

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 050283/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha – západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 1269/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Chrást u Zahořan, Kovářov, okres Písek
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	01.07.2026
Zpracováno ke dni:	01.07.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 787/6 v obci Kovářov, okres Písek, katastrální území Chrást u Zahořan na listu vlastnictví č. 628 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, znalecký posudek, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury, Znalecký posudek č. 039619/2023 vyhotovený pro insolvenční řízení KSOL 10 INS 1275/2023.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 787/6
Adresa předmětu ocenění:	Chrást u Zahořan, Kovářov, okres Písek
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Písek
Obec:	Kovářov
Ulice:	
Katastrální území:	Chrást u Zahořan

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí. Povinný se místního šetření nezúčastnil, veškeré informace tak byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů a ze znaleckého posudku č. 039619/2023 vyhotoveného pro insolvenční řízení - KSOL 10 INS 1275/2023.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Budějský Ivan a Budějská Renáta, U hodin 123/4, Dubeč, 10700 Praha 10	podíl 1/3
SJ Budějský Josef a Budějská Eva, Rochovská 765/20, Hloubětín, 19800 Praha 9	podíl 1/3
Milbauer Michal, Hostice 94, 78963 Ruda nad Moravou	podíl 1/3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 787/6 v obci Kovářov, okres Písek, katastrální území Chrást u Zahořan na listu vlastnictví č. 628.

4. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku se nacházejí stavby a venkovní úpravy, tyto stavby nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Dle sdělení stavebního úřadu není evidováno žádné stavební ani územní řízení k těmto stavbám. Dle sdělení dlužníka pro insolvenční řízení nejsou tyto stavby v jeho vlastnictví. Tyto informace byly potvrzeny při místním šetření panem Budějským pro insolvenční řízení dne 10.07.2023, jak je uvedeno ve znaleckém posudku č. 039619/2023 a oceněn byl pouze pozemek.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 787/6 o celkové výměře 649 m², pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, podle platného územního plánu je pozemek situován v plochách občanského vybavení – zona 3 N.

Přípustné: funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní zdravotnické, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřizovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod. parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zeleně včetně architekt. prvků parteru a nákupní zařízení.

Podmíněně přípustné jsou plochy bydlení, ostatní podnikání a služby, nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

Na pozemku se nacházejí stavby a venkovní úpravy (přístřešky pro karavany, bazén, oplocení). Dle sdělení dlužníka pro insolvenční řízení (pan Michal Milbauer) nejsou tyto stavby ani venkovní úpravy v jeho vlastnictví ale ve vlastnictví ostatních spoluvlastníků a nejsou předmětem ocenění.

Pozemek má rovinatý charakter, přístupný je přes pozemky jiného vlastníka (parc.č. 784/6 a 784/7 – ostatní plocha, sportoviště), jedná se o zpevněnou přístupovou cestu. Na pozemek je přivedena elektřina (el.sloupek).

Oceňovaný pozemek se nachází západně od Kovářova, v lokalitě Radava u Orlické přehrady. Charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva věcně břemeno zřizování a provozování vedení, zástavní právo smluvní. Toto omezení nemá vliv na cenu obvyklou.

Kovářov se nachází severozápadně od Milevska a cca 30 km severně od Písku, kde je veškerá občanská vybavenost. V obci je omezená občanská vybavenost a z hlediska dopravní obslužnosti autobusová i vlaková zastávka.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 01.07.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Kovářov
Katastrální území: Chrást u Zahořan
Počet obyvatel: 1 474
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 646,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{612,00 \text{ Kč/m}^2}$

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci (dle stavby na pozemku)

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$i = 11$$

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,901}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,578}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,892}$$

1. parc.č. 787/6

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,901}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00

5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,901 = 0,892$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	612,-	0,892		545,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	787/6	649	545,90	354 289,10
Stavební pozemek - celkem			649		354 289,10

Parc.č. 787/6 - cena zjištěná celkem = **354 289,10 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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**

Výsledky analýzy dat

1. parc.č. 787/6

354 289,10 Kč

Ocenění - celkem:

