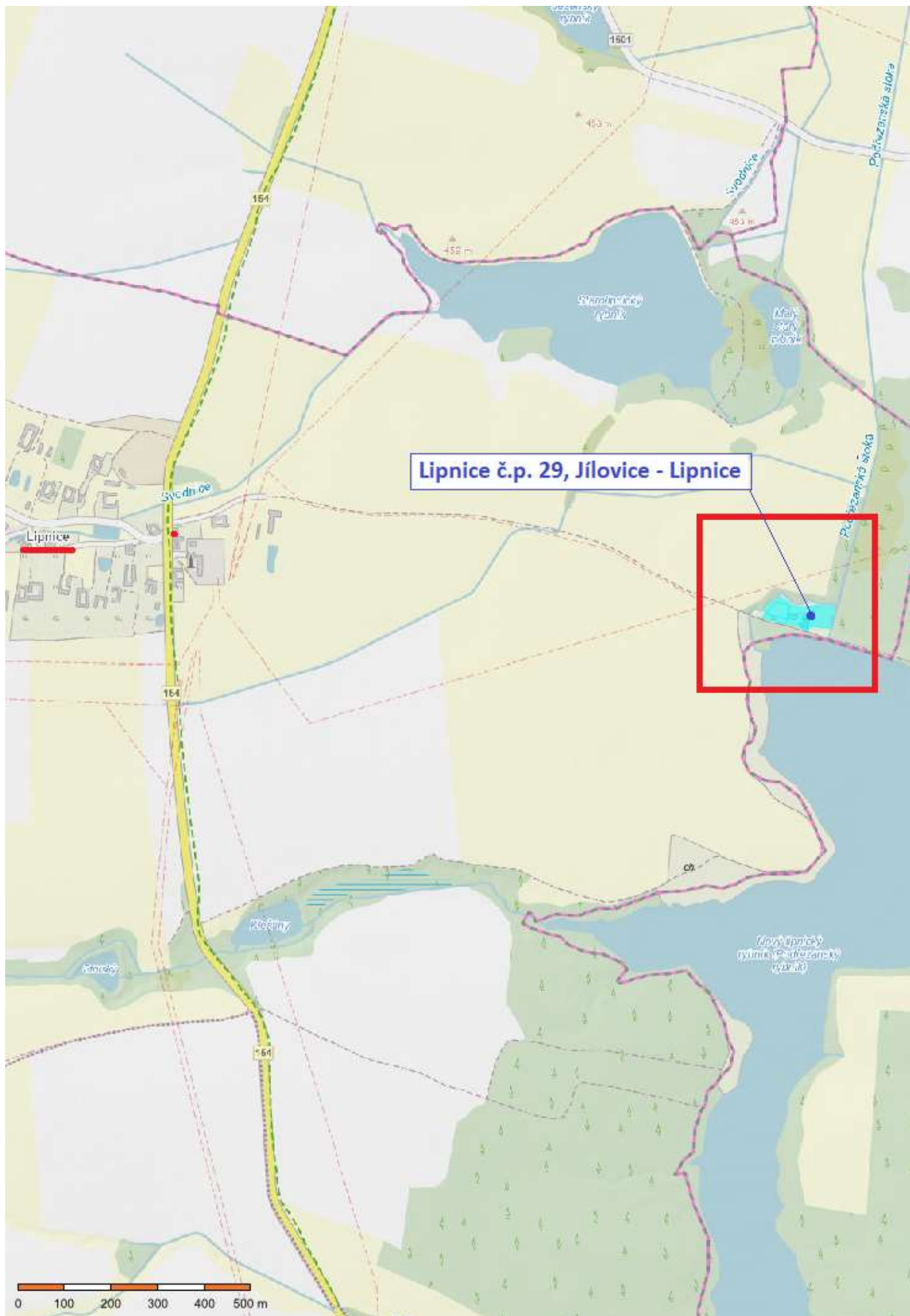
Vyhotoveno: 05.02.2026 15:20:03

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

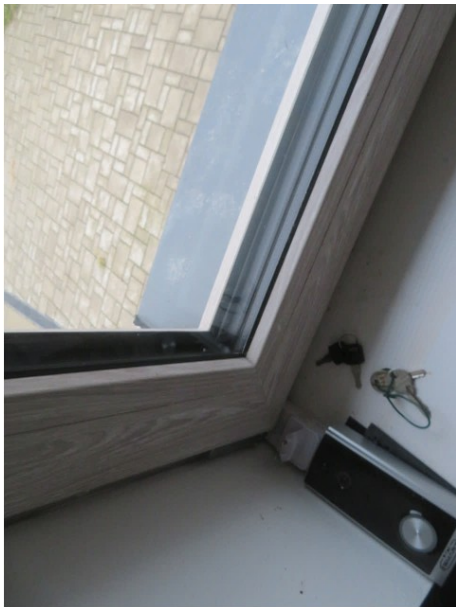
