

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 39470/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.St.175, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 51 m², jehož součástí je rekreační objekt ev.č.25 v obci Nevězice, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.1952/3, ostatní plocha, o velikosti 333 m², vše zapsáno na LV č.8 pro k.ú. Nevězice

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7460/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šústek
Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSPH 70 INS 427/2020

OBVYKLÁ CENA

Podíl o velikosti ½ - 240 000 Kč

Počet stran: 37

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.09.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 15.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.St.175, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 51 m², jehož součástí je rekreační objekt ev.č.25 v obci Nevězice, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.1952/3, ostatní plocha, o velikosti 333 m², vše zapsáno na LV č.8 pro k.ú. Nevězice

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely insolvenčního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.09.2026 za přítomnosti znalce a p.Evy Marie Milcové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.8 pro k.ú. Nevězice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbeností 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Písek, obec Nevězice, k.ú. Nevězice

Adresa nemovité věci: Nevězice ev.č. 25, 398 07 Nevězice

Vlastnické a evidenční údaje

Eva Marie Milcová, DiS., Komenského 567, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, LV: 8, podíl: 1 / 2

Dušan Wiesinger, Nábřeží Bartoloměje Sadílka 167, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, LV: 8,

podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Základní údaje:

okres Písek, ORP Písek, pověřený úřad Mirovice

nadmořská výška přibližně 439–440 m n. m.

katastrální území Nevězice, kód 704318

výměra přibližně 9,86 km²

k 1. 1. 2026 je uváděno 130 obyvatel; obec tedy patří mezi velmi malá sídla.

V obci je obecní úřad, kulturní zařízení/sál a hřiště. Základní každodenní služby je nutné hledat převážně mimo obec. Nejbližší významnější vybavenost je v Orlíku nad Vltavou – ZŠ a MŠ přibližně 3 km, pošta přibližně 3,5 km. Další služby jsou v Čimelicích, Mirovicích a Písku. Železniční stanice Čimelice je přibližně 6 km.

Situace

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

Přístup přes pozemky

2045/48	Obec Nevězice, č. p. 80, 39804 Nevězice
1941/3	Obec Nevězice, č. p. 80, 39804 Nevězice
1712/3	Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rekreační chaty, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Suterén je zděný, nadzemní část je na bázi dřevní hmoty, střecha je pultová s krytinou z plechu, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná s okenicemi, vnitřní dveře jsou prosklené, podlahy jsou z betonu. WC jen suché. Vybavení kuchyně je podstandardní, bez vody, vytápění je lokální, kamínky na pevná paliva. Jiné vybavení není. V objektu jsou dvě místnosti, přičemž každý z vlastníků užívá jednu místnost, s vlastním vchodem. Chata je z 60.let, stav je podprůměrný. Objekt je napojen pouze na elektřinu. K nemovitosti je přístup pouze pěšky. Příjezd není možný. Na pozemku se nachází venkovní úpravy a několik porostů. Všechny tyto součásti a příslušenství jsou obsaženy ve stanovené obvyklé ceně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s chatou

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rekreační chata

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rekreační chatou

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt
Adresa předmětu ocenění:	Nevězice ev.č. 25 398 07 Nevězice
LV:	8
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Obec:	Nevězice
Katastrální území:	Nevězice
Počet obyvatel:	134

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 646,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80

O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 480,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,824$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,859}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,708}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,893}$$

1. Pozemky s chatou

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 0,859$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,040 * 0,980 * 0,859 = 0,875$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	480,-	0,875		420,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.175	51	420,00	21 420,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1952/3	333	420,00	139 860,-
Stavební pozemky - celkem			384		161 280,-

1.2. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	6 953,- Kč/m ³

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.PP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
garáž	7,91 m ²	0,50	3,96 m ²
			3,96 m²
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
místnosti	37,76 m ²	1,00	37,76 m ²
balkon	9,46 m ²	0,50	4,73 m ²
			42,49 m²
			46,45 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	12,00 m ²
1.NP:	7,88*5,99+7,88*1,2	= 56,66 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	12,00 m ²	2,11 m
1.NP:	56,66 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	12,0*2,31	=	27,72 m ³
vrchní stavba:	7,88*5,99*2,4+7,88*1,2*1,0	=	122,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	150,46 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ H
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m ²	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,511}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad \mathbf{I_T} = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Index polohy pozemku} \quad \mathbf{I_P} = \mathbf{0,859}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 6\,953,- \text{ Kč/m}^3 * 0,511 = 3\,552,98 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 150,46 \text{ m}^3 * 3\,552,98 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 0,859 = 477\,573,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 477 573,61 Kč

