

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041217/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 84, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., zem.stav, LV 20, pozemku p.č. 600, 602/3, 603/2, zapsaných na LV číslo 411 katastrální území Drahenický Málkov, obec Blatná, okres Strakonice

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232, 753 01 Hranice  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171, DS: n23tcnp  
Číslo posudku v evidenci znalce: 6029/2026

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446  
Zenklova 2530/23, 180 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 132 EX 400/25-52

**Počet stran:** 33, z toho 15 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 03.05.2026

**Vyhotoveno:** V Hranicích 20.05.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 84, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., zem.stav, LV 20, pozemku p.č. 600, 602/3, 603/2, zapsaných na LV číslo 411 katastrální území Drahenický Málkov, obec Blatná, okres Strakonice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.05.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN k datu 29.04.2026, LV číslo 411, k.ú. Drahenický Málkov
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z [cuzk.cz](http://cuzk.cz)
- informace z realitních serverů
- informace z veřejně přístupných zdrojů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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.“

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní:** „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.“

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět obchodován.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Blatná, k.ú. Drahenický Málkov  
Adresa nemovité věci: Drahenický Nálkov, 388 01 Blatná

### Vlastnické a evidenční údaje

Kámen výrobní družstvo Pelhřimov, Strojírenská 260/14, 155 21 Praha 5, LV: 411, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Na pozemku p.č. 602/3 a 603/2 vážne věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení podle smlouvy ze dne 25.09.2023. Věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu.

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ

Exekuce na část majetku

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Kámen, výrobní družstvo Pelhřimov

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

## **Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci, pozemky se nachází na východní okraji místní části Drahenický Málkov - viz příložená mapka.

Jedná se o neoplocené, rovinaté pozemky s napojením na asfaltovou komunikaci, procházející obcí. Na pozemcích se nachází neudržované náletové bezcenné náletové dřeviny.

Na pozemku p.č. St. 84 je evidovaná zem. stavba jiného vlastníka - LV 20. Při místním šetření bylo zjištěno, že se na pozemku nenachází žádná stavba. Podle územního plánu je možné využití jako BV- bydlení venkovské.

Pozemky p.č. 600, 602/3 a 603/2 jsou neudržované. Na pozemku p.č. 602/3 se nachází dva menhiry a zbytky základových patek. Podle územního plánu je možné využití pozemků jako ZZ - zeleň, zahrady a sady. Pozemky tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

V obci je možno se napojit na elektřinu, vodovod, plyn a kanalizaci.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o prohlídce se žádostí o poskytnutí součinnosti - viz příloha, ale součinnost neposkytl.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky

### **Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku**

1. Věcné břemeno

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Drahenický Nálkov 388 01 Blatná
LV:	411
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Blatná
Katastrální území:	Drahenický Málkov
Počet obyvatel:	6 669
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 981,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 360,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

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

některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,900}$$

## 1. Pozemky

### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 2\,923,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,923,00) / 2\,923,00 = \mathbf{0,868}$$

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,900}$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,900 = \mathbf{0,900}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 360,-	0,900		1 224,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 84	84	1 224,00	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 062,43	89 244,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	600	140	1 224,00	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 062,43	148 740,20
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	602/3	2 161	1 224,00	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 062,43	2 295 911,23
§ 4 odst. 1	orná půda	603/2	538	1 224,00	
	Redukční koeficient R = 0,868			1 062,43	571 587,34
Stavební pozemky - celkem			2 923		<b>3 105 482,89</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem = 3 105 482,89 Kč**

### Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

#### 1. Věcné břemeno

Na pozemku p.č. 602/3 a 603/2 vážne věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného

zařízení podle smlouvy ze dne 25.09.2023.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

= **10 000,- Kč**

## **Tržní ocenění majetku**

---

### **1. Hodnota pozemků**

#### **1.1. Pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že při použití nabídkové ceny tato cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, inženýrské sítě) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci dopravní obslužnosti vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vliv vybavenosti oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu.