354 289,10 Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. věcné břemeno zřizování a provozování vedení

-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:

-10 000,- Kč

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:

344 289,10 Kč

Cena zjištěná - celkem:

344 289,10 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

344 290,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Oceňovaný pozemek se nachází v rekreační oblasti Radava. Pro rekreační oblast Radava v k.ú. Chrást bude zpracováván regulační plán. V této oblasti jsou navrženy plochy sportu, individuální a hromadné rekreace a plochy občanského vybavení navazující na současné zastavěné území. Pozemek se v době ocenění nachází v plochách obč.vybavení, podmíněně přípustné jsou plochy bydlení, okolní rekreační zástavba. Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje pozemků nacházející se v okolí Orlické přehrady. Pozemky jsou užívány k rekreačním účelům. Koeficientem K3 je zohledněn účel využití pozemku. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 787/6 v katastrálním území Chrást u Zahořan

Chrást u Zahořan, Kovářov, okres Písek						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Chrást u Zahořan, Kovářov, okres Písek	649 m ²	plochy obč.vybavení, podmíněně přípustné plochy bydlení	el.pilíř na pozemku	přístup přes pozemky jiného vlastníka	
1	Solenice č.p. 131, okres Příbram	1621 m ²	plochy bydlení	IS na hranici pozemku- E,V,K	přístup zajištěn	
2	Chrást, Kovářov, okres Písek	1263 m ²	plochy ind.rekreace	elektrina na hranici pozemku	přístup zajištěn	
3	Kožlí u Orlíka, Kožlí, okres Písek	1 m ²	plochy hromadné rekreace	el.přípojka	přístup zajištěn	spoluavl.podíl
4	Chrást u Zahořan, Kovářov, okres Písek	1207 m ²	plochy ind.rekreace	el.pilíř na pozemku	přístup zajištěn	
5	Orlické Zlakovice, Milešov, okres Příbram	1267 m ²	plochy rekreace	IS na hranici pozemku	přístup zajištěn	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 912,40 Kč	1	1 912,40 Kč	1	0.92	1.15	1.1	1.05	1	1.22199	1 564,99 Kč
2	1 979,41 Kč	1.05	2 078,38 Kč	1	0.95	1.1	1	1.05	1	1.09725	1 894,17 Kč
3	1 200,00 Kč	1	1 200,00 Kč	1	1	1	1	1.05	0.95	0.9975	1 203,01 Kč
4	2 400,60 Kč	1.07	2 568,64 Kč	1	0.95	1.1	1	1.05	1	1.09725	2 340,98 Kč
5	2 367,80 Kč	1	2 367,80 Kč	1	0.95	1.1	1	1.05	1	1.09725	2 157,94 Kč
Celkem průměr											1 832,22 Kč
Minimum											1 203,01 Kč
Maximum											2 340,98 Kč
Směrodatná odchylka - s											457,19 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 375,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 289,41 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Srovnávaná nemovitost č. 2,4 byla prodána před více jak 12 měsíci. Koeficientem redukce na pramen je zohledněn růst cen nemovitostí.											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).											

Srovnávaná nemovitost č.3 – jedná se o prodej spoluvlastnického podílu uživatelům pozemku, na kterých jsou umístěny stavby ve jejich vlastnictví. V kupní smlouvě je uvedena jednotková cena za m².

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje pozemků v blízkosti Orlické přehrady. K1 je zohledněna lokalita, občanská vybavenost, dopravní obslužnost a turistická atraktivita. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, u vzorku č.3 je stanovena výměra 1 m², pozemek ve spoluvlastnictví. K4 diferencuje rozdíly v dostupnosti inženýrských sítí. K5 zohledňuje další vlastnosti zejména přístup k pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

1 832,22 Kč/m²

* 649 m²

= 1 189 110 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 189 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

344.290 Kč

Cena podílu id. 1/3

114 760,00 Kč

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 189 000 Kč

Cena podílu id. 1/3

396 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Z důvodu nižší atraktivity obchodování spoluvlastnických podílů.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

317 000,00 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 787/6 v obci Kovářov, okres Písek, katastrální území Chrást u Zahořan na listu vlastnictví č. 628- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