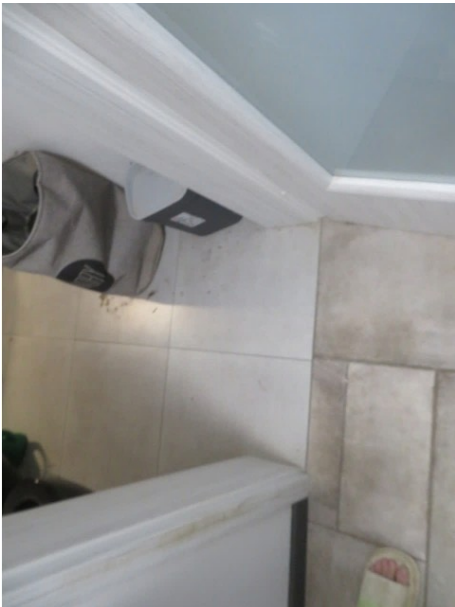


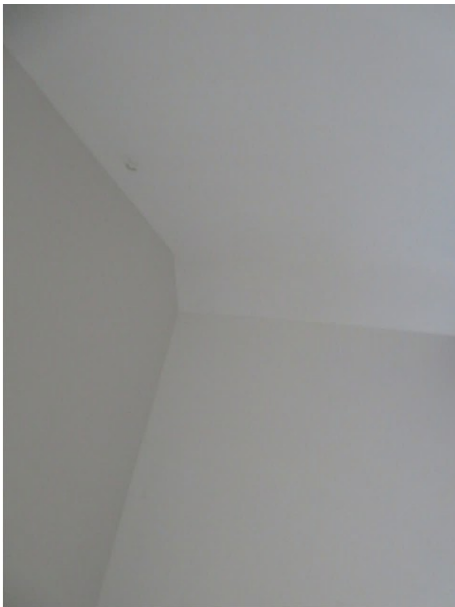


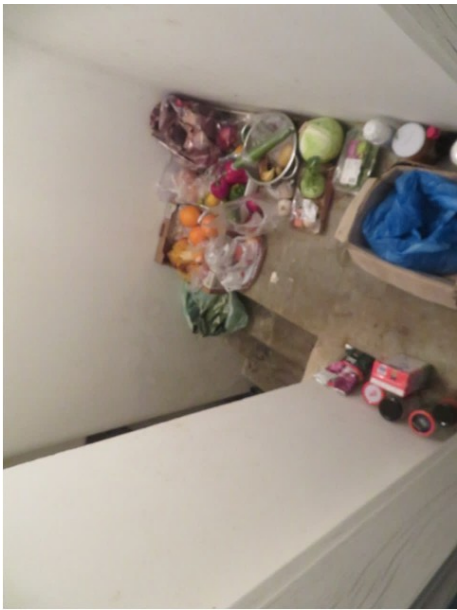
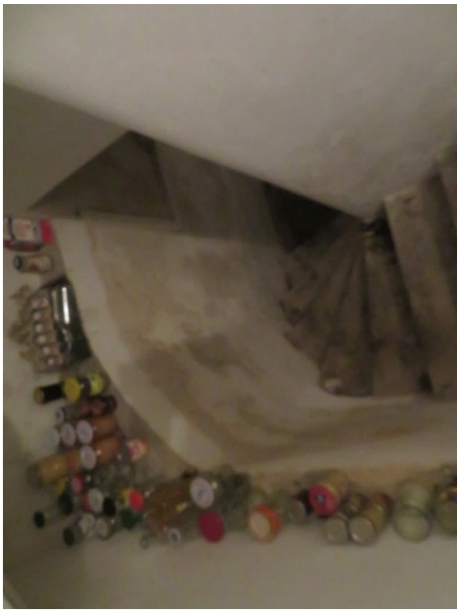


