



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 030755/2026

Ocenění nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí evidovaných v katastru nemovitostí na LV 2279, katastrální území Stožice, obec Stožice, okres Strakonice k rozhodnému datu.		
Zadavatel:	Exekutorský úřad Praha 7 Soudní exekutor JUDr. Filip Exner Praha 8, Střížkovská 734/66		
Číslo jednací/zakázky:	151 EX 332/24 - 166		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	25.05.2026		
Počet stran:	55 stran včetně příloh	Počet příloh:	3
Vydáno tištěné:	NE	Vydáno elektronicky:	ANO

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 5 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 5 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 5 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku	- 5 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 5 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 6 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 6 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	- 6 -
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	- 6 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem</i>	- 6 -
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i>	- 6 -
2.2.3	<i>Použitá literatura</i>	- 6 -
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	- 7 -
2.2.5	<i>Další informace</i>	- 7 -
2.3	Místní šetření	- 7 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 8 -
2.5	Zdroj dat	- 8 -
3	NÁLEZ	- 9 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 9 -
3.1.1	<i>Postup samotný</i>	- 9 -
3.1.2	<i>Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech</i>	- 9 -
	D. Poznámky a další obdobné údaje	- 13 -
3.1.3	<i>Oceňované nemovitosti</i>	- 19 -
3.1.4	<i>Analýza trhu</i>	- 20 -
3.2	Stanovení kritérií výběru	- 23 -
3.2.1	<i>Tržní hodnota určená porovnávacím způsobem</i>	- 23 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí	- 24 -
3.3.1	<i>Výčet srovnatelných nemovitých věcí – Rodinný dům ve funkčním celku s příslušenstvím a pozemky</i>	- 24 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat	- 24 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 24 -
3.6	Popis postupu při analýze dat	- 25 -
3.6.1	<i>Pojmy vymezující hodnotu</i>	- 25 -
3.6.2	<i>Metodologie ocenění</i>	- 27 -



3.6.3	Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty porovnáním	- 28 -
3.7	Výsledky analýzy dat	- 35 -
3.7.1	Výsledky analýzy dat – Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku .-	35 -
4	ODŮVODNĚNÍ	- 37 -
4.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 37 -
4.2	Kontrola postupu.....	- 37 -
5	ZÁVĚR.....	- 38 -
5.1	Citace zadané odborné otázky	- 38 -
5.2	Závěrečný výrok	- 38 -
5.3	Podmínky správnosti závěru	- 38 -
6	PŘÍLOHY.....	- 40 -
7	ZNALCKÁ DOLOŽKA	- 55 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1 Umístění Nemovitých věcí v obci	- 10 -
Obrázek 2 Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální mapě	- 12 -
Obrázek 3 Technická infrastruktura	- 17 -
Obrázek 4 Detail vedení sítí v územním plánu	- 17 -
Obrázek 5 Povodňové a záplavové oblasti	- 18 -
Obrázek 6 Územní plán obce Stožice vč. vyznačení Předmětu ocenění	- 18 -
Obrázek 7 Vývoj nabídkových cen RD v okolí obce Stožice	- 22 -
Obrázek 8 Valuo index – domy	- 22 -
Obrázek 9 Přehled jednotkových upravených cen	- 35 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1 Údaje o obci Stožice	- 10 -
Tabulka 2 Přehled výměr RD	- 20 -
Tabulka 3 Výpočet hrubé podlahové plochy Předmětu ocenění	- 20 -
Tabulka 4 ČSOB Index - rodinné domy	- 21 -
Tabulka 6 Výčet srovnatelných nemovitostí	- 24 -
Tabulka 7 Popis a analýza dat	- 29 -
Tabulka 8 Určení jednotkové porovnávací hodnoty	- 35 -
Tabulka 9 Určení porovnávací hodnoty	- 36 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Úkolem zpracovatele je určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty souboru nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2279 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, pro katastrální území Stožice, a to pozemku parc.č.St. 41/4 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37 a přilehlého pozemku parc. č. 501 tvořícího zahradu.

Pro účely tohoto znaleckého posudku jsou výše uvedené nemovité věci jednotně označovány zjednodušenými pojmy uvedenými výše, přičemž: **„Předmět ocenění“** nebo také **„Předmětná nemovitá věc“** označuje soubor všech oceňovaných nemovitých věcí, tedy všechny výše uvedené nemovitosti jako jeden celek, pokud není v textu posudku uvedeno jinak.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je vyhotoven pro potřeby Zadavatele v souvislosti s vedeným exekucním řízením pod č.j.: 151 EX 332/24 – 166 Exekutorského úřadu Praha 7.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění Nemovitých věcí je v souladu se zadáním datum 13. 5. 2026 (dále jen „Rozhodné datum“).

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Pro potřeby určení tržní hodnoty jsou využity běžné metodické postupy ve vztahu k mezinárodním oceňovacím standardům – IVSC 2025 (International Valuation Standards 2025, str. 50-56). Použité metodické postupy rovněž odpovídají definicím tržní hodnoty ve vztahu k oceňovacím předpisům a občanskému zákoníku.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětných Nemovitých věcí, které jsou definovány podle stavu v katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalšíh dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. LV 2279 pro k. ú. Stožice.
2. Identifikace Předmětné věci.
3. Usnesení č.j.: 151 EX 332/24- 166 Exekutorského úřadu Praha 7.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné Zpracovatelem.
2. Umístění Nemovitých věcí v obci.
3. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
4. Územní a povodňový plán pro obec.
5. Malý lexikon obcí České republiky 2025.
6. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.
7. Veřejně přístupné databáze statistik ČSÚ a ČSOB.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2025, zpracovatel překladu do českého jazyka: European Valuation Institute, z.ú., vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. K Oboře 578, Jesenice, ISBN 978-80-87865-81-1.

3. Stanovisko MF odboru cenová politika k obvyklé ceně a tržní hodnotě.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.ikarus21.cz>
5. <https://msp.gov.cz>
6. <https://www.dppcr.cz>
7. <https://csob.cz>
8. <https://unicreditbank.cz>
9. <https://mf.gov.cz>
10. <https://csu.gov.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo konáno za účasti zástupce zpracovatele dne 13. 5. 2026 v čase cca 12:00-13:30. Místního šetření se dále zúčastnil Zadavatel, a dále zástupce vlastníka – uživatele objektu.

V průběhu tohoto šetření byla provedena běžná prohlídka oceňované nemovitosti, přičemž byly zpřístupněny veškeré prostory hlavní stavby rodinného domu, a to jak vnější části objektu, tak i jeho vnitřní prostory (mimo sklepa, mimo půdních prostor, mimo jedné obytné místnosti nezpřístupněné). Současně byly zpřístupněny také prostory vedlejších staveb spolu s pozemkem zahrady. Nebyly zpřístupněny prostory – půdní prostory kůlny, půdní prostory garáže a další místnost vedle garáže. Nebyly zpřístupněny prostory technického zázemí objektu (kotelna, aj.).

Na místním šetření byla pořízena fotodokumentace, výběr z této fotodokumentace tvoří samostatnou přílohou tohoto dokumentu, kompletní fotodokumentace pořízená při místním šetření je uložena v archivu Zpracovatele.

Při místním šetření ani jindy nebyly předloženy Zpracovateli žádné dokumenty týkající se Předmětu ocenění (projektová dokumentace, revizní zprávy, kolaudační rozhodnutí, aj.), stejně tak nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy, aj.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byly předmětné Nemovité věci, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí předmětných Nemovitých věcí, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

2.5 Zdroj dat

Data, která jsou v tomto znaleckém posudku použita vychází jednak z již existujícího zdroje – data sebraná a jednak byla vytvořena přímo Zpracovatelem – data vytvořená. Pro rozlišení těchto dat v rámci tohoto znaleckého posudku platí, že data, u kterých je uveden zdroj těchto dat (například podklady předané Zadavatelem, výpis z katastru nemovitostí, snímky z katastrálních či jiných map, územní plán obce, údaje ČSÚ, realizované prodeje a realitní nabídky, použitá literatura a data z použitých internetových zdrojů), jsou data sebraná. Ostatní data bez uvedení zdroje (například skutečnosti zjištěné při místním šetření, fotodokumentace) jsou pak data vytvořená Zpracovatelem.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Současně byla shromážděna relevantní data týkající se obce a polohy Předmětné nemovité věci. Informace o aktuálním stavu nemovitosti byly získány v rámci provedeného místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána na základě klíčových kvalitativních a kvantitativních charakteristik významných pro ocenění, tedy skutečného stavu, předpokládaného způsobu využití, existence porostů, případné zastavěnosti, výměry, stavebně technického stavu a vybavenosti apod. Umístění Předmětné nemovité věci bylo hodnoceno s využitím katastrální mapy propojené s ortofotomapou a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k Rozhodnému datu za účasti zástupce Zpracovatele.

3.1.2 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech

3.1.2.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci jsou zapsáni:

- CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna 1493/25, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice, podíl 1/2
- Jitka Šmilo, č.p. 37, 389 01 Stožice , podíl 1/2

3.1.2.2 Charakteristika obce

Obec Stožice se nachází v okrese Strakonice v Jihočeském kraji, přibližně 2 km od města Vodňany a asi 7 km od města Bavorov. Jedná se o menší venkovskou obec s rozlohou přibližně 7,59 km². Správní území obce tvoří místní části Stožice, Libějovické Svobodné Hory a Křepice. Obec je zároveň členem Svazku obcí Blanicko-otavského mikroregionu.

Obec disponuje pouze omezenou občanskou vybaveností, a proto obyvatelé využívají většinu služeb, obchodů i pracovních příležitostí v okolních městech a obcích, především ve Vodňanech, které jsou vzdálené přibližně 2 km a dostupné automobilem během několika minut. Na území obce působí ubytovací zařízení Frimma Stožice a truhlářská firma Pamal. Lokalita je rovněž vhodná pro rekreační využití, jelikož jejím územím prochází několik turistických a cyklistických tras.