317.000 Kč

Slovy: třístasedmnácttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti,

Ing. Kateřina Prášková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.07.2026

.....
Ing. Kateřina Prášková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 050283/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu

Mapa technické infrastruktury – vyobrazení inženýrských sítí
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	787/6
Obec:	Kovářov [549517]
Katastrální území:	Chrást u Zahořan [789852]
Číslo LV:	628
Výměra [m ²]:	649
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Budějský Ivan a Budějská Renáta, U hodin 123/4, Dubeč, 10700 Praha 10	1/3
SJ Budějský Josef a Budějská Eva, Rochovská 765/20, Hloubětín, 19800 Praha 9	1/3
Milbauer Michal, Hostice 94, 78963 Ruda nad Moravou	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
53211	649

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

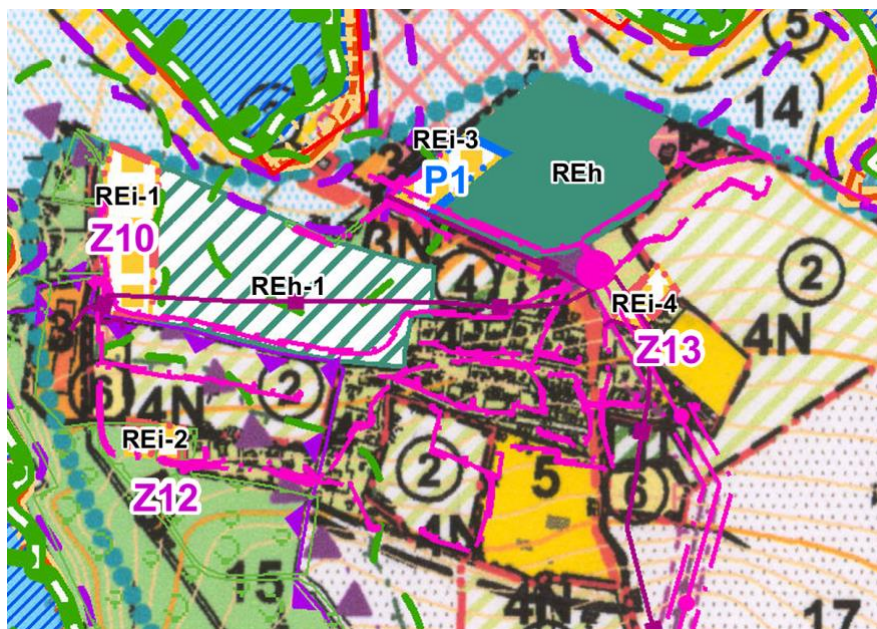
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Milbauer Michal