Pozemky s chatou – rekapitulace

1.1. Pozemky:

161 280,- Kč

Pozemky s chatou - cena zjištěná celkem

= 638 853,61 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rekreační chatou

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	48,81 m ²
Výměra pozemku:	384,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rekreační objekt

Lokalita: Kučeř č.e. 25

Popis: V-3451/2026-305

Pozemek: 383,00 m²

Započitatelná plocha: 30,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - menší

0,90

K3 Poloha - bez vlivu

1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,95

K5 Celkový stav - lepší

0,75

K6 Vliv pozemku - rovinatý pozemek

0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost

0,95

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - rovinatý pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Cena [Kč]	Započitatelná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.6.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 550 000	30,00	51 667	0,55	28 417

Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

2. Rekreační objekt
Lokalita:
Popis:
Pozemek:
Započitatelná plocha:
Zastavěná plocha:

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,86
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - rovinatý pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - rovinatý pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 10. 2. 2026	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 200 000	27,00	44 444	0,63	28 000

3. Rekreační objekt**Lokalita:** Bohostice č.e. 59**Popis:** V-725/2026-305**Pozemek:** 582,00 m²**Započitatelná plocha:** 37,00 m²**Zastavěná plocha:** 44,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,92
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - rovinatý pozemek, větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - rovinatý pozemek, větší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 31. 12. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 000 000	37,00	54 054	0,50	27 027

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rekreační objekt											28 417,-
1 550 000,-	30	51 667,-	1,00	0,90	1,00	0,95	0,75	0,90	0,95	0,55	
2. Rekreační objekt											28 000,-
1 200 000,-	27	44 444,-	1,00	0,86	1,00	0,95	0,85	0,90	1,00	0,63	
3. Rekreační objekt											27 027,-
2 000 000,-	37	54 054,-	1,00	0,92	1,00	0,85	0,80	0,80	1,00	0,50	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	27 027 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 815 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 417 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	8,16 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	2,09 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	27 815 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	48,81 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 357 650,00
bez možnosti příjezdu vozidlem, delší docházková vzdálenost (1 km)	* 0,60
	= 814 590,00
Výsledná porovnávací hodnota	814 590 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s chatou

638 854,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

161 280,- Kč

1.2. Rekreační chata

477 574,- Kč
= 638 854,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

638 854,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

638 850,- Kč

slovy: Šest set třicet osm tisíc osm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

638 850 Kč

slovy: Šest set třicet osm tisíc osm set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rekreační chatou

814 590,- Kč

Porovnávací hodnota

814 590 Kč

Obvyklá cena

240 000 Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v sousedství Orlické přehrady

Slabé stránky

Negativně působí nemožnost příjezdu a parkování motorovým vozidlem

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídít stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově

zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle dlouhodobých zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

Obvyklou cenu nemovitosti jako celku stanovuji na 810.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 pak po korekci koeficientem 0,6 (viz.výše) na 243.000,- Kč, po zaokrouhlení 240.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.St.175, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 51 m², jehož součástí je rekreační objekt ev.č.25 v obci Nevězice, včetně příslušenství a podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.1952/3, ostatní plocha, o velikosti 333 m², vše zapsáno na LV č.8 pro k.ú. Nevězice

Obvyklá cena

Podíl o vel. ½ - 240 000 Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.8 pro k.ú. Nevězice	2
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.8 pro k.ú. Nevězice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2025 09:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 70 INS 427 / 2020 pro TP Insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0314 Písek

Obec: 549657 Nevězice

Kat.území: 704318 Nevězice

List vlastnictví: 8

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Milcová Eva Marie Dis., Komenského 567, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	895315/1185	1/2
Wiesinger Dušan, Nábřeží Bartoloměje Sadílka 167, Starý Rožmitál, 26242 Rožmitál pod Třemšínem	761110/1146	1/2

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 175	51	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nevězice, č.e. 25, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 175				
1952/3	333	ostatní plocha	neplodná půda	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

k podílu 1/2 nemovitosti

darovací smlouvy V-997/2019-305 ze dne 19.2.2019

Oprávnění pro

TP Insolvence, v.o.s., Černokostelecká 281/7,
Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 03296636

Povinnost k

Milcová Eva Marie Dis., Komenského 567, 26242 Rožmitál
pod Třemšínem, RČ/IČO: 895315/1185
Parcela: St. 175, Parcela: 1952/3

Listina Rozsudek soudu o určení právního vztahu Vrchní soud v Praze 74ICm-300/2021 -78
ze dne 09.11.2022. Právní moc ke dni 05.04.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 26.11.2025 09:04:44. Zápis proveden dne 04.12.2025.