Území v okolí Stožic a Křepic leží na rozhraní dvou geomorfologických celků, a to Šumavského podhůří (okresek Netonická vrchovina) a Českobudějovické pánve, konkrétně Vodňanské pánve. Samotné Stožice se nacházejí ještě v oblasti Vodňanské pánve, zatímco Křepice již spadají do oblasti Netonické vrchoviny. Přejít mezi těmito geomorfologickými jednotkami je patrný zejména na silnici III. třídy spojující Stožice a Křepice, kde výraznější stoupání terénu vytváří přirozenou hranici mezi oběma celky. Vodňanská pánev je charakteristická převážně rovinným až mírně zvlněným reliéfem s akumulačním charakterem krajiny typickým pro širší okolí Vodňan.

Na území obce se nachází několik kulturních a historických památek, mezi které patří bývalý Schwarzenberský Idin dvůr, novogotická kaple sv. Šimona a Judy, kaplička sv. Jana Nepomuckého na návsi v Křepicích, rodný dům spisovatele Josefa Holečka a soška sv. Jiří na vrchu Holička.

Dopravní obslužnost obce je zajištěna autobusovou dopravou, a to zejména ve směru na Drahonice a Vodňany.

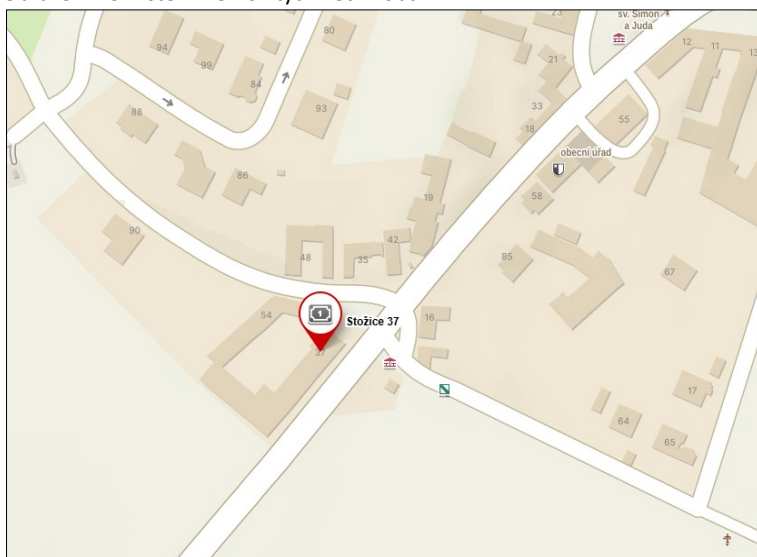
Tabulka 1 Údaje o obci Stožice

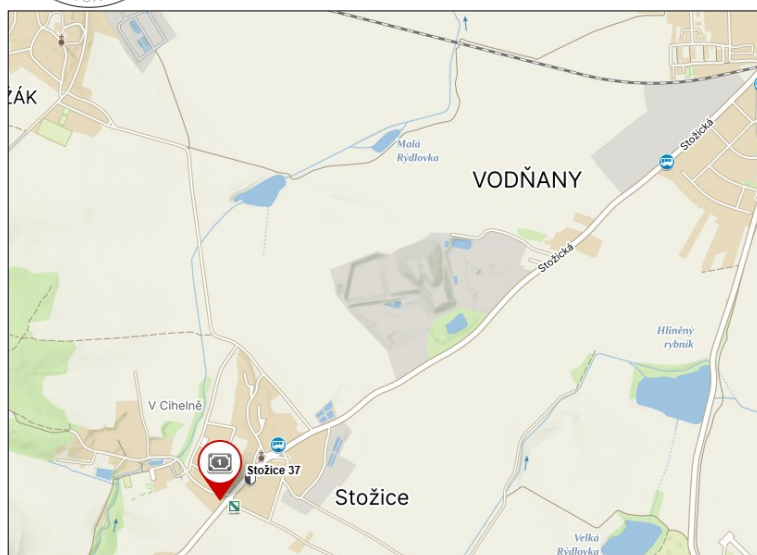
ZUJ	530034
ID obce	15574
Statut	Obec
Počet částí	3
Katastrální výměra	759 ha
Počet obyvatel	235
Z toho v produktivním věku	141
Pošta	Ne
Škola	Ne
Zdravotnické zařízení	Ne
Policie	Ne
Kanalizace (ČOV)	Ano
Vodovod	Ano
Plynofikace	Ano

Zdroj: www.mesta.obce.cz

3.1.2.3 Poloha Předmětných nemovitých věcí a jejich popis

Obrázek 1 Umístění Nemovitých věcí v obci





Zdroj: mapy.com

3.1.2.4 Lokalita s Nemovitými věcmi

Předmět ocenění se nachází v zastavěné části obce Stožice, přibližně 3 km jihozápadně od města Vodňany. Lokalita je tvořena převážně původní venkovskou zástavbou. Původně se jednalo o hospodářskou usedlost ve tvaru „U“. Ze severní strany navazuje nová obytná zástavba realizovaná patrně v rámci nově vybudovaného ZTV. Severovýchodním směrem dále pokračuje historická vesnická zástavba tvořená převážně rodinnými domy a tradičními venkovskými usedlostmi.

Z jižní strany území přechází do volné krajiny charakteru zemědělsky využívaných pozemků, polí a pastvin. Okolní prostředí má převážně venkovský rezidenční a zemědělský charakter.

Základní občanská vybavenost je dostupná přímo v obci Stožice, širší občanská vybavenost a služby se nacházejí zejména ve městě Vodňany, kompletní občanská vybavenost pak v okresním městě Strakonice.

3.1.2.5 Katastr nemovitostí

Pozemek parc. č. st. 41/4, k.ú. Stožice je evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba RD č.p. 37, celková výměra parcely činí 1 175m². Pozemek parc. č. 501, k.ú. Stožice je evidován jako zahrada, celková výměra 181 m². Nemovitosti jsou situovány v katastrálním území Stožice, zapsané na LV č. 2279.

Obrázek 2 Grafické znázornění Nemovitých věcí na katastrální mapě



Zdroj: <https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz>

Věcná práva

Věcná práva zatěžující nemovitosti zapsaná v části B včetně souvisejících údajů na LV č. 2279, k.ú. Stožice:

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

- existující peněžité pohledávky ve výši 1.650.000,- Kč dle smlouvy o úvěru č. 000585459,
- budoucí určené druhem a dobou vzniku, veškeré peněžité pohledávky ze smlouvy o úvěru a zástavní smlouvy v celkové maximální výši 4.950.000,- Kč, které mohou vzniknout do 29.09.2032.

Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro:

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2, Libeň, 180 00 Praha 8, IČO: 26158761.

Listina:

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 10:49:20. Zápis proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Strakonice, V-5643/2021-307.

Pořadí k 29.09.2021 10:49.

Související zápisy:

- Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh.
- Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

k zajištění pohledávky v celkové výši 232.894,60 Kč s příslušenstvím.
podíl 1/2.



Oprávnění pro:

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 45317054.

Listina:

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Jan Škarpa 206 EX-3264/2025-18 ze dne 16.12.2025. Právní moc ke dni 29.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2026 14:34:53. Zápis proveden dne 03.02.2026.

Pořadí k 15.10.2025 00:00.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 18.481,53 Kč.

podíl 1/2.

Oprávnění pro:

Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a, České Budějovice 7, 371 87 České Budějovice.

Listina:

Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonících č.j.-257293/2026/2200-80542-302606 ze dne 20.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2026 15:30:31. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. Strakonice, V-1157/2026-307.

Pořadí k 18.03.2026 15:30.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

D. Poznámky a další obdobné údaje

Zahájení exekuce

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

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-05396/2024-006 ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 09:35:06. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Cheb.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/2.

Povinný:

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna 1493/25, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice, IČO: 26094606.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Střížkovská 734/66, Praha 8.

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Filip Exner 151 EX-332/2024-32 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:35:59. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Strakonice.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/2.

Povinná:

Šmilo Jitka, č.p. 37, 389 01 Stožice, RČ/IČO: 745113/1633.



Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

Zahájení exekuce

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

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 12775/24-025 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:47:19. Zápis proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Šumperk.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/2.

Povinná:

Šmilo Jitka, č.p. 37, 389 01 Stožice, RČ/IČO: 745113/1633.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01 Kladno.

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Ing. Petr Kučera 150 EX-597/2025-7 ze dne 19.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 19:01:58. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Strakonice.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/2.

Povinný:

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna 1493/25, České Budějovice 2, 370 05 České Budějovice, IČO: 26094606.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno.

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-11825/2025-8 ze dne 20.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2025 16:35:45. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov.

Zahájení exekuce

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

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 09958/25-020 ze dne 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 16:39:29. Zápis proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Šumperk.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/2.

Povinná:

Šmilo Jitka, č.p. 37, 389 01 Stožice, RČ/IČO: 745113/1633.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Lesnická 784/5, 613 00 Brno.

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006 EX-2463/2025-25 ze dne 25.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 11:13:53. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Strakonice.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/2.

Povinná:

Šmilo Jitka, č.p. 37, 389 01 Stožice, RČ/IČO: 745113/1633.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A, 160 00 Praha 6.

Listina:

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 2196/26-15 ze dne 06.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2026 12:05:39. Zápis proveden dne 10.03.2026; uloženo na prac. Praha.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl 1/2.

Povinná:

Šmilo Jitka, č.p. 37, 389 01 Stožice, RČ/IČO: 745113/1633.

Povinnost k:

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501.

V rámci ocenění nebude na daná zástavní práva (zákazy zcizení, zahájení exekuce aj.) kladen zřetel, neboť je předpokládáno, že prodejem by Předmět ocenění byl očištěn, resp. z výtěžku z prodeje by uvedené bylo uhrazeno a věcná práva vymazána. Pro potřeby ocenění je na Nemovitou věc nahlíženo jako na nemovitost prostou těchto věcných práv.

3.1.2.6 Vlastní popis

Dle zjištění při místním šetření se jedná o původní venkovskou usedlost s uzavřeným dvorem a navazujícími hospodářskými stavbami. Hospodářské objekty jsou situovány jako krajní řadové stavby oddělené od hlavní obytné části usedlosti a jsou přístupné ze dvora, tedy z pozemku parc. č. st. 41/4. Ostatní stavby tvořící původní hospodářský celek usedlosti, které nejsou evidovány na LV č. 2279, nejsou předmětem tohoto ocenění.