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu

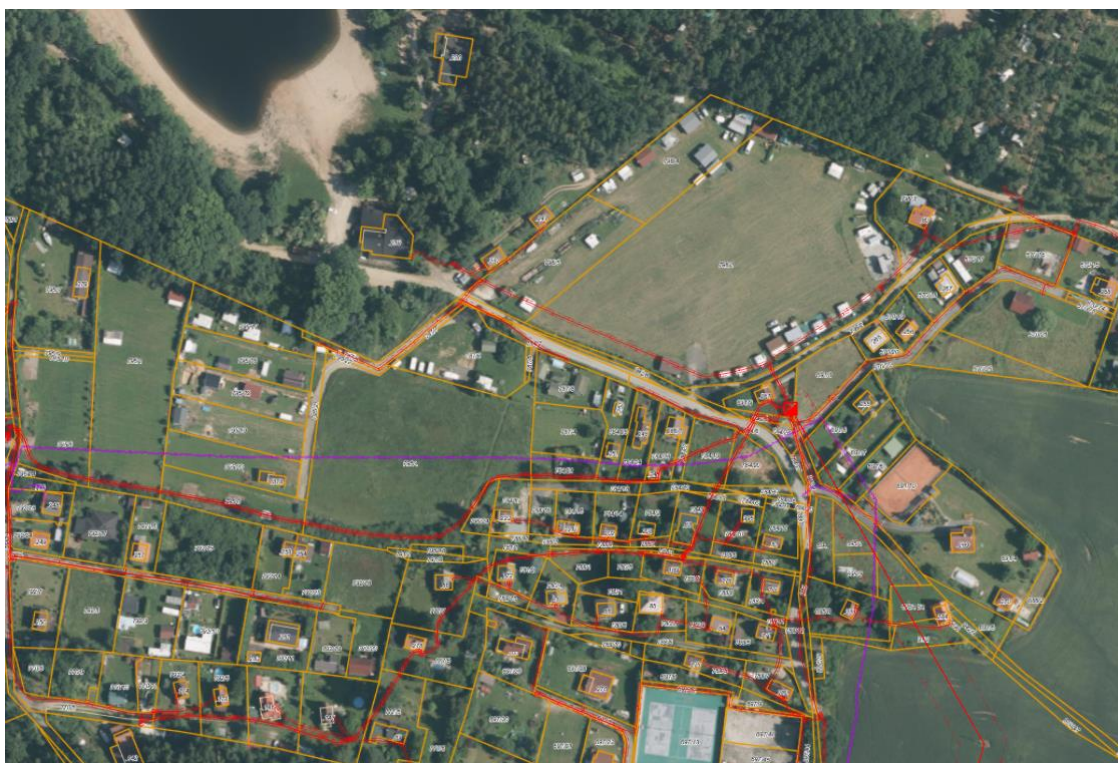


FUNKČNÍ VYUŽITÍ		
STAV	NÁVRH	
		PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
		PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
		PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
		PLOCHY REKREACE A SPORTU
		PLOCHY HROMADNÉ REKREACE - KEMP
		PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
		PLOCHY VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB
		PLOCHY ZEMĚLSKÉ VÝROBY
		PLOCHY SOUKROMÉ ZELENÉ - ZAHRADY
		PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENÉ
		PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENÉ - HRBITOV
		VODNÍ TOKY A PLOCHY
		PLOCHY VODNÍ NADRŽE
		PLOCHY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA
		PLOCHY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA - OCHRANNÉ
		SKLÁDKA
		ROZHLEDNA
		POMNÍK, SOCHA
		PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
		PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉ
		PLOCHY REKREACE - INDIVIDUÁLNÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
		PLOCHY ZELENÉ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
		PLOCHY SLUNEČNÍ ELEKTRÁRNY

Plochy občanského vybavení - zóna 3, 3N

- **Přípustné:** funkce poskytující veřejné, správní, kulturní, duchovní, zdravotnické, sociální, sportovní a vzdělávací služby. Přípustné je zřízovat a provozovat knihovny, archivy, kaple, kostely, fary, úřady státní správy, služebny policie, požární zbrojnice, zdravotnická střediska apod., parkovací a odstavná stání vyvolaná funkčním využitím území, plochy veřejné zelené včetně architektonických prvků parteru, nákupní zařízení.
- **Podmíněné:** bydlení, ostatní podnikání a služby pokud nevyžadují vyhlášení OP a negativně neovlivňují své okolí, ČSPH, nezbytná technická infrastruktura.
- **Nepřípustné:** jsou takové činnosti a děje, které nadměrně narušují prostředí, chovatelství, pěstitelství, průmyslová výroba a sklady.