##### **Popis výpočtu porovnání:**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

**Přehled srovnatelných pozemků:****Název:** Pozemek**Lokalita:** Bezdědovice**Popis:** podání:  
9.7.2025cena:  
1 500 000 KčKupní sml.:  
V-3125/2025-307 ( LISTINY )Listina ID:  
91873102010

LV: 2735 k.ú.: 603457

	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA: 500 000	173/11 (orná půda), kú: Bezdědovice	2 480 m2	605	1

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - 1,00

velikost pozemku - 1,00

poloha pozemku - 1,00

dopravní dostupnost - 1,00

možnost zastavění poz. - 1,30

intenzita využití poz. - 1,30

vybavenost pozemku - 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - 1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	2 480	604,84	1,69	1 022,18

**Název:** Pozemky**Lokalita:** Chlum u Blatné**Popis:** podání:  
25.11.2025cena:  
1 700 000 KčKupní sml.:  
V-5470/2025-307 ( LISTINY )Listina ID:  
94749628010

LV: 2869 k.ú.: 651494

	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA: 199	703 (orná půda), kú: Chlum u Blatné	530 m2	1 602	849
PARCELA: 801	711 (orná půda), kú: Chlum u Blatné	531 m2	1 602	850

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - 1,00

velikost pozemku - 1,00

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 700 000	1 061	1 602,26	1,00	1 602,26

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Blatná			
<b>Popis:</b>	podání: 25.8.2025 cena: 1 756 950 Kč Kupní sml.: V-3925/2025-307 ( LISTINY ) Listina ID: 92652157010 LV: 5550 k.ú.: 605247			
		<b>Plocha</b>	<b>Cena/m2</b>	<b>Cena</b>
PARCELA:		1113/19 (orná půda), kú: Blatná	901 m2	1 950 1
756 950				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				0,95
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 756 950	901	1 950,00	0,77	1 501,50

<b>Název:</b>	<b>Pozemky</b>			
<b>Lokalita:</b>	Blatná			
<b>Popis:</b>	podání: 20.6.2024 cena: 620 768 Kč Kupní sml.: V-3086/2024-307 ( LISTINY ) Listina ID: 85412197010 LV: 3560 k.ú.: 605247			

	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA: 280	1291/2 (orná půda), kú: Blatná		1 445 m2	304	439
PARCELA: 608	1291/4 (orná půda), kú: Blatná		127 m2	304	38
PARCELA: 448	1291/5 (orná půda), kú: Blatná		8 m2	304	2 432
	1772/23 (orná půda), kú: Blatná		462 m2	304	140
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,50	
intenzita využití poz. -				1,50	
vybavenost pozemku -				1,20	
úvaha zpracovatele ocenění -				1,20	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
620 768	2 042	304,00	3,24	<b>984,96</b>	

Minimální jednotková porovnávací cena	984,96 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 277,73 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	1 602,26 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 84	84	1 277,73		107 329
ostatní plocha	600	140	1 277,73		178 882
trvalý travní porost	602/3	2 161	1 277,73		2 761 175
orná půda	603/2	538	1 277,73		687 419
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 923</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 734 805</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	3 105 482,90 Kč
Ocenění - celkem:	<b>3 105 482,90 Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady váznoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	<b>-10 000,- Kč</b>
Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>3 095 482,90 Kč</b>

**Cena zjištěná - celkem:** **3 095 482,90 Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **3 095 480,- Kč**

slovy: Tři miliony devadesát pět tisíc čtyři sta osmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>3 095 480 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Tři miliony devadesát pět tisíc čtyři sta osmdesát Kč