Hlavní obytný objekt je situován na nároží místních komunikací a půdorysně vytváří tradiční uspořádání hospodářského stavení venkovského charakteru. Celkový technický stav objektů je zhoršený až špatný, odpovídající stáří staveb a dlouhodobě omezené údržbě. Zejména střešní konstrukce obytné části vykazuje lokální deformace a průhyby, místy chybí střešní krytina. Podél části objektů je provedena otevřená odvodňovací strouha, která pravděpodobně slouží k odvádění srážkových a povrchových vod od základových konstrukcí. Pozemek parc. č. st. 41/4 zahrnuje obytnou část usedlosti, uzavřený dvůr a navazující hospodářské stavby. Obytná část objektu je zděné konstrukce tradičního venkovského charakteru. Při pohledu z veřejné komunikace jsou osazena převážně původní dřevěná okna. Vstupní dveře do obytné části byly v minulosti vyměněny za novější

plastové provedení. Podkrovní prostor objektu neslouží k obytným účelům, neboť není opatřen standardními okenními otvory ani střešními okny. Střešní krytina obytné části je pálená tašková krytina typu bobrovka, která se nachází ve špatném technickém stavu. Obytná část je vybavena dvěma komínovými tělesy. Dispoziční řešení obytné části objektu odpovídá původnímu venkovskému hospodářskému využití, sestává z vstupní chodby, centrálního prostoru (obývací pokoj), kuchyně, 6 pokojů, koupelny, WC, komory, jeden zřejmě obytný prostor nebyl při místním šetření zpřístupněn, a tedy se může jednat celkem o 7 pokojů v dané části. Dále se zde nachází sklepní prostor (nenavštíven během MŠ) a navazující hospodářské části. Interiér obytné části se nachází ve fázi nedokončené rekonstrukce. V objektu nejsou kompletně dokončeny rozvody elektroinstalace, některé rozvody zůstaly pouze ve fázi přípravy bez finálního začištění. Nově provedené sádkartonové příčky nejsou opatřeny finálními povrchovými úpravami a původní dispozice byla jejich realizací upravena na větší počet menších pokojů. Část konstrukcí tvoří původní kamenné zdivo. Stropy jsou převážně opatřeny dřevěnými palubkami. Podlahy jsou provedeny částečně z keramické dlažby, místy bez finální nášlapné vrstvy pouze s betonovým podkladem. Sociální zázemí vykazuje nedokončenou rekonstrukci, kdy část obkladů byla nově provedena, část zůstala v původním stavu.

K obytné části dále náleží dvě stavby přístupné ze dvorní části a slouží jako hospodářské a skladovací prostory, které dle místního sloužily jako stodola, sklady a dílny (objekt garáže). Tyto části objektu vykazují značné opotřebení a zanedbanou údržbu. Střešní krytina hospodářských staveb je tašková.

Objekt je napojen na veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Ohřev teplé vody zajištěn prostřednictvím elektrického boileru. Vytápění je v některých místnostech lokální pomocí krbu, dále jsou v pokojích osazena otopná tělesa, která jsou napojena na centrální rozvod teplé vody – technické zázemí (kotelna) nebyly při MŠ navštívena.

Pozemek parc. č. 501 je využíván převážně jako zahrada a manipulační plocha navazující na obytnou část usedlosti. Na pozemku se nachází porosty a volné plochy využívané v minulosti pravděpodobně k hospodářským účelům.

Příslušenství nemovité věci dále tvoří zpevněné plochy, napojení na inženýrské sítě a studna na pozemku.

Inženýrské sítě

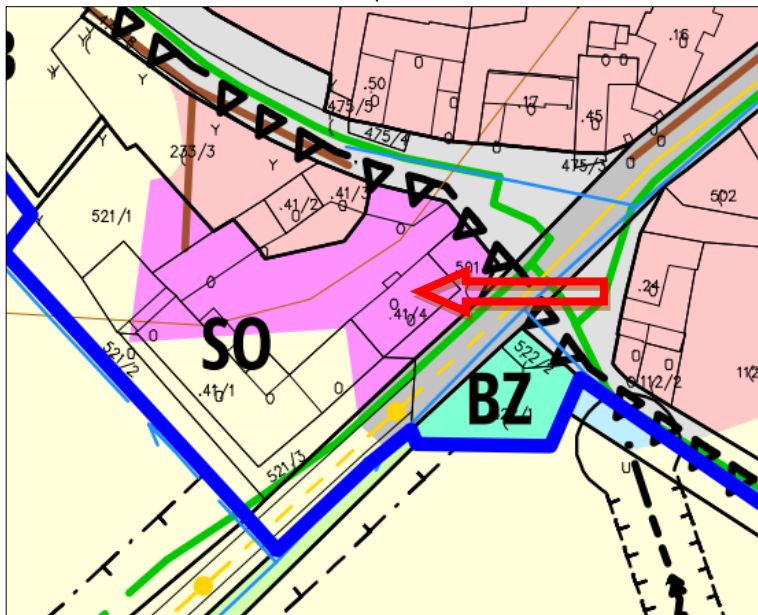
Pozemek je dle údajů z digitální technické mapy potenciálně napojitelný na veškeré základní inženýrské sítě, všechny sítě se nacházejí v přímém dosahu pozemku. Existence technické infrastruktury v okolí je doložena dostupnými mapovými podklady, ve kterých je zakreslen průběh jednotlivých sítí – plynovod je vyznačen zelenou barvou a elektrické vedení červenou barvou. Kanalizační vedení je v detailu územního plánu obce vyznačeno hnědou barvou a je vedeno přímo k hospodářské budově. Vodovodní řad je rovněž zakreslen v územním plánu obce; nevede přímo k budově, ale v přilehlé komunikaci v blízkosti pozemku, přičemž je označen modrou barvou.

Obrázek 3 Technická infrastruktura



Zdroj: https://jck.krajdtm.cz/-/public?#z=20.80515379794536&x=-777100.4385859397&y=-1145655.7555185251&p=&l=dtm-wmts-ti-ver*dtm-wms-pripojky*dtm-wms-ti-ver-ki*cuzk-ortofoto*-tmapy-osm%7E80&idist=1.35

Obrázek 4 Detail vedení sítí v územním plánu



Zdroj: Vlastní úprava územního plánu obce vč. vyznačení Předmětu ocenění

3.1.2.7 Přístup

Předmět ocenění je přístupný z komunikace parc. č. 475/1, jejíž vlastníkem je Obec Stožice, č. p. 63, 38901 Stožice a z komunikace parc. č. 493/1, jejíž vlastníkem je Jihočeský kraj, U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice, hospodaření se svěřeným majetkem kraje: Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, Nemanická 2133/10, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice. Přístup je tudíž bezproblémový z veřejné komunikace.

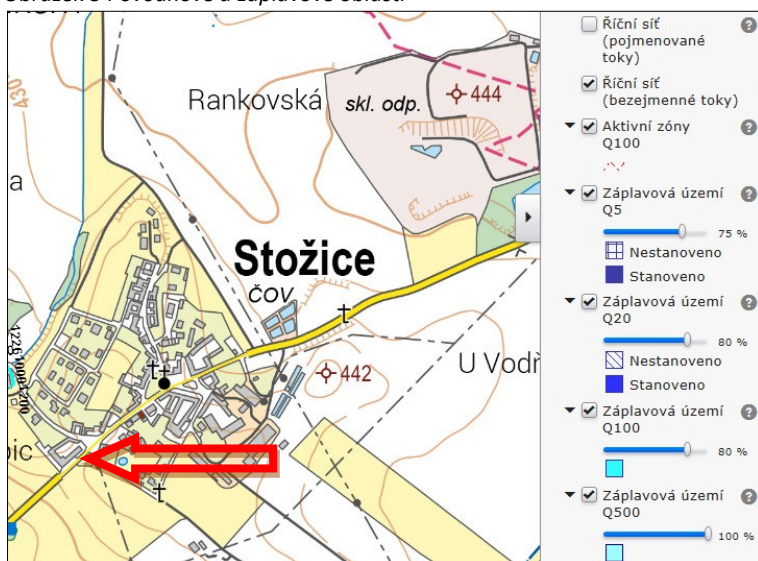
3.1.2.8 Ochrana Předmětu ocenění

Pozemek parc. č. 501 – zahrada je dle evidence v katastru nemovitostí veden jako součást zemědělského půdního fondu (ZPF).

3.1.2.9 Povodňové / záplavové pásmo

Pozemek se nachází mimo jakékoli povodňové či záplavové území až do Q500.

Obrázek 5 Povodňové a záplavové oblasti

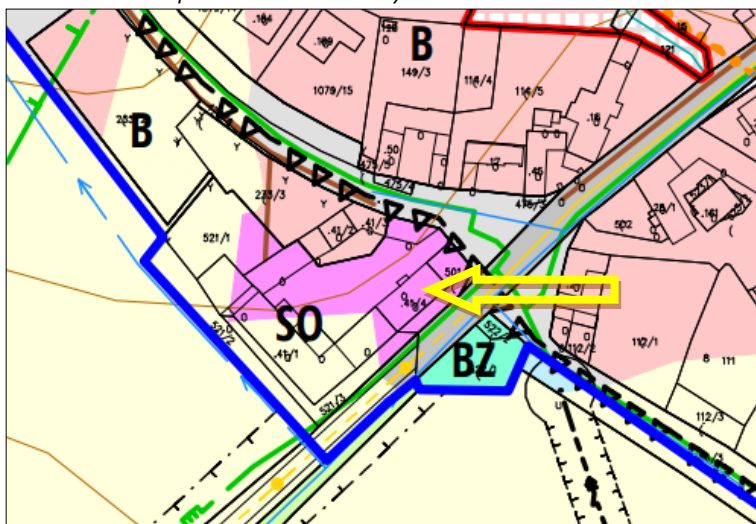


Zdroj: Povodňový informační systém - https://www.dppcr.cz/html_pub/index.html?d_mapy.htm

3.1.2.10 Územní plán

Na následujícím obrázku je výstřižek územního plánu obce Stožice vč. vyznačení Předmětu ocenění.

Obrázek 6 Územní plán obce Stožice vč. vyznačení Předmětu ocenění



Zdroj: Vlastní úprava územního plánu obce vč. vyznačení Předmětu ocenění

Dle platného územního plánu spadají pozemky do ploch SO- ploch smíšené obytné – bydlení a podnikání.