Mapa technické infrastruktury -vyobrazení inženýrských sítí



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

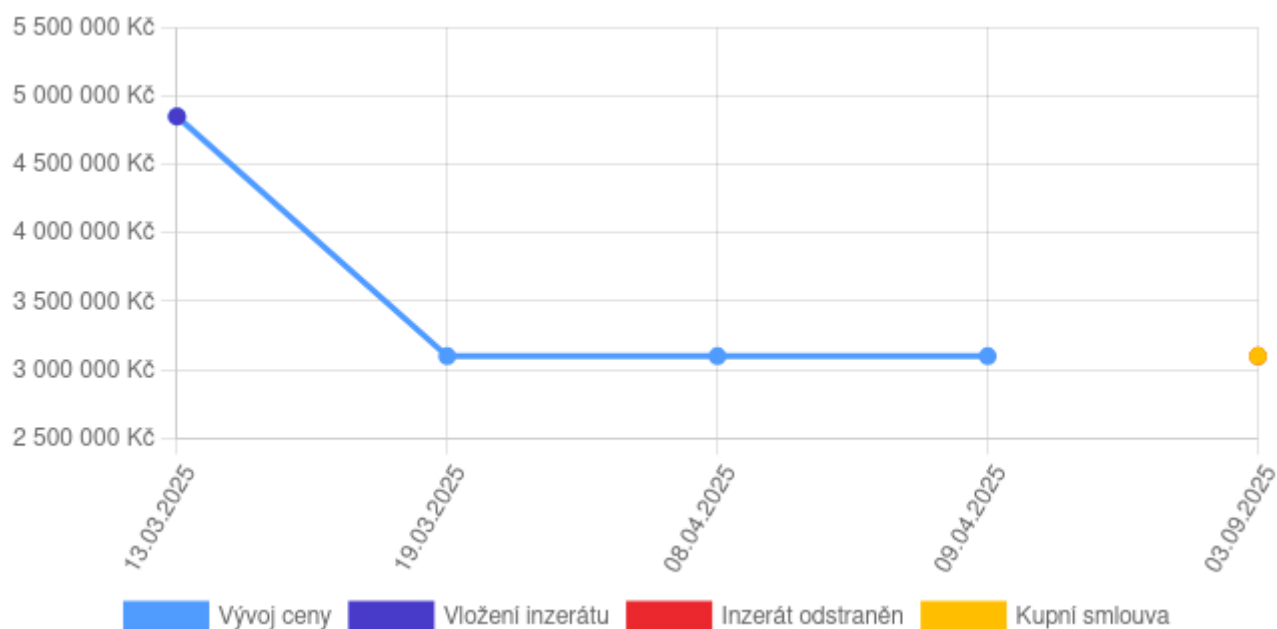
Lokalita	Solenice č.p. 131, okres Příbram	Cena dle KS	3 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.09.2025	Číslo řízení	V-7241/2025-211
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Elektrina	230V, 230V a 400V	Plyn	Ne
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 621 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice

Hledáte pěkný stavební pozemek u Orlické přehrady? V přímém zastoupení majitele Vám exkluzivně nabízíme prodej lukrativního pozemku na krásném a klidném místě v blízkosti řeky Vltavy. Jedná se o samostatný pozemek o velikosti 1621 m² v katastru obce Solenice, který je dle územního plánu vymezen jako plocha pro bydlení v rodinných domech. Součástí prodeje je projektová dokumentace na výstavbu rodinného domu, inženýrské sítě a stavební povolení vydané ještě podle staré směrnice o energetické náročnosti budov. V případě zájmu je zajištěna i realizace stavby a odborný dohled. Jihovýchodně orientovaný pozemek se nachází v klidové zóně na konci obce, je přístupný po obecní komunikaci a nabízí velmi atraktivní bydlení s výhledem do nádherné okolní krajiny. Řeka Vltava stejně jako vodní nádrž Orlík nadchne především vyznavače rybolovu a vodních sportů, všudypřítomné lesy a louky zase milovníky přírody, cyklistiky a pěší turistiky. V místě je zajištěna veškerá občanská vybavenost, a to obecní úřad, MŠ, ZŠ, pošta, obchod, lékař, zubní ordinace, dům seniorů, sportoviště, knihovna, restaurace, hotely, penziony a dobrá dopravní obslužnost (Příbram 20 km, Praha 70 km). Tuto nemovitost vřele doporučujeme a v případě zájmu Vám zajistíme výhodné financování.