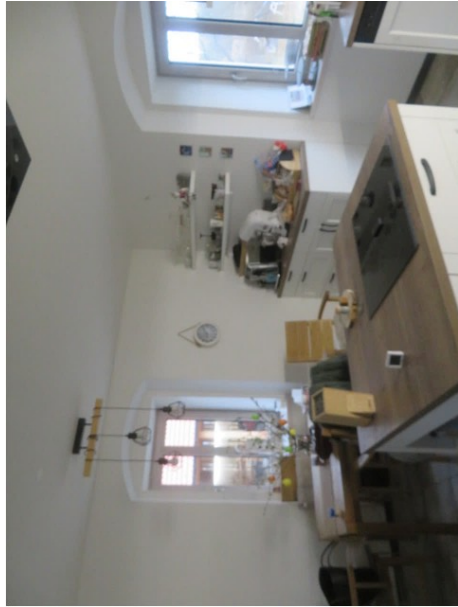
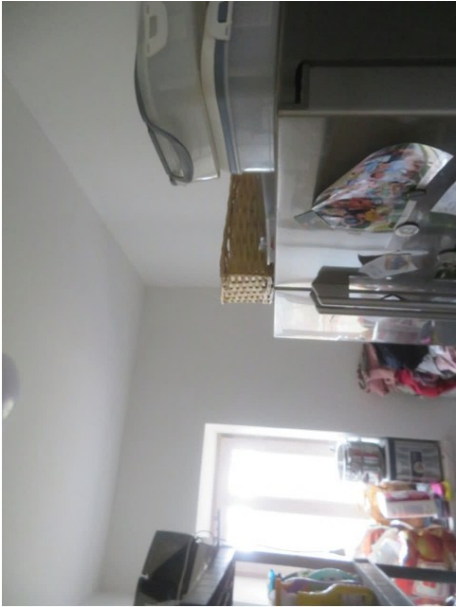