## **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

### **1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky

3 734 805,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>3 734 810 Kč</b>
------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 734 810 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Tři miliony sedm set třicet čtyři tisíc osm set deset Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a

příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### 5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 84, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., zem.stav, LV 20, pozemku p.č. 600, 602/3, 603/2, zapsaných na LV číslo 411 katastrální území Drahenický Málkov, obec Blatná, okres Strakonice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady mimo věcného břemene na pozemku p.č. 602/3 a 603/2, a to umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení podle smlouvy ze dne 25.09.2023.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>3 734 810 Kč</b>
slovy: Tři miliony sedm set třicet čtyři tisíc osm set deset Kč	

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	8
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Dopis o sdělení prohlídky	3
Fotodokumentace	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant

## **Odměna, náhrada nákladů**

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

Znalečné účtuji dokladem č. 6029/2026.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041217/2026.

V Hranicích 20.05.2026

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 041217/2026

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	8
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Dopis o sdělení prohlídky	3
Fotodokumentace	1





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 29.04.2026 10:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550850 Blatná  
at.území: 631558 Drahenický Málkov List vlastnictví: 411  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

v odstavci 4.1. pod písmeny b. až e. zástavní smlouvy č. NBNK-LOMDM-ZSN/2, která bude vznikat v období do 30.4.2034 až do celkové výše, všech v tomto ustanovení uvedených pohledávek, 10.400.000,- Kč. Existující, na splacení dluhu ve výši 5.200.000,- Kč vyplývající z celkové výše všech jistin dle definovaných smluv o úvěru a dluhů z titulu příslušenství vyplývajících z definovaných smluv o úvěru.

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 84, Parcela: 600, Parcela: 602/3, Parcela: 603/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. NBNK-LOMDM-ZSN/2 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 15:55:24. Zápis proveden dne 13.08.2024; uloženo na prac. Strakonice

V-3553/2024-307

Pořadí k 18.07.2024 15:55

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 č. NBNK-LOMDM-ZSN/2 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 15:55:24. Zápis proveden dne 13.08.2024; uloženo na prac. Strakonice

V-3553/2024-307

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. NBNK-LOMDM-ZSN/2 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 15:55:24. Zápis proveden dne 13.08.2024; uloženo na prac. Strakonice

V-3553/2024-307

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. NBNK-LOMDM-ZSN/2 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 15:55:24. Zápis proveden dne 13.08.2024; uloženo na prac. Strakonice

V-3553/2024-307

› Zákaz zcizení a zatížení

popis : zřízení zákaz zcizení a zatížení dle zástavní smlouvy č. NBNK-LOMDM-ZSN/2, do zániku zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Siemensova 2717/4, Stodůlky, 15500  
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 84, Parcela: 600, Parcela: 602/3, Parcela: 603/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. NBNK-LOMDM-ZSN/2 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 15:55:24. Zápis proveden dne 13.08.2024; uloženo na prac. Strakonice

V-3553/2024-307

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 29.04.2026 10:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550850 Blatná  
at.území: 631558 Drahenický Málkov List vlastnictví: 411  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí S-VZ-VZP-26-00198335-J73A ze dne 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 11:05:40. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-494/2026-307

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) S-VZ-VZP-26-00198335-J73A ze dne 12.01.2026. Právní moc ke dni 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 11:05:40. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-494/2026-307

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí S-VZ-VZP-26-00198335-J73A ze dne 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 11:05:40. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-494/2026-307

*Listina* Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) S-VZ-VZP-26-00198335-J73A ze dne 12.01.2026. Právní moc ke dni 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2026 11:05:40. Zápis proveden dne 02.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-494/2026-307

› **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění pohledávky ve výši 549.598,- Kč, dle listiny

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

*Povinnost k*

Parcela: St. 84, Parcela: 600, Parcela: 602/3, Parcela: 603/2

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj čj-618640/2026 /3300-80542-705600PHA ze dne 28.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2026 16:29:15. Zápis proveden dne 06.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-604/2026-307