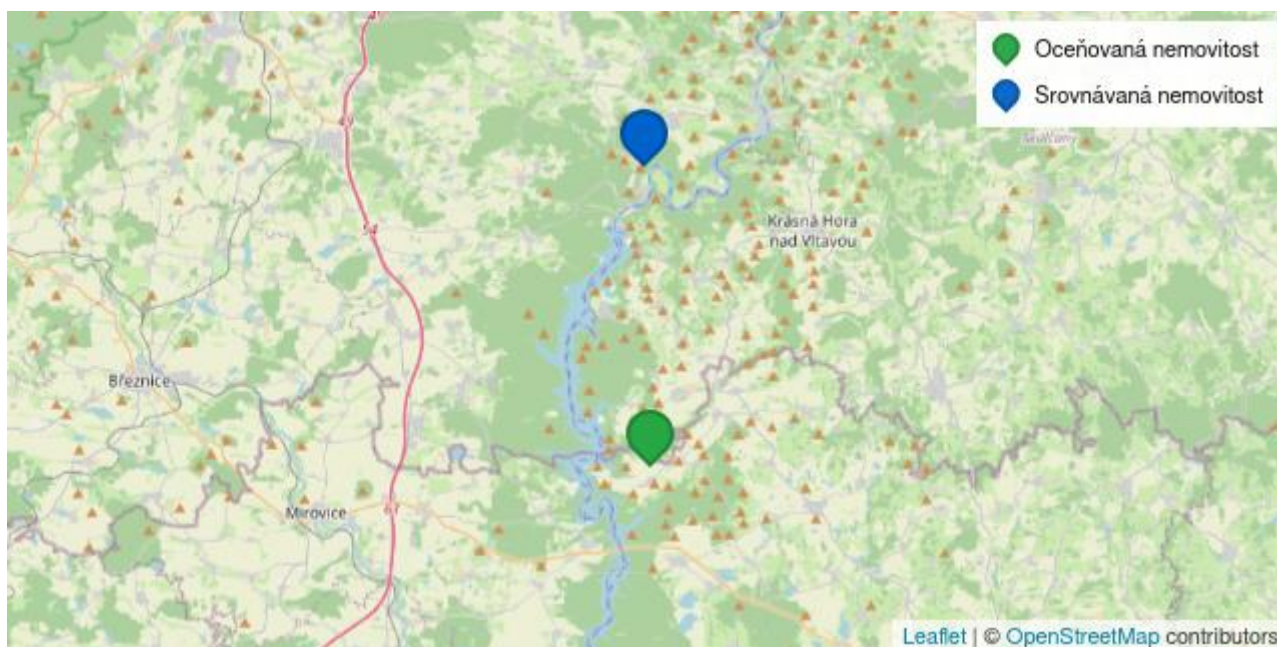
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Chrást, Kovářov, okres Písek	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.01.2025	Číslo řízení	V-387/2025-305
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Elektřina	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 263 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Nezpevněná
Dostupnost dopravy	Silnice	Využití pozemku	Louka

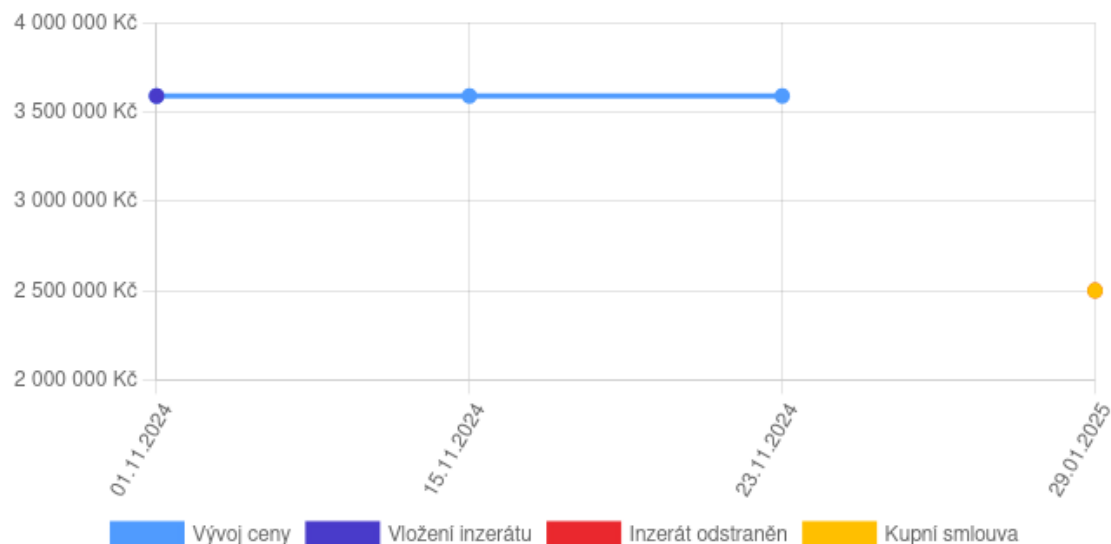
Plocha pozemku vč. spoluhl. podílu na přístupové cestě celkem 1263 m².