Z-5093/2025-305

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 175

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

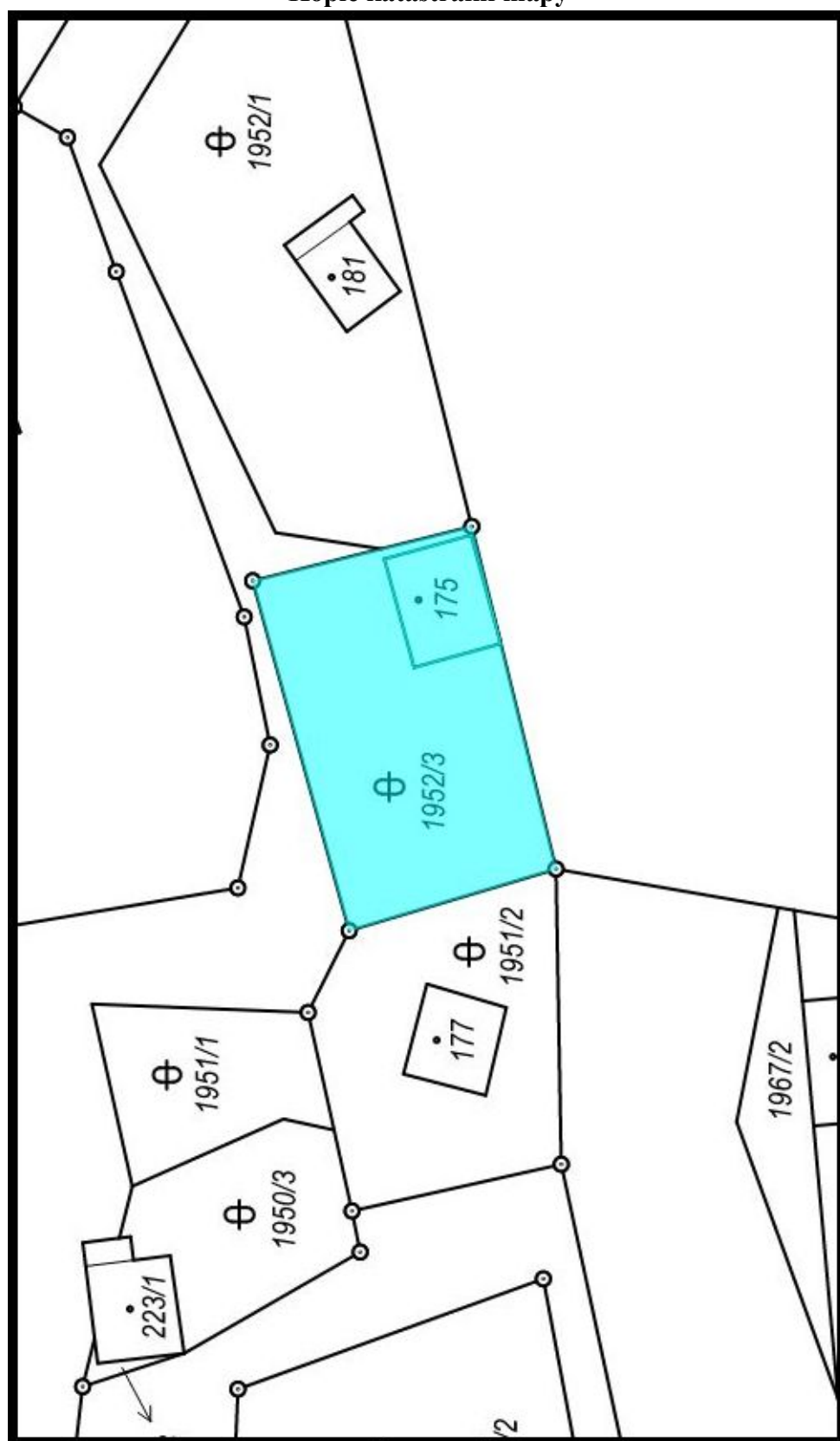
o Smlouva darovací č. NZ 2/2019, N 2/2019 ze dne 04.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2019 09:47:31. Zápis proveden dne 31.01.2019.