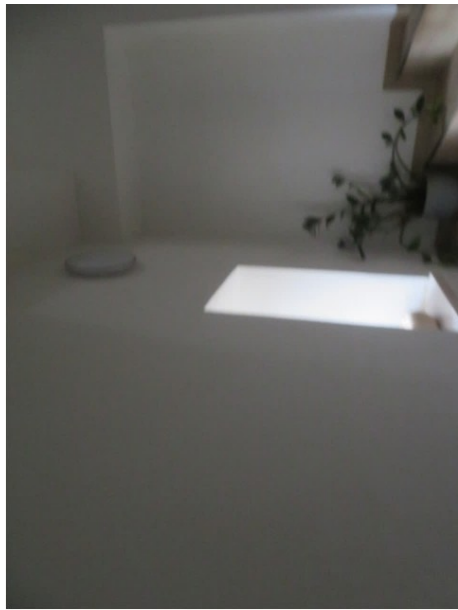






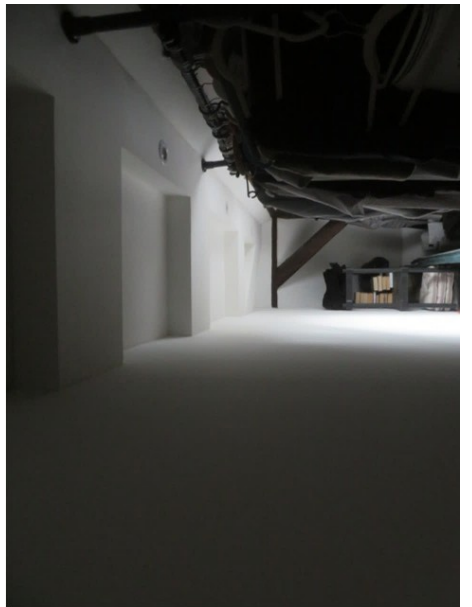


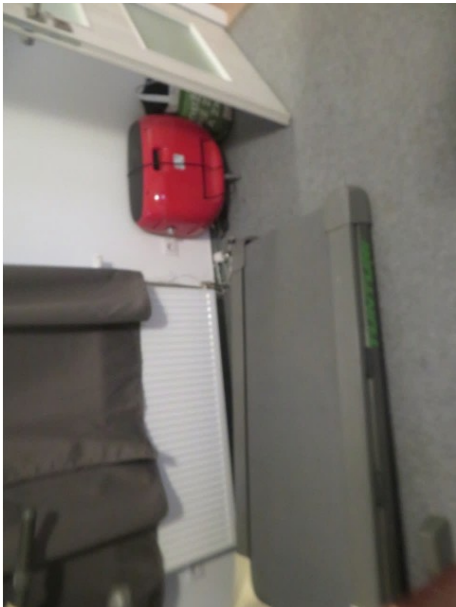


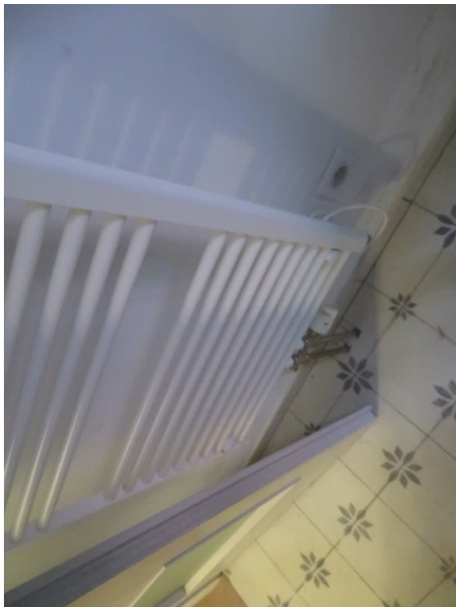
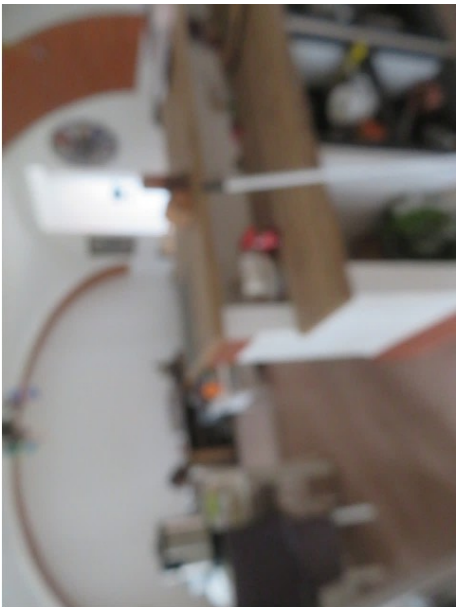
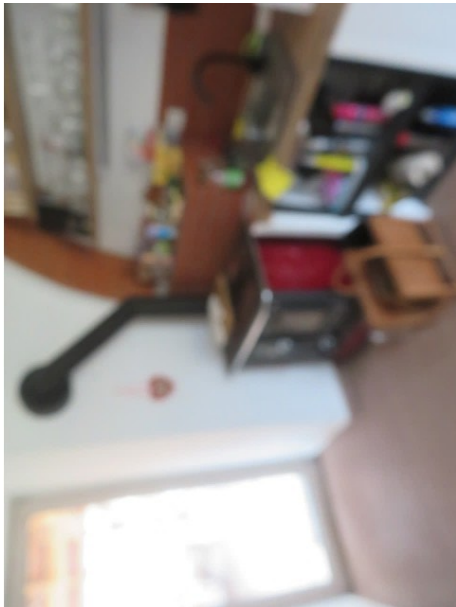
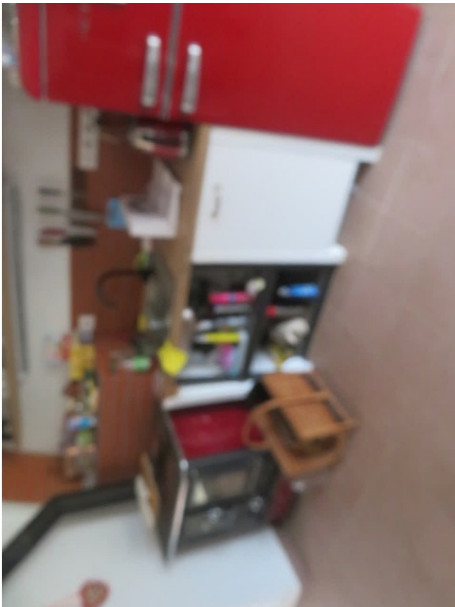




























		PLOCHY BYDLENÍ
		PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKÁŘSKÉ A CHATOVÉ OSADY
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - UPRAVENÉ PLOCHY SÍDELNÍ ZELENÉ
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA - SILNICE II.TŘÍDY VČ. OP
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA - SILNICE III.TŘÍDY VČ. OP
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRAŽNÍ DOPRAVA VČ. OP
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSL A SLUŽBY
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA A SLUŽBY
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
		PLOCHY LESNÍ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
		PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