Nabízíme k prodeji jedinečný pozemek v atraktivní lokalitě u Orlické přehrady v obci Chrást o ploše 1108 m². Pozemek se nachází v klidném prostředí pouhých 100 metrů od vody, což z něj činí ideální místo pro odpočinek a rekreaci. Pozemek je částečně oplocený. V tuto chvíli je zde možné umístit karavan s látkovou nebo dřevěnou předsíní a v budoucnu je možná výstavba rekreační chaty, což je skvělou investiční příležitostí. Okolí pozemku nabízí široké možnosti pro aktivní trávení volného času. Milovníci vodního sportu ocení blízkost přehrady. Oblast je protkána sítí turistických a cyklistických stezek, které vás provedou malebnou krajinou okolí Orlické přehrady. Lokalita poskytuje dokonalé spojení klidu přírody s dostupností rekreačních aktivit. Ať už hledáte místo pro víkendový odpočinek nebo plánujete investici do budoucna, pozemek nabízí obojí. Jeho poloha, velikost a možnost budoucí výstavby z něj činí atraktivní nabídku na realitním trhu. Pro bližší informace kontaktujte makléř

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Kožlí u Orlíka, Kožlí, okres Písek	Cena	1 200 Kč
Druh pozemku	Rekreační pozemek	Plocha pozemku	1 m ²

V-2229/2026-305

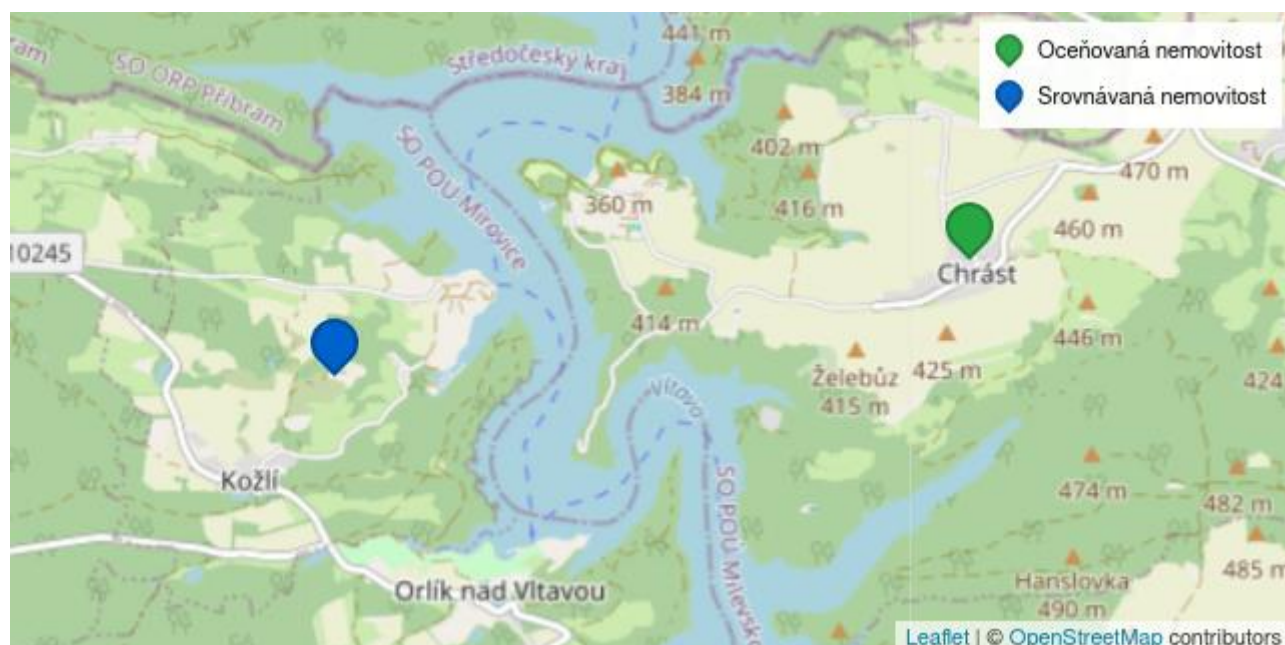
Smlouva kupní NZ-84/2026 ze dne 28.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2026 15:08:33. Zápis proveden dne 26.05.2026

. Prodej spoluvl.podílu o velikosti id. 1/2 v plochách hromadné rekreace -kemp Velký Vír u Orlické přehrady. Celková výměra pozemku - St. 65. St. 228. St. 229, 681/1 činí 1755 m2, v kupní smlouvě je uvedena jednotková cena za m2- 1200 Kč. Kupující, vlastníci staveb na pozemku (přístřešky pro karavany).

2. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

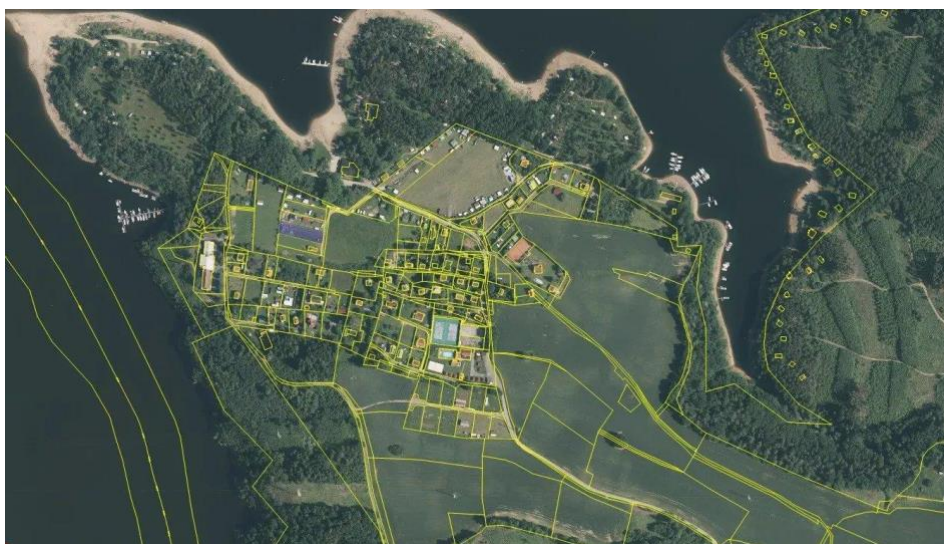
Lokalita	Chrást u Zahořan, Kovářov, okres Písek	Cena	2 897 520 Kč
Druh pozemku	Rekreační pozemek	Plocha pozemku	1 207 m ²

V-1635/2024-305.

Smlouva kupní ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 09:30:35. Zápis proveden dne 18.04.2024.

Prodej pozemku parc.č. 795/19 o výměře 1052 m², a spoluhl.podílu na přístupové cestě, pozemek se nachází v plochách ind.rekreace. Na pozemku se nachází elektrina- pilíř.

2. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Orlické Zlákovice, Milešov, okres Příbram	Cena dle KS	3 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.11.2025	Číslo řízení	V-9660/2025-211
Druh pozemku	Rekreační pozemek	Plocha pozemku	1 267 m ²

V-9660/2025-211,

Smlouva kupní ze dne 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 10:11:03. Zápis proveden dne 17.12.2025.

prodej pozemků parc.č. 862/36 a 862/38 v blízkosti kempu Popelíky u Orlické Přehrady. Pozemek je regulován jako plochy rekreace R 48, přístup je zajištěn přes pozemek v podíl.spoluvlastnictví.

2. Fotodokumentace



Mapové zobrazení