*Pořadí k* 11.02.2026 16:29

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj čj-618640/2026 /3300-80542-705600PHA ze dne 28.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2026 16:29:15. Zápis proveden dne 06.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-604/2026-307

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Zlínský kraj čj-618640/2026 /3300-80542-705600PHA ze dne 28.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2026 16:29:15. Zápis proveden dne 06.03.2026; uloženo na prac. Strakonice

V-604/2026-307

---

Nemovitostí 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 29.04.2026 10:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550850 Blatná  
at.území: 631558 Drahenický Málkov List vlastnictví: 411  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Zenklova 2530/23,  
180 00 Praha 8

Povinnost k

Kámen, výrobní družstvo Pelhřimov, Strojírenská 260/14,  
Zličín, 15521 Praha 5, RČ/IČO: 48202142

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 400/25-9 ze dne  
14.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025 18:01:14. Zápis proveden  
dne 21.11.2025; uloženo na prac. Praha

Z-58669/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 84, Parcela: 600, Parcela: 602/3, Parcela: 603/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jan Fendrych 132 EX-400/2025  
-18 ze dne 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2025 18:01:12.  
Zápis proveden dne 26.11.2025; uloženo na prac. Strakonice

Z-5449/2025-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,  
110 00 Praha 1

Povinnost k

Kámen, výrobní družstvo Pelhřimov, Strojírenská 260/14,  
Zličín, 15521 Praha 5, RČ/IČO: 48202142

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 12014/25-10 ze dne  
05.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2025 23:01:23. Zápis proveden  
dne 08.12.2025; uloženo na prac. Praha

Z-61701/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 84, Parcela: 600, Parcela: 602/3, Parcela: 603/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan,  
LL.M. 189 EX-12014/2025 -13 ze dne 05.12.2025. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 05.12.2025 23:01:25. Zápis proveden dne 10.12.2025; uloženo na prac.  
Strakonice

Z-5769/2025-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. et PhDr.  
Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-12014/2025 -19 ze dne 9.2.2026, exekuční příkaz  
nabyl právní moci dne 20.1.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2026  
17:13:20. Zápis proveden dne 12.02.2026; uloženo na prac. Strakonice

Z-477/2026-307

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 29.04.2026 10:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 550850 Blatná  
at.území: 631558 Drahenický Málkov List vlastnictví: 411  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

189 EX-13679/2025 -23 ze dne 31.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku  
31.03.2026 17:20:15. Zápis proveden dne 13.04.2026; uloženo na prac.  
Strakonice

Z-1062/2026-307

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Smlouva kupní ze dne 08.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 13:19:03.  
Zápis proveden dne 04.01.2023.

V-5980/2022-307

Pro: Kámen, výrobní družstvo Pelhřimov, Strojírenská 260/14,  
Zličín, 15521 Praha 5

RČ/IČO: 48202142

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
602/3	53201	18
	53204	2078
	53214	65
603/2	53201	22
	53204	516

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

řhotovil:

řský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.04.2026 10:44:29

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

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

strana 8


# DRAHENICKÝ MÁLKOV

LV 471









































































GPS 49.47556, 13.90691



 hranice parcel dle katastru nemovitostí

**plochy s rozdílným způsobem využití**

stav	návrh	
		AP.t - trvalé travní porosty
		AU - zemědělské všeobecné
		AU.1 - zemědělské všeobecné - erozně ohrožená zemědělská půda
		AX - zemědělské jiné - s přístřešky
		BU - bydlení všeobecné
		BV - bydlení venkovské
		DD - doprava drážní
		DS - doprava silniční
		DU - doprava všeobecná
		DX.1 - doprava jiná - zpevněné komunikace v krajině
		DX.2 - doprava jiná - nezpevněné komunikace v krajině
		GD - těžba nerostů - dobývání a úprava
		GZ - těžba nerostů - stavby a zařízení
		LU - lesní všeobecné
		MU - smíšené nezastavěného území všeobecné
		MU.z - smíšené nezastavěného území všeobecné - zemědělství extenzivní
		MU.p - smíšené nezastavěného území všeobecné - přírodní priority
		NU - přírodní všeobecné
		NU.1 - přírodní všeobecné - niva Lomnice
		NU.2 - přírodní všeobecné - zámecký park
		OH - občanské vybavení - hřbitovy
		OS - občanské vybavení - sport
		OU - občanské vybavení všeobecné
		PU - veřejná prostranství všeobecná
		RI - rekreace individuální
		RO - rekreace - oddechové plochy
		SC - smíšené obytné centrální
		SM - smíšené obytné městské
		SM.1 - smíšené obytné městské - obchodní
		SV - smíšené obytné venkovské
		TO - nakládání s odpady
		TU - technická infrastruktura všeobecná
		VD - výroba drobná a služby
		VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů
		VU - výroba všeobecná
		VZ - výroba zemědělská a lesnická
		WT - vodní a vodních toků
		ZO - zeleň ochranná a izolační
		ZP - zeleň - parky a parkově upravené plochy
		ZZ - zeleň - zahrady a sady
		ZZ.1 - zeleň - zahrady a sady - hospodářské zahrady

**úzeří**

 NRDA

 NRBI

 RBC

 RDM

 LBC

 LBR

**doplňující a přírodní úzeří**

 CABU





























































Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tenp

Kámen, výrobní družstvo Pelhřimov  
IČ: 48202142  
Strojírenská 260/14  
155 21 Praha 5-Zličín  
práv. zast. advokátem Mgr. Václav  
Hebký, IČ: 03822401

Hranice dne 29.04.2026

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 400/25-52

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 411, k.ú. Drahenický Málkov.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o ocenění výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupné pozemky.

Žádám Vás o předložení nabyvacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, dobývacího prostoru, apod. Požadované materiály zašlete dopisem, na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz) nebo do datové schránky nejpozději do 5 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk  
Vašíček

Digitálně  
podepsal Zdeněk  
Vašíček  
Datum: 2026.04.29  
11:31:13 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:  
Coral Office Park s.r.o., IČ: 11976608, práv. zast. advokátem JUDr. Miloš Kravciv, IČ:  
87487403



**Datová schránka:** n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** Ohledání nemovité věci ve věci č.j. 132 EX 400/25-52  
**ID zprávy:** 1688943292  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 29. 4. 2026 v 11:38:21

---

**Adresát:** Mgr. VÁCLAV HEBKÝ, advokát & insolvenční správce, Uruguayská  
380/17, Vínohradý, 12000 Praha 2, CZ  
**ID schránky:** 3xwyc5c  
**Typ schránky:** Podnikající fyzická osoba - advokát

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

132 EX 400 25 52 Ohledani pozemky Kámen VD Pelhřimov  
p.pdf (146,93 kB)

---

### Události zprávy:

29. 4. 2026 v 11:38:21 EV0: Datová zpráva byla podána.  
29. 4. 2026 v 11:38:21 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

---



DATOVÉ  
SCHRÁNKY

Datová schránka: n23tcnp, ZDENĚK VAŠÍČEK

Uživatel: Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** Ohledání nemovité věci ve věci č.j. 132 EX 400/25-52  
**ID zprávy:** 1688945619  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 29. 4. 2026 v 11:39:25

---

**Adresát:** JUDr. MILOŠ KRAVCIV, advokát, Heřmanova 1088/8, Holešovice, 17000  
Praha 7, CZ  
**ID schránky:** rhwx89h  
**Typ schránky:** Podnikající fyzická osoba - advokát

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

---

### Přílohy:

132 EX 400 25 52 Ohledani pozemky Kámen VD Pelhřimov  
p.pdf (146,93 kB)

---

### Události zprávy:

29. 4. 2026 v 11:39:24 EV0: Datová zpráva byla podána.  
29. 4. 2026 v 11:39:25 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

---