V-93/2019-305

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, kód: 305.

strana 1

Kopie katastrální mapy





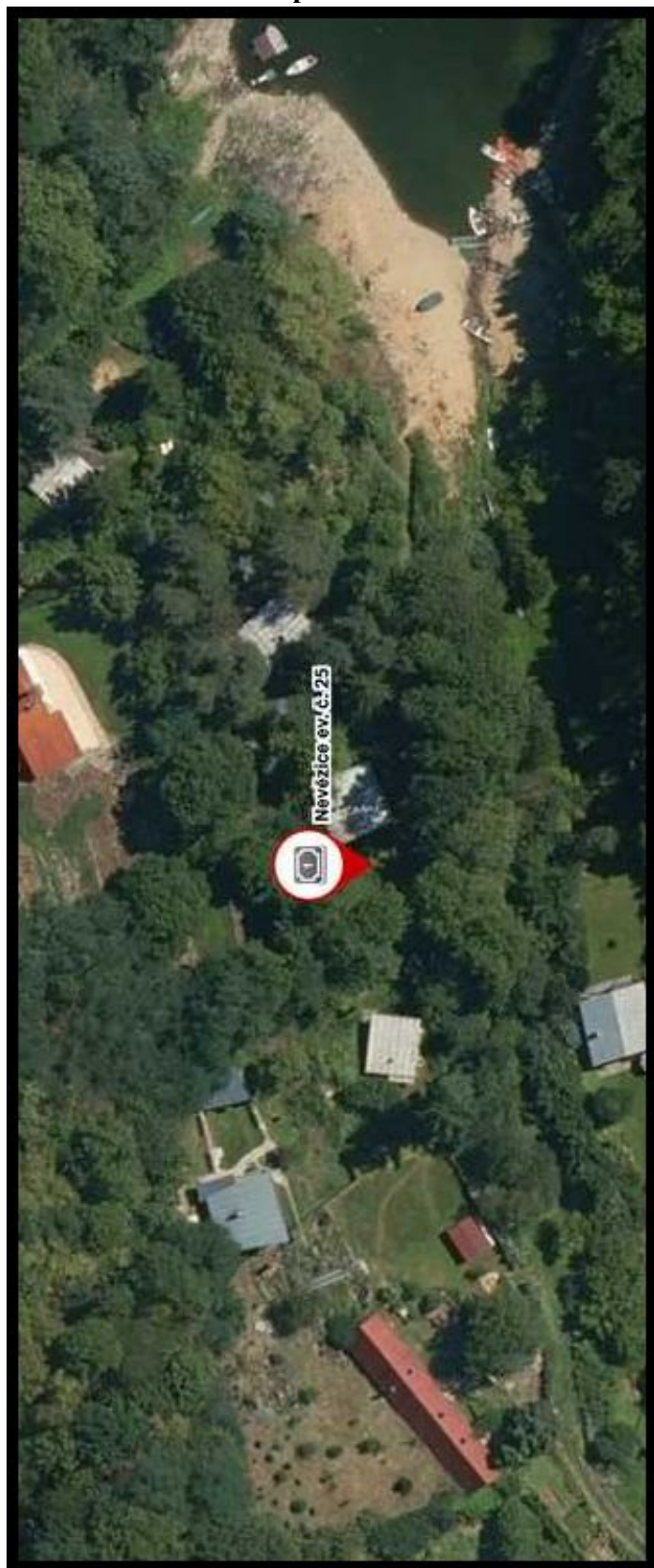