Hlavní využití

Bydlení, občanská vybavenost a podnikání (skladování, nerušící výroba- tzn. její negativní vliv nesmí zasahovat na plochy bydlení

Přípustné využití

- stavby pro bydlení
- užitkové zahrady

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně
- dopravní a technická infrastruktura nevykazující charakter nadmístního významu
- stavby individuální rekreace ve formě chalup
- izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití

- další doplňkové stavby a zařízení ke stavbám pro bydlení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, např. dětská hřiště, bazény, altány, přístřešky apod.
- stavby občanského vybavení - i bez bydlení pouze za podmínky, že jejich negativní účinky nepřekročí limity dle platné legislativy, - nerušící výroba, zemědělství a další služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a jejichž negativní účinky nepřekročí příslušné hygienické limity dle platné legislativy

Podmínky prostorového uspořádání

- další doplňkové stavby a zařízení ke stavbám pro bydlení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše, např. dětská hřiště, bazény, altány, přístřešky apod.
- stavby občanského vybavení - i bez bydlení pouze za podmínky, že jejich negativní účinky nepřekročí limity dle platné legislativy,
- nerušící výroba, zemědělství a další služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a jejichž negativní účinky nepřekročí příslušné hygienické limity dle platné legislativy,

Nepřípustné využití

- stavby a zařízení snižující kvalitu prostředí v této ploše, např. průmyslová výroba, těžba, hutnictví, chemie, těžké strojírenství, asanační služby,
 - velkoobchodní činnost, která má zvýšené nároky na těžkou nákladní dopravu, hluk apod....
 - aktivity a zdroje, které vedou k emitování znečišťujících látek do ovzduší, zejména těkavých organických látek a pachových látek, které svým provozem naruší okolní obytné plochy
 - skladování nebezpečných látek, nebezpečných odpadů, které by svým provozem mohlo ohrozit okolní obytné plochy
- činnosti obtěžující okolí nad zákonem stanovené limity - hluk, prašnost, exhalace a zápach překračující limitní hodnoty stanovené právními předpisy a hygienickými normami
- stavby a činnosti, které by mohly být nebo jsou v rozporu s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným způsobem využití.

3.1.3 Oceňované nemovitosti

V souladu se zadáním bude provedeno ocenění rodinného domu s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku.

3.1.3.1 Rodinný dům č.p. 37 spolu s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku

Následující tabulka zachycuje přehled výměr pro Rodinný dům, vedlejší stavby a výměry pozemků ve funkčním celku. Výměry byly určeny vlastním měřením v KN.

Tabulka 2 Přehled výměr RD

Předmět ocenění	
Parametr	Hodnota
Výměra pozemků celkem	1356 m ²
Zastavěno RD	186 m ²
Vedlejší stavby	139 m ² , 75 m ²
Ostatní pozemky (zahrada)	956 m ²

Zdroj: vlastní zpracování dle KN

Vzhledem k tomu, že z katastru nemovitostí nelze zjistit užitou plochu staveb a pro ocenění je klíčové pracovat s porovnatelnými měrnými jednotkami, rozhodl se Zpracovatel pracovat s normou ČSN EN 15221-6 (762101). V této normě jsou vymezeny plochy dle facility managementu – hrubá podlahová plocha (Gross Floor Area – GFA). Hrubá podlahová plocha bude stanovena jako součin ploch podlaží v m² a příslušného koeficientu, který nahrazuje výměry tzv. nevyužitelných ploch, kterými bývají atria, dutiny (volné prostory v interiéru přes několik podlaží), nevyužitelné konstrukční prostupy, instalační šachty nebo i celá technická podlaží. Základní koeficient pro výpočet hrubé podlahové plochy byl stanoven na 0,8. Stejně tak bylo uvažováno ve výpočtech u porovnávaných vzorků, aby byla měrná jednotka porovnatelná. Koeficient podkroví (využití šikmých střech) byl stanoven na 0,5 s ohledem na jeho nižší využitelnost oproti ostatním podlažím. V případě specifického členění (částečná zapuštěnost do terénu, přístavku a přestavku) je možné dále tento koeficient individualizovat.

Vypočtené hodnoty Předmětu ocenění na základě údajů z katastru nemovitostí jsou uvedeny níže. Zastavěná plocha Předmětu ocenění je dle katastru nemovitostí 186 m².

Tabulka 3 Výpočet hrubé podlahové plochy Předmětu ocenění

HPP Předmětu ocenění			
	Zastavěná plocha	Koeficient	Hrubá podlahová plocha
1.NP	186	0,8	148,8
Podkroví	nevybudované		
Celkem	186	--	148,8

Zdroj: vlastní úprava dle Katastru nemovitostí

Hrubá podlahová plocha Předmětu ocenění byla po zaokrouhlení stanovena na **149 m²**.

3.1.4 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení představuje odborně uznávaný ukazatel vývoje tržních cen rezidenčních nemovitostí v České republice. Je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí financovaných prostřednictvím hypotečních úvěrů klientů skupiny ČSOB a je sledován od roku 2011 (základna Q1 2010 = 100). Index tak poskytuje relevantní podklad pro posouzení cenové úrovně a trendů na trhu bydlení.

V roce 2025 pokračoval napříč všemi segmenty rezidenčního trhu růst cen, přičemž bylo dosaženo nových historických maxim. Ceny bytů meziročně vzrostly o 13,6 %, rodinných domů o 9,5 % a stavebních pozemků o 7,2 %. Vývoj byl ovlivněn především dlouhodobou převahou poptávky nad nabídkou, poklesem úrokových sazeb hypotečních úvěrů a růstem reálných mezd.

3.1.4.1 Rodinné domy

Segment rodinných domů vykázal v roce 2025 stabilní a setrvalý růst cen. Ve 4. čtvrtletí 2025 došlo k mezikvartálnímu zvýšení o 2,2 %, čímž byla překonána předchozí cenová maxima. Tempo mezikvartálního růstu se v posledních třech čtvrtletích stabilizovalo mírně nad hranicí 2 %, což svědčí o relativně vyrovnané, avšak nadále rostoucí tržní dynamice.

Indexová hodnota segmentu rodinných domů vzrostla z 220,9 bodu ve 4. čtvrtletí 2024 (meziročně +9,5 %) na 241,9 bodu ve 4. čtvrtletí 2025. Cenový růst tak pokračoval i přes částečné ochlazení poptávky po novostavbách, které bylo ovlivněno zejména vysokými cenami stavebních materiálů. Současně přetrvával nižší zájem o starší rodinné domy v horším technickém stavu, a to mimo jiné v souvislosti s omezením dotačních programů na rekonstrukce.

Nejvyšší stavební aktivita byla dlouhodobě koncentrována ve Středočeském kraji a v zázemí Brna. Vývoj cen rodinných domů tak odráží kombinaci stabilní poptávky po individuálním bydlení a strukturálně omezené nabídky, zejména v atraktivních lokalitách v okolí velkých měst.

Vývoj v roce 2025 potvrzuje pokračující růstový trend rezidenčního trhu. V segmentu rodinných domů, lze konstatovat stabilizované, avšak nadále pozitivní tempo cenového růstu při přetrvávající nerovnováze mezi nabídkou a poptávkou. Tento vývoj je nutné zohlednit při stanovení obvyklé ceny nemovitostí v daném období.

Tabulka 4 ČSOB Index - rodinné domy

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q3/2024	+1,8	216,8
Q4/2024	+1,9	220,9
Q1/2025	+2,5	226,4
Q2/2025	+2,3	231,6
Q3/2025	+2,2	236,7
Q4/2025	+2,2	241,9
1Q/2026	+2,1	247,0

Zdroj: csob.cz

3.1.4.2 Realitní trh v okolí obce Stožice

Na základě analyzovaných dat lze konstatovat, že vývoj nabídkových cen rodinných domů v okolí obce Stožice v období let 2020–2026 vykazuje dlouhodobě rostoucí trend, a to i přes dílčí krátkodobé cenové korekce. Ve sledovaném období došlo k významnému nárůstu nabídkových cen, přičemž cenová úroveň v závěru období převyšuje počáteční hodnoty přibližně trojnásobně.

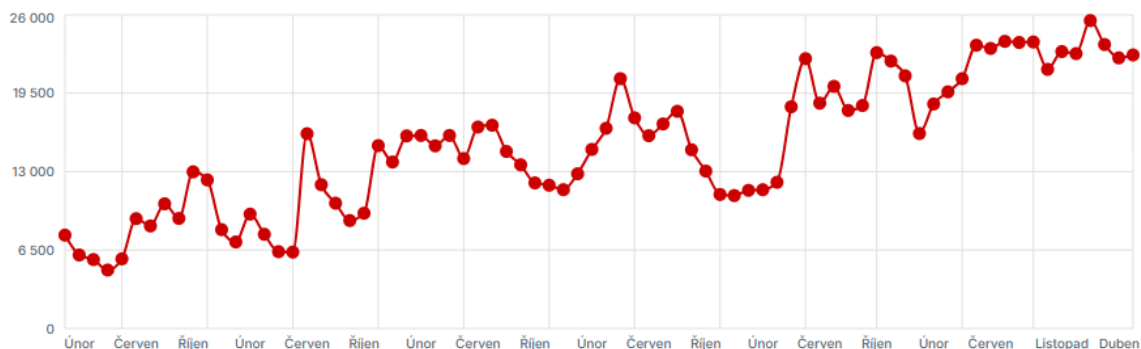
Vývoj cen je charakteristický vyšší mírou kolísání, která souvisí zejména s proměnlivými makroekonomickými podmínkami, především vývojem úrokových sazeb hypotečních úvěrů, dostupností financování, inflací a změnami ve struktuře nabízených nemovitostí. Přechodné poklesy cen nelze interpretovat jako dlouhodobý pokles trhu, ale spíše jako dočasné tržní korekce v rámci pokračujícího růstového trendu.

V průběhu let 2024 až 2026 je patrné další posilování cenové hladiny, kdy nabídkové ceny dosahují historicky nejvyšších hodnot sledovaného období. Tento vývoj potvrzuje přetrvávající poptávku po rodinném bydlení i omezenou nabídku nemovitostí v menších obcích Jihočeského kraje. Trh v dané

lokalitě lze hodnotit jako stabilizovaný s dlouhodobě rostoucím cenovým trendem a běžnou mírou cenového kolísání odpovídající aktuální fázi realitního cyklu.

Následující obrázek zachycuje vývoj nabídkových cen rodinných domů před rekonstrukcí v okolí obce Stožice do 10km zveřejněných na portálu sreality.cz.

Obrázek 7 Vývoj nabídkových cen RD v okolí obce Stožice



Zdroj: <https://www.sreality.cz/ceny-nemovitosti?typ=domy&stav=pred-rekonstrukci&lokalita=Sto%C5%BEice®ion-id=186®ion-typ=muni&v-okoli=10&obdobi-od=2020-01>

Níže je zachycen Valuo index pro rodinné domy v Jihočeském kraji. Dle dostupných dat dosáhl index k datu 30. 4. 2026 hodnoty 170 bodů, přičemž od roku 2020 vykazuje růst o 69,7 %. Meziroční růst cen rodinných domů v Jihočeském kraji činil dle indexu přibližně 11 %.

Vývoj indexu potvrzuje pokračující růst cenové hladiny rodinných domů v regionu i stabilní poptávku po rezidenčních nemovitostech. Současně je patrné, že po dílčím zpomalení trhu v předchozích obdobích dochází opět k postupnému posilování cenové úrovně.

Obrázek 8 Valuo index – domy



Zdroj: Valuo index¹

¹ https://www.valuo.cz/valuo-index-domy?vnuts=CZ&subject_types=house&property_conditions=new&property_sizes=small

3.2 Stanovení kritérií výběru

3.2.1 Tržní hodnota určená porovnávacím způsobem

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno stanovení kritérií výběru srovnatelných nemovitostí pro předmět ocenění (RD s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku), a to:

- Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku
- Realizovaný na nemovitostním trhu od roku 2025 až doposud
- Rádus lokality cca 10 km od obce Stožice

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů a jejich úprav, kdy jsou prioritně vyhledávány realizované prodeje rodinných domů.

Dohledané cenové údaje budou korigovány v hlavních cenotvorných korekčními koeficienty, a to:

- **K1** Koeficient trhu K1 byl stanoven na základě vývoje Valuo indexu pro rodinné domy v Jihočeském kraji, přičemž aktuální cenová úroveň k datu ocenění byla uvažována jako K1 = 1,00. Starší realizované prodeje byly časově přepočteny směrem k datu ocenění poměrem aktuální hodnoty indexu k hodnotě indexu v měsíci realizace prodeje. Tím je zohledněn růst cenové hladiny rodinných domů v období let 2024–2026.
- **K2** provedení a vybavení – tímto jsou zohledněny předpokládané rozdílnosti ve vztahu k technickému a morálnímu opotřebení. Důraz je kladen zejména na prvky dlouhé životnosti.
- **K3** zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- **K4** ostatní stavby – koeficient vyjadřuje skutečnost, jaké vedlejší stavby a příslušenství dále náleží k daným nemovitostem.
- **K5** velikost zahrady – koeficient zohledňuje velikost zahrady náležící k nemovitosti.
- **K6** zohlednění velikosti hrubé podlahové plochy – koeficient zachycuje rozdíl ve výměře započítaných podlahových ploch. V tomto ohledu lze pozorovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a výměrou podlahových ploch, tedy že s vyšší podlahovou plochou klesá jednotková cena. Tento efekt vychází z předpokladů klesajícího užítu, realizací úspor z rozsahu a modelu tržní rovnováhy.
- **K7** úvaha Zpracovatele ocenění – slouží k upravení hodnoty nemovitosti o další aspekty nezahrnuté v předešlých koeficientech

Ocenění je provedeno na základě porovnání s obdobnými reprezentanty realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, které bylo možné dohledat v širším okolí oceňovaného majetku se zohledněním specifických podmínek námi oceňovaného majetku. Vzhledem k tomu, že reprezentanti mají různé parametry, je ocenění provedeno přepočtem na 1 m² hrubé podlahové plochy.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. Počet koeficientů není dán žádným závazným předpisem, ale měl by objektivně zohlednit rozdílnosti srovnávaného majetku.

V rámci použitých reprezentantů byly použity konečné ceny transakcí.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

3.3.1 Výčet srovnatelných nemovitých věcí – Rodinný dům ve funkčním celku s příslušenstvím a pozemky

Výběr srovnatelných nemovitostí byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole 3.2.1. Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v operátu katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 5 Výčet srovnatelných nemovitostí

Č.	Lokalita	Umístění
1	Radčice u Vodňan	Pozemek parc.č. st. 45, k.ú. Radčice u Vodňan
2	Bavorov	Pozemek parc.č. st. 326, parc.č. 94/6 k.ú. Bavorov
3	Čichtice	Pozemek parc.st.č. 65, parc.č. 65/14, parc.č. 966/5, k.ú. Čichtice
4	Skočice	Pozemek parc.č. st. 5/1, parc.č. 321/4, parc.č. 54, k.ú. Skočice
5	Strunkovice nad Blanicí	Pozemek parc.č.st.156 parc.č. 917/3, k.ú. Strunkovice nad Blanicí
6	Vodňany	Pozemek parc.st.č. 488, k.ú. Vodňany

Zdroj: vlastní zpracování

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

V souladu s požadavkem na přehlednost znaleckého posudku podle § 43 odst. 1 vyhlášky č. 503/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou jednotlivé dílčí výčty použitých dat pro každý použitý srovnávací příklad uvedeny vždy v příslušné části výpočtu v následující kapitole znaleckého posudku.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je peněžní nebo jiná protihodnota žádaná, nabízená nebo zaplacená za aktivum nebo za převzetí závazku. Cena a hodnota se mohou lišit.

Hodnota je kvantitativní závěr oceňovatele o výsledku procesu oceňování, který je plně v souladu s požadavky Mezinárodních oceňovacích standardů k datu ocenění. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 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 přikládáná 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.

Definice tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů 2025

Pojem tržní hodnota je definována dle IVS 102 Standardy hodnoty: Dodatek (International Valuation Standards council, str. 50-54), kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum a/nebo závazek směřeny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.“

Definice tržní hodnoty musí být aplikována v souladu s následujícím koncepčním rámcem:

I. *„Odhadnutou částkou“* se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím.

II. *„Tím, že aktivum nebo závazek by měly být směřeny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena.“*

III. Slovy *„k datu ocenění“* je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu.

IV. *„Ochotným kupujícím“* se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen. Tento kupující není ani příliš dychtivý, ani rozhodnutý koupit za každou cenu.

V. *„Ochotný prodávající“* není ani příliš dychtivý prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou.

VI. *„Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu“* je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni.

VII. Slovy *„po náležitém marketingu“* se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty.

VIII. Formulace *„kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě“* předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.

IX. Vyjádření *„a nikoliv v tísní“* znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A90). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití, z hlediska účastníka, které by u aktiva přineslo nejvyšší hodnotu. Nejvyšší a nejlepší využití musí být fyzicky možné (pokud je to na místě), finančně proveditelné, právně přípustné a vést k nejvyšší hodnotě.

4.1.2 Metodologie ocenění

IVS 103 Oceňovací přístupy

IVS 103 Oceňovací přístupy vyžaduje, aby oceňovatel posoudil a zvolil nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací přístupy pro ocenění daného aktiva a/nebo závazku na základě zamýšleného (zamýšlených) užití.

Hlavními oceňovacími přístupy jsou tři dále popsané a definované přístupy:

Tržní přístup

„V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem, pro něž jsou k dispozici cenové informace.

V tržním přístupu by se měly vždy vzít do úvahy objem obchodů, četnost obchodů, rozsah pozorovaných cen a blízkost k datu ocenění. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) oceňované aktivum bylo nedávno prodáno v transakci vhodné ke zohlednění v rámci daného standardu hodnoty,
- b) oceňované aktivum nebo podstatně podobná aktiva jsou veřejně obchodována, a/nebo
- c) existují časté a/nebo nedávne pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy.“

Výnosový přístup

„Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Výnosový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) schopnost aktiva generovat výnosy je z hlediska účastníků kritickým prvkem ovlivňujícím jeho hodnotu, a/nebo
- b) u oceňovaného aktiva jsou k dispozici přiměřené projekce výše a načasování budoucích výnosů, ale neexistují žádná relevantní a spolehlivá srovnatelná tržní aktiva.“

Nákladový přístup

„V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Nákladový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) účastníci by byli schopni nově vytvořit aktivum s užitečností v podstatě stejnou, jako má oceňované

aktivum, bez regulatorních nebo právních omezení, a toto aktivum by mohlo být nově vytvořeno dostatečně rychle, takže by účastník nebyl ochoten zaplatit významnou prémii za možnost využít oceňované aktivum ihned,

b) aktivum přímo nevytváří výnosy a jedinečná povaha aktiva znemožňuje použití výnosového přístupu nebo tržního přístupu.

c) používaný standard hodnoty v základu vychází z nákladů nahrazení, a/nebo

d) aktivum bylo nedávno vytvořeno nebo vydáno a prodáno účastníkům trhu, takže existuje vysoká míra spolehlivosti předpokladů používaných v nákladovém přístupu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přiřkládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno tržní hodnotou.

4.1.3 Popis postupu při analýze dat pro určení tržní hodnoty porovnáním

Při analýze dat byly jednotlivé porovnatelné vzorky zkoumány a komparovány s Předmětem ocenění zejména ve vztahu ke kvalitativním i kvantitativním charakteristikám, které je možné považovat za cenotvorné faktory.

V souvislosti s definicemi výše tohoto znaleckého posudku a standardními postupy je ocenění Nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je v případě existujícího volného trhu pro tyto potřeby jednoznačně nejvhodnější.

Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

4.1.3.1 Analýza dat – Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku

Tržní hodnota pozemku parc.č.St. 41/4 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37 a přilehlého pozemku parc. č. 501 tvořícího zahradu.

Tabulka 6 Popis a analýza dat

Srovnávací případ 1		
Katastrální území	Radčice u Vodňan	
Umístění:	Pozemek parc.č. st. 45, k.ú. Radčice u Vodňan	
Datum transakce:	26.11.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	2 500 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²):	98,40	
Zahrada (m ²):	142,00	
Další stavby:	55,00	
Číslo řízení:	V-5103/2025-307	
Jednotková cena transakce:	25 407 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,05
Jednotková hodnota po úpravě v čase		26 677 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	výrazně lepší	0,85
K3 lokalita, umístění	mírně lepší	0,95
K4 vedlejší stavby	menší	1,10
K5 zahrada	mírně menší	1,05
K6 úprava ve vztahu k velikosti	výrazně menší	0,85
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,79
Upravená jednotková cena		21 148 Kč/m ²
Realizovaný prodej prodeje rodinného domu v obci Radčice u Vodňan, na hlavní trase mezi Prahou a Českými Budějovicemi. Chalupa se datuje k počátku 20.století a v průběhu let prošla rekonstrukčními pracemi. Jednopodlažní stavba s nevyužitým podkrovím je dispozičně řešena jako 2+1. V prvním podlaží se nachází kuchyň vybavená kuchyňskou linkou a jídelní částí a navazující obývací místnost. Přes průjezd je další obytná část s ložnicí a oddělenou místností bez okna, který může sloužit jako pracovna, případně jako šatna. V prvním podlaží je i koupelna a samostatná toaleta. Dům disponuje průjezdem do zahrady. Zahrada s posezením je oplocená, s trávníkem a záhonky. Na zahradě je navazující hospodářská stavba, která slouží k ukládání věcí. Dům je částečně podsklepený.		
		

Srovnávací případ 2		
Katastrální území	Bavorov	
Umístění:	Pozemek parc.č. st. 326, parc.č. 94/6 k.ú. Bavorov	
Datum transakce:	05.12.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 499 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²):	149,50	
Zahrada (m ²):	244,00	
Další stavby:	110,00	
Číslo řízení:	V- 5276/2025-307	
Jednotková cena transakce:	23 405 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,05
Jednotková hodnota po úpravě v čase		24 575 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění	výrazně lepší	0,85
K4 vedlejší stavby	menší, ale lepší stav	1,00
K5 zahrada	mírně menší	1,05
K6 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,89
Upravená jednotková cena		21 933 Kč/m ²
Realizovaný prodej - rodinný dům v obci Bavorov, který disponuje dvěma samostatnými bytovými jednotkami 2+kk o výměře 60 m ² a 3+1 o výměře 99 m ² . Nemovitost je určena k celkové rekonstrukci. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, přičemž na hranici pozemku se nachází plynová kaplička, takže je zde možnost instalace plynového kotle. Samozřejmě je připojení na elektřinu a obecní vodovod. K domu náleží prostorná garáž, pergola, sklepní prostory, kůlna a udržovaná zahrada s bazénem.		



Srovnávací případ 3		
Katastrální území	Čichtice	
Umístění:	Pozemek parc.st.č. 65,parc.č. 65/14, parc.č. 966/5, k.ú. Čichtice	
Datum transakce:	04.11.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 300 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	150,60	
Zahrada (m ²):	330,00	
Další stavby:	43,00	
Číslo řízení:	V-4741/2025-307	
Jednotková cena transakce:	21 912 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,06
Jednotková hodnota po úpravě v čase		23 227 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	výrazně lepší	0,80
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 vedlejší stavby	malé zahradní stavby, ale v lepším stavu	1,00
K5 zahrada	menší	1,05
K6 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,84
Upravená jednotková cena		19 511 Kč/m²
Realizovaný prodej- rodinný dům, rozdělen na 2 samostatné bytové jednotky, kde každá má vchod z jiné strany domu a svůj pozemek. Horní část domu je opravená, u domu je posezení kryté pergolou. Tento horní byt je možné vytápět tepelným čerpadlem vzduch/voda, v technické místnosti je také elektrokotel. Půdní prostor by bylo vhodné zateplit. Druhý byt je ve stavu před celkovou rekonstrukcí. Ve středu bytu 3+1 je zajímavá největší místnost s výklenky ve zdech a strop zdobí loubí. Jsou zde krbová kamna, kuchyňský kout a dvě samostatné koupelny, jedna z nich určité vyžadující rekonstrukci. Součástí domu je garáž, která je průchozí do domu. Před domem je zčásti zpevněná plocha a na části zahrada. Dům je napojený na obecní vodovod s možností měřit bytové jednotky samostatně. Stejně tak je společná elektro přípojka osazena podružným měřením pro spodní byt.		
		

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Skočice	
Umístění:	Pozemek parc.č. st. 5/1, parc.č. 321/4, parc.č. 54, k.ú. Skočice	
Datum transakce:	28.08.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 400 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	228,00	
Zahrada (m ²):	2 857,00	
Další stavby:	529,00	
Číslo řízení:	V-3590/2025-307	
Jednotková cena transakce:	14 912 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,08
Jednotková hodnota po úpravě v čase		16 105 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	srovnatelné	1,00
K3 lokalita, umístění	bez vlivu	1,00
K4 vedlejší stavby	lepší / větší	0,90
K5 zahrada	větší	0,90
K6 úprava ve vztahu k velikosti	významně větší	1,20
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,97
Upravená jednotková cena		15 654 Kč/m²
Realizovaný prodej- zemědělská usedlost. Celková plocha pozemku činí 3671 m ² , z toho zastavěná plocha a nádvoří 1207 m ² a zahrada plná ovocných stromů 2446 m ² . Obytná část má 197 m ² a zahrnuje 8 pokojů, komoru, koupelnu a WC. Dům je napojen na obecní vodovod (na pozemku je také studna), elektřinu (220/380 V), odpad je sveden do septiku s přepadem. Topení je řešeno kotlem na tuhá paliva napojeným na radiátory. Interiér je určen k rekonstrukci, ale celkový stav objektu je dobrý.		
		

Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Strunkovice nad Blanicí	
Umístění:	Pozemek parc.č.st.156 parc.č. 917/3, k.ú. Strunkovice nad Blanicí	
Datum transakce:	12.08.2025	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	3 190 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	110,40	
Zahrada (m ²):	528,00	
Další stavby:	132,00	
Číslo řízení:	V-2334/2025-306	
Jednotková cena transakce:	28 895 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,08
Jednotková hodnota po úpravě v čase		31 207 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	výrazně lepší	0,80
K3 lokalita, umístění	výrazně lepší	0,80
K4 vedlejší stavby	bez vlivu	1,00
K5 zahrada	menší	1,10
K6 úprava ve vztahu k velikosti	menší	0,90
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,63
Upravená jednotková cena		19 772 Kč/m ²
Realizovaný prodej rodinného domu o jednom nadzemním podlaží s obytným podkrovím ve funkčním celku s pozemky a vedlejšími stavbami. K domu náleží uzavřený dvůr, navazující hospodářská budova, stodola a zahrada. Rodinný dům disponuje vstupní chodbou se zádveřím, koupelnou s vanou a umyvadlem, samostatným WC, třemi pokoji a kuchyní s jídelním prostorem. Rekonstrukce obytných prostor proběhla v roce 2003. Vytápění je možné plynem a možností využití kamen na tuhá paliva. Na dům navazuje hospodářská budova s prostory pro chov zvířat a skladovým zázemím. Další praktickou částí je stodola vhodná například k uschování zahradního náčiní a která zároveň nabízí případnou možnost přestavby v patře. Uzavřený velký dvůr s přístřeškem, s vraty do ulice, vchodem do domu a vchodem do stodoly s průchoodem na zahradu.		
		

Srovnávací případ 6		
Katastrální území	Vodňany	
Umístění:	Pozemek parc.st.č. 488, k.ú. Vodňany	
Datum transakce:	11.03.2026	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	1 990 000 Kč	
Počet měrných jednotek (m ²)	102,40	
Zahrada (m ²):	125,00	
Další stavby:	0,00	
Číslo řízení:	V-685/2026-307	
Jednotková cena transakce:	19 434 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase		1,02
Jednotková hodnota po úpravě v čase		19 822 Kč/m ²
K2 provedení a vybavení	horší	1,10
K3 lokalita, umístění	významně lepší	0,80
K4 vedlejší stavby	žádné	1,15
K5 zahrada	menší	1,10
K6 úprava ve vztahu k velikosti	menší	0,90
K7 úvaha Zpracovatele ocenění	bez vlivu	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,00
Upravená jednotková cena		19 860 Kč/m²
Realizovaný prodej rodinného domu-určený ke kompletní rekonstrukci. Nachází se ve Vodňanech, v ulici nedaleko centra, v docházkové vzdálenosti ke škole, obchodům i vlakovému nádraží. Celková plocha pozemku činí 253 m ² , z toho 130 m ² tvoří zastavěná plocha. Zbýlá část pozemku nabízí možnost vybudování menší zahrady, venkovní terasy. Dům je ve stavu před rekonstrukcí,půda má potenciál pro vestavbu velkého podkroví.		
		

Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat – Rodinný dům s pozemky a příslušenstvím ve funkčním celku

Tržní hodnota pozemku parc.č.st. 246 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 139 a přilehlého pozemku parc. č. 4097/5 tvořícího zahradu.

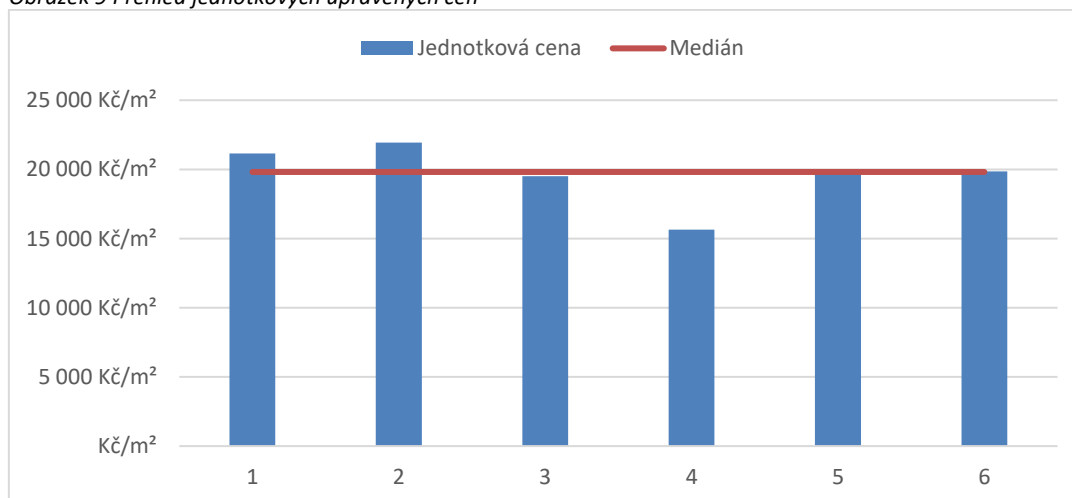
Tabulka 7 Určení jednotkové porovnávací hodnoty

Výpočet jednotkové tržní hodnoty	
Srovnávací případ č. 1	21 148 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	21 933 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	19 511 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	15 654 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	19 772 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	19 860 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	19 646 Kč/m²
1. Kvartil	19 576 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	19 816 Kč/m²
3. Kvartil	20 826 Kč/m²
Použitá jednotková tržní hodnota:	19 816 Kč/m²

Zdroj: vlastní zpracování

Následující obrázek graficky zachycuje upravené jednotkové ceny porovnávaných nemovitostí.

Obrázek 9 Přehled jednotkových upravených cen



Zdroj: vlastní zpracování

Jednotková porovnávací hodnota předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 8 Určení porovnávací hodnoty

Tržní hodnota nemovitosti	
Výměra	149,00 m ²
Jednotková tržní hodnota	19 816 Kč/m ²
Celkem	2 952 584 Kč
Tržní hodnota majetku po rámcovém zaokrouhlení:	2 950 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Závěr části ocenění:

Výsledná tržní hodnota pozemku parc.č.st. 41/4 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37 a přilehlého pozemku parc. č. 501 tvořícího zahradu určená porovnávacím způsobem činí po rámcovém zaokrouhlení: **2 950 000 Kč**

Výsledná tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti ½ k pozemku parc.č.st. 41/4 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37 a přilehlého pozemku parc. č. 501 tvořícího zahradu určená jako alikvotní podíl z porovnávací hodnoty činí po rámcovém zaokrouhlení:

1 475 000 Kč

(2 950 000 Kč / 2 = 1 475 000 Kč).

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení tržní hodnoty nemovité věci a jejího příslušenství, a to porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění. Ocenění tak odpovídá nejpravděpodobněji dosažené částce při prodeji Předmětu ocenění na trhu.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

- a) **Zdroje dat:** Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, oceňovací předpisy a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech uvedené v kapitole Výčet podkladů.
- b) **Sběr a tvorba dat:** Data z veřejných zdrojů uvedené v kapitole Výčet podkladů byla získána dálkovým přístupem v průběhu zpracování znaleckého posudku. Podklady od Zadavatele byly předány osobně či elektronicky. Vlastní data znalce byla vytvořena při místním šetření a dále v průběhu zpracování znaleckého posudku.
- c) **Zpracování dat:** Získaná data byla podrobena validaci a třídění. Zpracovatel vyloučil data nevěrohodná, duplicitní nebo extrémní. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy a vychází z oceňovacích předpisů. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována. Pro zpracování dat a výpočty bylo využito programové vybavení MS Word a Excel a NemExpress v aktuální verzi.
- d) **Analýza dat:** Na zpracovaný soubor dat byly aplikovány oceňovací metody uvedené v úvodu kapitoly Posudek. V rámci analýzy (výpočtu) došlo k objektivizaci dat pomocí korekčních koeficientů, jejichž výše je odůvodněna přímo u jednotlivých výpočtů, případně daných oceňovací vyhláškou.
- e) **Interpretace výsledků:** Výsledná hodnota zjištěná matematickou analýzou byla podrobena závěrečnému odbornému posouzení (syntéze). Znalec vyhodnotil, zda vypočtená hodnota odpovídá aktuální situaci na trhu v daném místě a čase a zda není ovlivněna specifiky, která nelze postihnout výpočtovým algoritmem. Závěry interpretace jsou uvedeny v kapitole Odůvodnění.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Úkolem zpracovatele je určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty souboru nemovitých věcí zapsaných na LV č. 2279 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, pro katastrální území Stožice, a to pozemku parc.č.St. 41/4 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37 a přilehlého pozemku parc. č. 501 tvořícího zahradu.

6.2 Závěrečný výrok

Výsledná tržní hodnota pozemku parc.č.st. 41/4 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37 a přilehlého pozemku parc. č. 501 tvořícího zahradu určená porovnávacím způsobem činí po rámcovém zaokrouhlení:

2 950 000 Kč

(slovy: dva miliony devět set padesát tisíc korun českých)

Výsledná tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ k pozemku parc.č.st. 41/4 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 37 a přilehlého pozemku parc. č. 501 tvořícího zahradu určená jako alikvotní podíl z porovnávací hodnoty činí po rámcovém zaokrouhlení:

1 475 000 Kč

(slovy: jeden milion čtyři sta sedmdesát pět tisíc korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

Výsledná částka z ocenění tržní hodnotou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu při stabilitě realitního trhu platnost v řádu cca až tři kalendářních měsíců. Výsledná tržní hodnota pak předpokládá, že předmětný majetek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

Výsledná tržní hodnota ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Je potřeba upozornit na způsob výpočtu přepočtového media, v daném případě byla volena cena za jednotku výměry zastavěné plochy nadzemních podlaží vycházející z dat o zastavěné ploše v KN a jeho součinem s počtem nadzemních podlaží.

Přesnost závěru znaleckého posudku je nutno brát s ohledem na to, že výpočet tržní hodnoty je obor spadající do ekonometrie, tedy výpočty jsou prováděny matematickými a statistickými metodami, avšak z ekonomických dat, je zřejmé, že přesnost výsledku nemůže být nikdy jednoznačná, neboť obecně ceny (kromě některých specifických případů) nejsou regulovány a tedy míra jejich variability je vysoká, obzvláště ve specifitějších případech, jako je tento. S ohledem na požadavky §58 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, výsledná tržní



hodnota navržená v tomto znaleckém posudku pak vychází z výše uvedeného postupu jako medián (prostřední hodnota) takto získaných dat, tedy jako nejpravděpodobnější odhad tržní hodnoty.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.



7 PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1 - LV 2279 pro k. ú. Stožice	8
Příloha č. 2 - Usnesení č.j.: 151 EX 332/24-166	2
Příloha č. 3 - Fotodokumentace	5

Příloha č. 1 - LV 2279 pro k. ú. Stožice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 530034 Stožice
Kat.území: 755745 Stožice List vlastnictví: 2279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna 1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	26094606	1/2
Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice	745113/1633	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 41/4	1175	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stožice, č.p. 37, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 41/4				
501	181	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

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, peněžitá pohledávka ve výši 1 650.000,- Kč dle smlouvy o úvěru č. 000585459
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, veškeré peněžité pohledávky ze smlouvy o úvěru a
zástavní smlouvy v celkové maximální výši 4 950.000,- Kč , které mohou vzniknout do
29.9.2032

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 10:49:20. Zápis
proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Strakonice

V-5643/2021-307

Pořadí k 29.09.2021 10:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 10:49:20. Zápis
proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Strakonice

V-5643/2021-307

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 10:49:20. Zápis
proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Strakonice

V-5643/2021-307

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 530034 Stožice
Kat.území: 755745 Stožice List vlastnictví: 2279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

ACEMA Credit Czech, a.s., U libeňského pivovaru 63/2,
Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 26158761

Povinnost k

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2021 10:49:20. Zápis
proveden dne 22.10.2021; uloženo na prac. Strakonice

V-5643/2021-307

Pořadí k 29.09.2021 10:49

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
k zajištění pohledávek v celkové výši 232.894,60 Kč s příslušenstvím.
podíl 1/2

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr.
Jan Škarpa 206 EX-3264/2025 -18 ze dne 16.12.2025. Právní moc ke dni
29.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2026 14:34:53. Zápis proveden
dne 03.02.2026.

V-68/2026-307

Pořadí k 15.10.2025 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky ve výši 18.481,53 Kč
podíl : 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský
kraj, ÚzP ve Strakonících č.j.-257293/2026 /2200-80542-302606 ze dne
20.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2026 15:30:31. Zápis proveden
dne 13.04.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-1157/2026-307

Pořadí k 18.03.2026 15:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Jihočeský kraj, ÚzP ve Strakonících č.j.-257293/2026 /2200-80542-302606 ze
dne 20.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2026 15:30:31. Zápis

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 2



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 530034 Stožice
Kat.území: 755745 Stožice List vlastnictví: 2279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-1157/2026-307

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj, ÚZP ve Strakonici č.j.-257293/2026 /2200-80542-302606 ze dne 20.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2026 15:30:31. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-1157/2026-307

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-05396/2024 -006 ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 09:35:06. Zápis proveden dne 04.11.2024; uloženo na prac. Cheb

Z-6033/2024-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl : 1/2

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr.David Koncz 074EX-05396/2024 - 015 ze dne 30.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2024 09:35:03. Zápis proveden dne 06.11.2024; uloženo na prac. Strakonice

Z-4020/2024-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr.Filip Exner, Strážkovská 734/66, Praha 8

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Filip Exner 151 EX-332/2024 -32 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:35:59. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Strakonice

Z-4262/2024-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 3



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 530034 Stožice
Kat.území: 755745 Stožice List vlastnictví: 2279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

podíl :1/2

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Filip Exner 151 EX-332/2024 -
39 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:35:59.
Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Strakonice
Z-4262/2024-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr.Filip Exner, Střížkovská 734/66, Praha 8

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Filip Exner 151 EX-
332/2024 -32 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024
13:35:59. Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Strakonice
Z-4262/2024-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl :1/2

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Filip Exner 151 EX-332/2024 -
39 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 13:35:59.
Zápis proveden dne 22.11.2024; uloženo na prac. Strakonice
Z-4262/2024-307

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 12775/24-025 ze
dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:47:19. Zápis
proveden dne 07.01.2025; uloženo na prac. Šumperk
Z-73/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podíl : 1/2

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcel Kubis 139 EX-12775/2024

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 530034 Stožice
Kat.území: 755745 Stožice List vlastnictví: 2279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

-035 ze dne 06.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2025 16:40:47.
Zápis proveden dne 13.01.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-59/2025-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Marcel Kubis
139 EX-12775/2024 -063 ze dne 25.2.2025, exekuční příkaz nabytí právní moci
dne 20.1.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 16:40:22. Zápis
proveden dne 04.03.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-796/2025-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ing. Petr Kučera, náměstí Starosty Pavla 5, 272 01
Kladno

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Ing. Petr Kučera 150 EX-
597/2025 -7 ze dne 19.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025
19:01:58. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-1047/2025-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl : 1/2

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ing. Petr Kučera 150 EX-
597/2025 -12 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025
19:02:01. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-1049/2025-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137 EX-11825/2025 -8 ze dne 20.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.06.2025 16:35:45. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Brno-
venkov

Z-7106/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/2

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 5



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 530034 Stožice
Kat.území: 755745 Stožice List vlastnictví: 2279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Petr Kocián 137 EX-11825/2025
-15 ze dne 27.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2025 16:40:35.
Zápis proveden dne 02.07.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-2741/2025-307

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 09958/25-020 ze
dne 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 16:39:29. Zápis
proveden dne 09.09.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-5696/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/2

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcel Kubis 139 EX-09958/2025
-028 ze dne 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 16:48:17.
Zápis proveden dne 11.09.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-4250/2025-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Marcel Kubis
139 EX-09958/2025 -035 ze dne 27.10.2025, exekuční příkaz nabytí právní moci
dne 19.9.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 16:41:42. Zápis
proveden dne 04.11.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-5092/2025-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr.Alena Blažková, Lesnická 784/5, 61300 Brno

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Alena Blažková, Ph.D.
006EX-2463/2025 -25 ze dne 25.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
25.11.2025 11:13:53. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-5538/2025-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl : 1/2

Povinnost k

CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna
1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice,
RČ/IČO: 26094606
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 6



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 530034 Stožice
Kat.území: 755745 Stožice List vlastnictví: 2279
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006EX-2463/2025 -26 ze dne 25.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 11:13:57. Zápis proveden dne 01.12.2025; uloženo na prac. Strakonice
Z-5536/2025-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 2196/26-15 ze dne 06.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.03.2026 12:05:39. Zápis proveden dne 10.03.2026; uloženo na prac. Praha
Z-11549/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/2

Povinnost k

Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice, RČ/IČO:
745113/1633
Parcela: St. 41/4, Parcela: 501

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Zuzana Grosamová 180 EX-2196/2026 -18 ze dne 09.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2026 10:38:19. Zápis proveden dne 13.03.2026; uloženo na prac. Strakonice
Z-848/2026-307

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 25.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.
V-4872/2013-307

Pro: CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna 1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice RČ/IČO: 26094606

o Smlouva darovací ze dne 15.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 13.09.2017.
V-3852/2017-307

Pro: Šmilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice RČ/IČO: 745113/1633

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
501	75011	181

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.
strana 7



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.04.2026 22:15:02

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 530034 Stožice

Kat.území: 755745 Stožice

List vlastnictví: 2279

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 Strakonice, kód: 307.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.04.2026 22:31:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

Příloha č. 2 – Usnesení č.j.: 151 EX 366/24-543

Soudní exekutor JUDr. Filip Exner

Exekutorský úřad Praha 7

adresa: Praha 8, Střížkovská 734/66

tel.: +420 220 400 372

e-mail: info@exekutor-exner.cz

datová schránka: 4p6tecf

internetové stránky: www.exekutor-exner.cz

Č.j.: 151 EX 332/24 - 166

Vyřizuje: JUDr. Filip Exner

U S N E S E N Í

JUDr. Filip Exner, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 7, se sídlem Praha 8, Střížkovská 734/66, pověřený vedením exekuce na základě pověření, které vydal Okresní soud v Českých Budějovicích pod č.j. 34 EXE 5832/2024-13 dne 08.11.2024, kterým byl nařízen výkon exekučního titulu, kterým je: usnesení, které vydal Okresní soud ve Strakonicih dne 29.07.2024 pod č.j. 8 C 98/2024-47, k uspokojení pohledávky

oprávněné(ho):

1. **ACEMA Credit Czech, a.s.,** IČ: 26158761,
sídlo: U Libeňského pivovaru 63/2, 18000 Praha 8 - Libeň,
zastoupen(a): JUDr. Róbert Paulovič, advokát,
sídlo: Jeseniova 1725/125, 13000 Praha,

proti povinné(mu):

1. **CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o.,** IČ: 26094606,
sídlo: M. Chlajna 1493/25, 37005 České Budějovice,
2. **Jitka Šmilo, r.č.: 7451131633,**
bydliště: Stožice 37, 38901 Stožice,

- I.** Soudní exekutor podle § 336 o.s.ř. **u s t a n o v u j e** znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí:

Pražská znalecká kancelář, s.r.o., IČ: 48910660, se sídlem Vinohradská 938/37, 120 00 Praha 2,

kterému ukládá, aby podal písemně do 60 dnů znalecký posudek, který předloží v elektronické podobě ve formátu PDF. Úkolem znalce je pro potřeby exekučního řízení *ocenit níže uvedené nemovitosti, včetně příslušenství. Oceněním bude u těchto nemovitostí stanovena v místě obvyklá (tržní) cena, která by byla při jejich prodeji na trhu s nemovitostmi dosažitelná, a to:*

Okres: C20316 Strakonice	Obec: 530034 Stožice			
Kat.území: 755745 Stožice	List vlastnictví: 2279			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
<u>A Vlastník, jiný oprávněný</u>	<u>Identifikátor</u>	<u>Podíl</u>		
<u>Vlastnické právo</u>				
CENTRUM PREVENTIVNÍ MEDICÍNY s.r.o., M. Chlajna 1493/25, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	26094606	1/2		
Smilo Jitka, č.p. 37, 38901 Stožice	745113/1633	1/2		
B Nemovitosti				
Pozemky				
<u>Parcela</u>	<u>Výměra[m2]</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>Způsob ochrany</u>
St. 41/4	1175	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stožice, č.p. 37, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 41/4				
501	181	zahrad		zemědělský půdní fond

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná. Jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě opatření podle § 53 o.s.ř., t.j. uložení pořádkové pokuty do 50.000,-Kč.

- II. Soudní exekutor účastníkům ukládá, aby poskytli znalci veškerou potřebnou součinnost, zejména povinným, aby umožnili soudnímu znalci prohlídku oceňovaných nemovitostí a předložili mu veškerou dokumentaci k těmto nemovitostem, kterou mají ve svém držení. Neposkytnutí součinnosti ze strany povinných může být postihováno uložením pořádkové pokuty dle § 53 o.s.ř. do 50.000,-Kč nebo posuzováno orgány činnými v trestním řízení jako trestný čin. Neumožní-li povinný prohlídku, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti přístup (§ 336 odst. 3 o.s.ř.).
- III. Soudní exekutor vyznamenává účastníky řízení a další osoby, že ve smyslu ust. § 366 odst. 2 o.s.ř. ohledání nemovité věci a jejího příslušenství, uvedené ve výroku I. tohoto usnesení, bude provedeno **13.5. 2026 ve 12:00 hodin.**

O d ů v o d n ě n í :

Pro realizaci nařízené exekuce je vypracování tohoto znaleckého posudku nezbytné.

Poučení : Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 15 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít zato, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

Upozornění : Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům, nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho podjatosti.

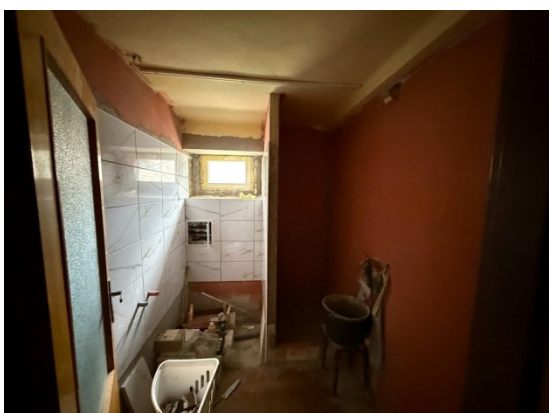
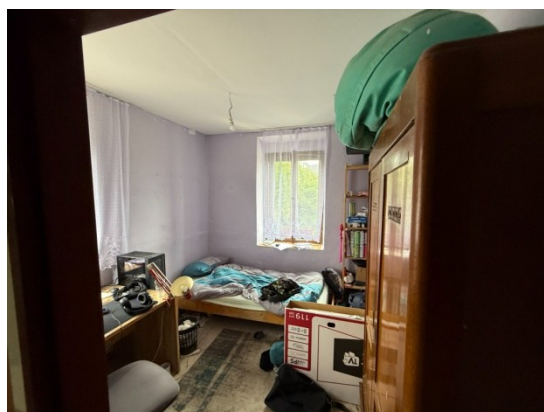
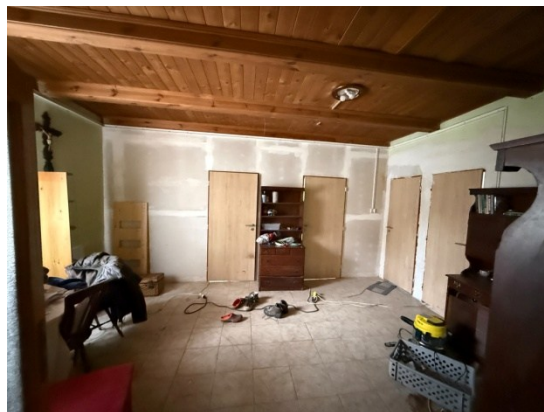
V Praze dne 13.04.2026

JUDr. Filip Exner
soudní exekutor
JUDr. Filip Exner
Prostředí JUDr. Filip Exner
ON, OÚJUD, Filip Exner, o.s.ř. ex
JUDr. Filip Exner - soudní exekutor,
území 1, email: exner@exner.cz
Ověřeno: 2026.04.13 17:30:35 -03780

Příloha č. 3 – Fotodokumentace









8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obory

- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů – Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty pohledávek
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnot práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty práv průmyslových
- Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika – Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika – Účetnictví – Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030755/2026.

V souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů konstatujeme, že jsme si vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Otisk znaleckých pečeti:

Vedoucí znalec: Ing. Tomáš Rybín

Na částech 1 až 5 a 7 spolupracoval: Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Případná vysvětlení podá: Ing. Tomáš Rybín, Ing. Tomáš Krulický, MBA, PhD.

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Tomáš Rybín
znalec v oboru Ekonomika
Oceňování nemovitých věcí

.....
Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 25.05.2026