Fotodokumentace

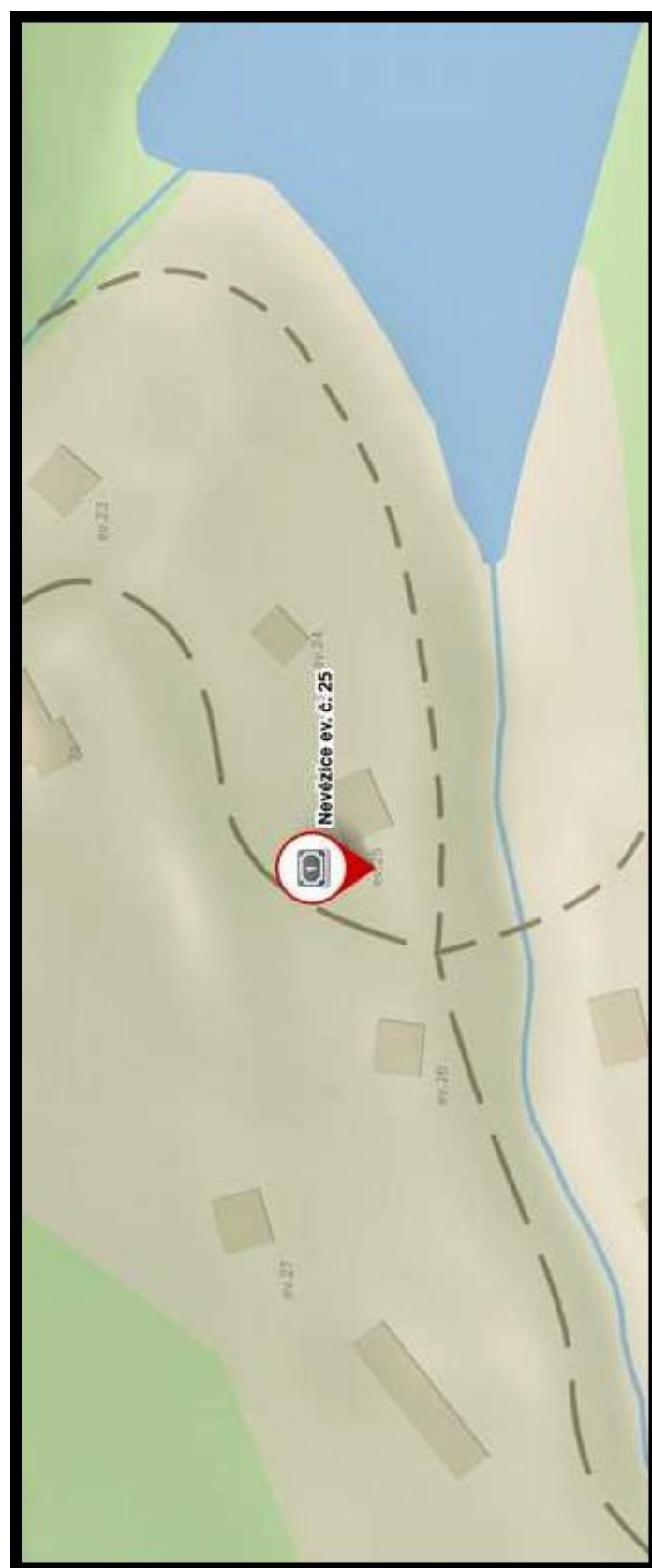


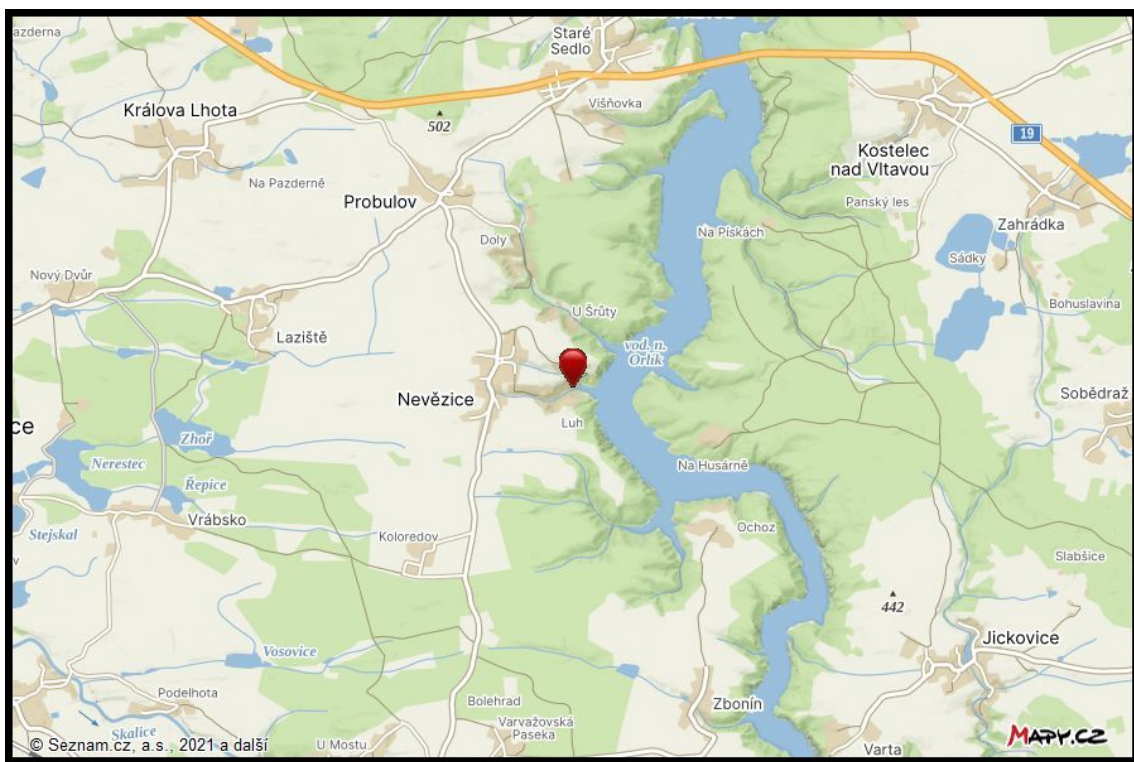


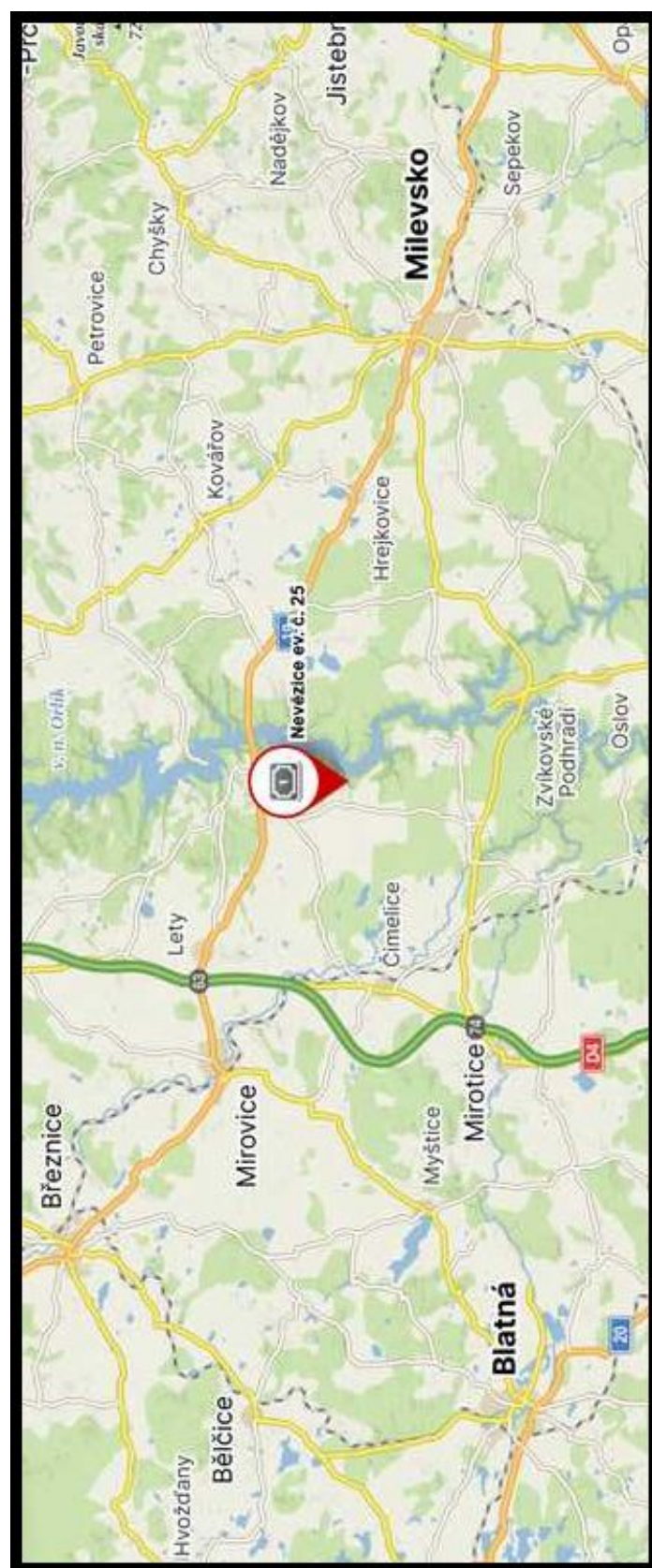


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 39470/2026.

V Tršicích 15.09.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice