ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 033321/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad České Budějovice Mgr. Jan Škorpil, soudní exekutor Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	213 EX 2/26-21
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:	Zbytiny, Zbytiny, okres Prachatice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	26.05.2026
Zpracováno ke dni:	26.05.2026
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 01.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 169/3 v obci Zbytiny, okres Prachatice, katastrální území Zbytiny na listu vlastnictví č. 295.

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 prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury, www.csobhypotecni.cz- vývoj cen ČSOB index

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 169/3
Adresa předmětu ocenění:	Zbytiny, Zbytiny, okres Prachatice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Prachatice
Obec:	Zbytiny
Ulice:	
Katastrální území:	Zbytiny

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 26.05.2026. 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. Pozemek je veřejně přístupný. Informace o velikosti pozemku byla převzata z katastru nemovitostí. Prohlídka se uskutečnila bez účasti povinného.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mertlík Jaroslav, č. p. 50, 37346 Pištín

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 169/3 v obci Zbytiny, okres Prachatice, katastrální území Zbytiny na listu vlastnictví č. 295.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 169/3 o celkové výměře 1862 m^2, pozemek je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, nachází se severozápadně od sídelní části obce při silnici II/141 spojující Volary a Prachatice. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako plochy občanského vybavení (OV), pozemek tvoří funkční celek se stavbou č.ev. 8 (parc.č. St. 291). Objekt je využíván jako motorest, část pozemku je zpevněna asfaltovým povrchem a je využívána k parkování, oceňovaný pozemek zároveň zajišťuje přístup k nemovitosti č.ev. 8 (motorest) a k rodinnému domu č.p. 26. Pozemek má rovinatý charakter, není oplocen a je bez porostů. Přístupný je ze silnice.

Dle mapy technické infrastruktury (geoportál Jihočeského kraje), prochází pozemkem vedení NN, plynovodní vedení a komunikační vedení - přípojky ke stavbě č.ev.8. Omezení nejsou zohledněny věcným břemenem.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Obec Zbytiny se nachází cca 10 km jižně od Prachatic, kde je veškerá občanská vybavenost, v obci je omezená občanská vybavenost (obchod, škola, pošta), v obci je zastávka autobusových i vlakových spojů. Obec katastrálním územím sousedí s Prachaticemi.

V katastru nemovitostí je evidován způsob ochrany nemovitosti – evropsky významná lokalita.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.05.2026 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:	Prachatice
Obec:	Zbytiny
Katastrální území:	Zbytiny
Počet obyvatel:	361

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 561,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - sousedí k.ú. Prachatice	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 = **677,00 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,927}$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu (dle stavby hlavní – motorest)

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,722}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,669**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,722**

1. zpevněný povrch asfaltový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad štěrkopísek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 950,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	270,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**742,61**
Plná cena: 950,00 m^2 * 742,61 Kč/m^2	=	**705 479,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	**141 095,90 Kč**
Koeficient pp	*	0,722
Cena stavby CS	=	**101 871,24 Kč**

Zpevněný povrch asfaltový - cena zjištěná	=	**101 871,24 Kč**

2. parc.č. 169/3

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0,722}$

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: Ochranné pásmo - el.vedení	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,722 = **0,700**

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	677,-	0,700		473,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	169/3	1 862	473,90	882 401,80
Stavební pozemek - celkem			1 862		**882 401,80**

Parc.č. 169/3 - cena zjištěná celkem = **882 401,80 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. zpevněný povrch asfaltový 101 871,20 Kč
2. parc.č. 169/3 882 401,80 Kč

Cena zjištěná - celkem: 984 273,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 984 270,- Kč

slovy: Devět set osmdesát čtyři tisíc dvě stě sedmdesát 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 je regulován spolu se stavbou jako plochy občanského vybavení, pozemek je částečně zpevněný a je využíván k parkování. Okolní pozemky jsou regulovány jako plochy bydlení. K datu ocenění nebyly v dané lokalitě realizovány prodeje pozemků obdobného charakteru (komerčně využitelné pozemky, plochy občanské vybavenosti), jako nejpodobnější byly do srovnávací metody zařazeny prodeje pozemků určených k rezidenční zástavbě, srovnávaný vzorek č. 4 byl nabízen k parkování. Srovnávané nemovitosti byly vyhodnoceny zpracovatelem jako nejpodobnější s oceňovaným pozemkem, z důvodu nedostatečného počtu srovnávaných vzorků byly zařazeny i prodeje starší 12 měsíců, stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen (dle ČSOB index stavebních pozemků uvedeno v příloze).

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 169/3 v katastrálním území Zbytiny

Zbytiny, Zbytiny, okres Prachatice						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zbytiny, Zbytiny, okres Prachatice	1862 m^2	plochy obč.vybavenosti	ochranné pásmo IS	pozemek kolem stavby, přístup ze silnice,	zpevněná plocha asfaltová
1	Onšovice, Čkyně, okres Prachatice	4780 m^2	plochy bydlení	bez IS	zastavitelný pozemek, přístup z obecní komunikace	-
2	Vícemily, Svatá Maří, okres Prachatice	1582 m^2	plochy bydlení	el. pilíř na pozemku,	zastavitelný pozemek, pravidelný tvar, přístup z obecní komunikace	-
3	Újezdec, okres Prachatice	417 m^2	plochy bydlení	ochranné pásmo nadzemní el.vedení	částečně oplocený, přístup z obecní komunikace, trvalé porosty	-
4	Pasovská, Vimperk, okres Prachatice	410 m^2	plochy dopravní infrastruktury	bez IS	vhodný k parkování, není vjezd, pouze chodník	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	449,79 Kč	1.063	478,13 Kč	0.97	0.9	1.1	1.1	1.1	0.9	1.0457	457,21 Kč
2	783,82 Kč	1.063	833,20 Kč	1	1	1.1	1.1	1.1	0.9	1.1979	695,55 Kč
3	647,48 Kč	1.063	688,27 Kč	0.97	1.1	1.1	1	1	0.9	1.0563	651,57 Kč
4	302,44 Kč	1.079	326,33 Kč	1.05	1.1	0.9	1.1	0.95	0.9	0.9776	333,79 Kč

Celkem průměr	534,53 Kč
Minimum	333,79 Kč
Maximum	695,55 Kč
Směrodatná odchylka - s	169,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	365,31 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	703,74 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: koeficient K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách, případné umístění v obci, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemku dle územního plánu, K4 zohledňuje dostupnost inženýrských sítí a jejich ochranné pásmo, Koeficientem K5 jsou zohledněny další vlastnosti pozemku, tvar a přístup k pozemku, zpevněná plocha u oceňovaného pozemku je zohledněna koeficientem K6.

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

534,53 Kč/m^2

* 1862 m^2

= 995 295 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

995 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

984 270 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

995.000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemku parc. č. 169/3 v obci Zbytiny, okres Prachatice, katastrální území Zbytiny na listu vlastnictví č. 295.

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

995.000 Kč

Slovy:devětsetdevadestátpěttisíc 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

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.07.02 09:03:22 +02'00'

V Praze, dne 01.07.2026

Ing. Kateřina Prášková
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Prášková
Datum: 2026.07.02 10:14:13 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.07.02 09:03:11 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.07.02 09:25:15 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková | Martin Málek | František Kořínek

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

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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 033321/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,

Mapa technické infrastruktury

ČSOB index
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	169/3
Obec:	Zbytiny [550701]
Katastrální území:	Zbytiny [792179]
Číslo LV:	295
Výměra [m^2]:	1862
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Mertlík Jaroslav, č. p. 50, 37346 Pištín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

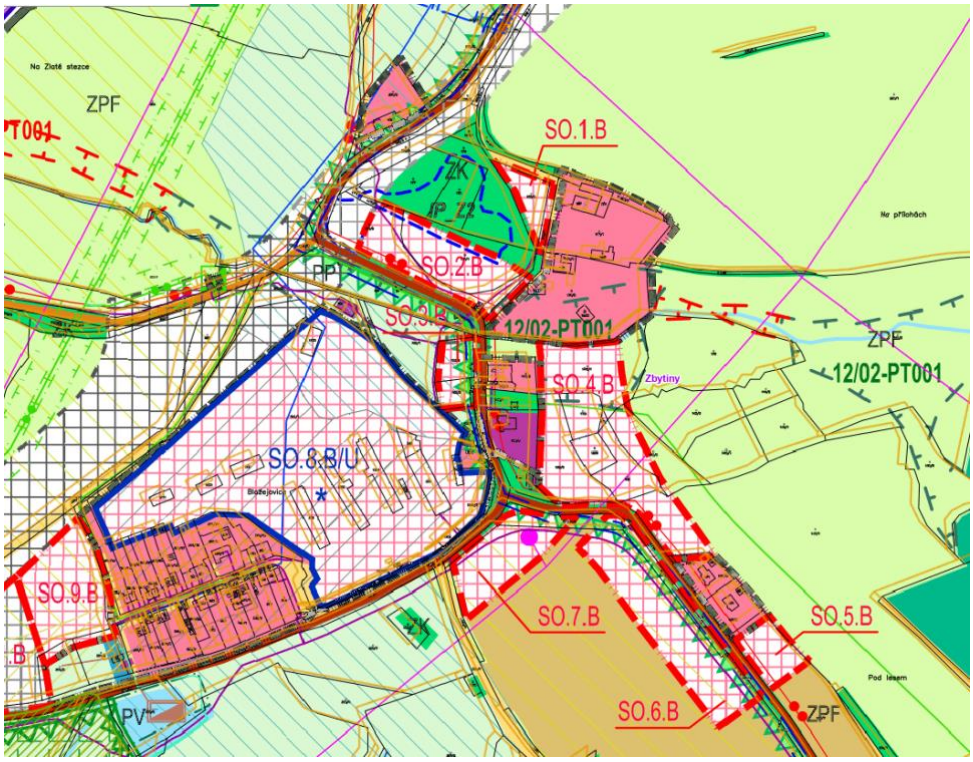
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Mertlík Jaroslav

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu





Mapa technické infrastruktury



Fotodokumentace předmětu ocenění









ČSOB index stavebních pozemků

Pozemky zrychlily růst na nový vrchol

Ceny pozemků ve čtvrtém čtvrtletí mezikvartálně narostly o 2,5 procenta, což představovalo nejsilnější tempo za posled
loňského roku platilo to, co v minulých sledovaných obdobích – poptávka na trhu s pozemky zaostávala za jejich nabídk
a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Zájem kupců se tak přesouval dál od větších sídel, a to i na místa bez veřejn
novými technologiemi, jakými jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+ 1,4	313,1	
Q1/2025	+ 2,0	319,4	
Q2/2025	+ 1,6	324,5	**+7,2**
Q3/2025	+ 1,0	327,7	
Q4/2025	**+ 2,5**	**335,6**	

ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech
prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB, která má ve financování bydlení největší podíl na trhu.

Pozemky zrychlily růst na nový vrchol

Tempo zdražování pozemků nabíralo i v prvním čtvrtletí roku 2026 na rychlosti, mezikvartálně vzrostlo na 2,8 procenta. V osmi procent, a jde tedy o pomalejší růst než u bytů a domů. Poptávka nadále převyšuje nad nabídkou, která je limitována nů a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Zájem ovlivňuje nárůst stavebních nákladů z předchozích let, do kterého se mezi-národních trzích s energiemi v souvislosti s konfliktem na Blízkém východě. Zájem kupců se nadále přesouval dál o veřejné in-frastruktury, kterou lze nahrazovat novými technologiemi, jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q1/2025	+2,0	319,4
Q1/2025	+1,6	324,5
Q3/2025	+1,0	327,7
Q4/2025	+2,5	335,6
Q1/2026	+2,8	345,0

ČSOB Index bydlení *sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech t prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB Index.*

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Onšovice, Čkyně, okres Prachatice	**Cena dle KS**	2 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.07.2025	**Číslo řízení**	V-2331/2025-306
Druh pozemku	Stavební pozemek	**Plocha pozemku**	4 780 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

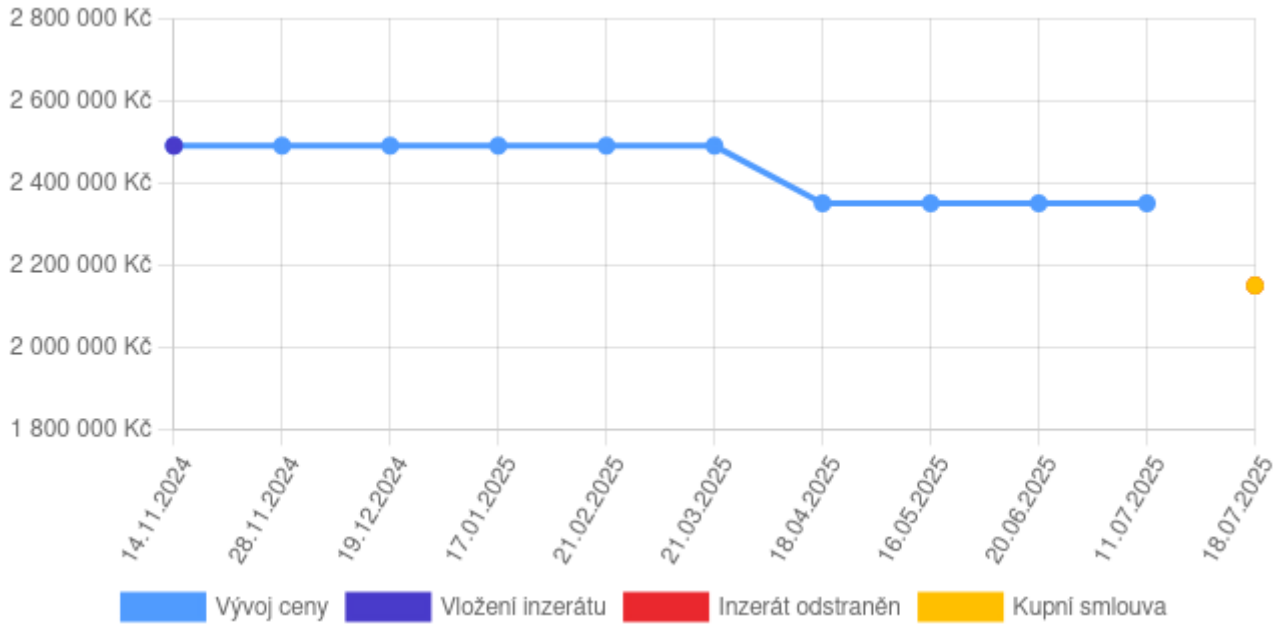
Prodej pozemku v centru vesničky Onšovice o výměře 4780 m2. Je zapsán v územním plánu obce Čkyně jako plochy smíšené obytné, které zahrnují pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci. Na pozemku bude možné umístit dvě stavby. Onšovice jsou vesnice, část obce Čkyně v okrese Prachatice. Nachází se asi 4 km na západ od Čkyně. Více informací rádi poskytneme. více

2. Fotodokumentace

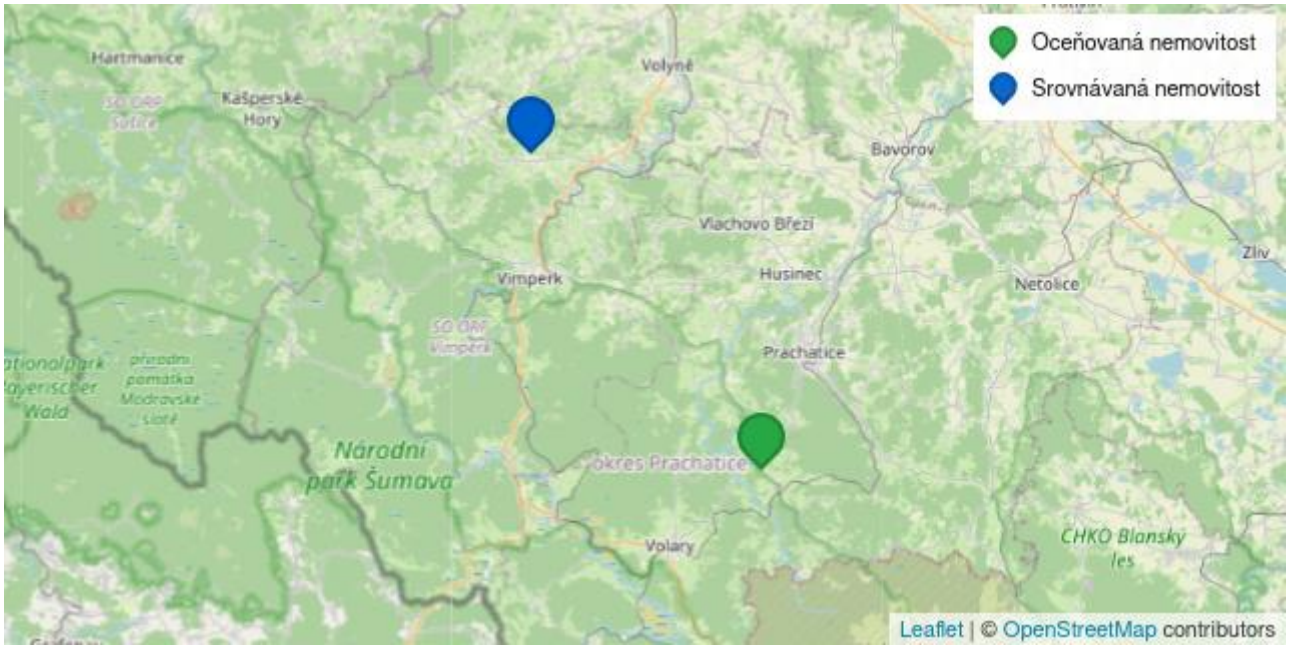




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Vícemily, Svatá Maří, okres Prachatice	**Cena dle KS**	1 240 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.07.2025	**Číslo řízení**	V-2156/2025-306
Přípojky	Ano	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 582 m^2	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

Nabízíme prodej stavebního pozemku o výměře 1.582 m2 v malé šumavské obci Vícemily, části obce Svaté Máří. Pozemek je vzdálen 3 km od úpatí známé hory Boubín s unikátním Boubínským pralesem. Pozemek je v těsné blízkosti CHKO Šumava a proto, jestli hledáte bydlení v překrásné přírodě, je tento pozemek ideální volbou. Pozemek je částečně zasíťovaný a je určený ke stavbě rodinného domu. Na pozemek je přístup z asfaltové cesty. Na pozemku je vybudovaná přípojka elektřiny, je zpracovaný projekt na studnu, tříkomorový septik a velkou výhodou je hotový projekt RD.Z pozemku je krásný výhled do šumavské přírody. Pozemek je mírně svažitý, s praktickým umístěním na kraji obce.Z hlediska výstavby je to jedna z posledních příležitostí stavby v této oblasti, v dosahu města Vimperk (3 km) se všemi jeho výhodami úplné občanské vybavenosti.Tento pozemek je tedy skvělou možností k výstavbě vašeho vysněného domu nebo vhodnou příležitostí k investici a zhodnocení financí.Potřebujete-li více informací nebo domluvit si prohlídku, neváhejte nás kontaktovat.Koupi lze financovat hypotečním úvěrem či stavebním spořením, s tím vším Vám velmi rádi pomůžeme.V současné chvíli je vydané povolení k připojení nemovitosti ke komunikaci, nicméně v rámci komplexních pozemkových úprav se bude ještě k pozemku připojovat přímo příjezdová cesta a tak se pozemek ještě rozšíří (viz obrázek s návrhem nového uspořádání).Současný majitel potřebuje finance na jinou investici, z toho důvodu je nabídková cena výrazně ponížena.

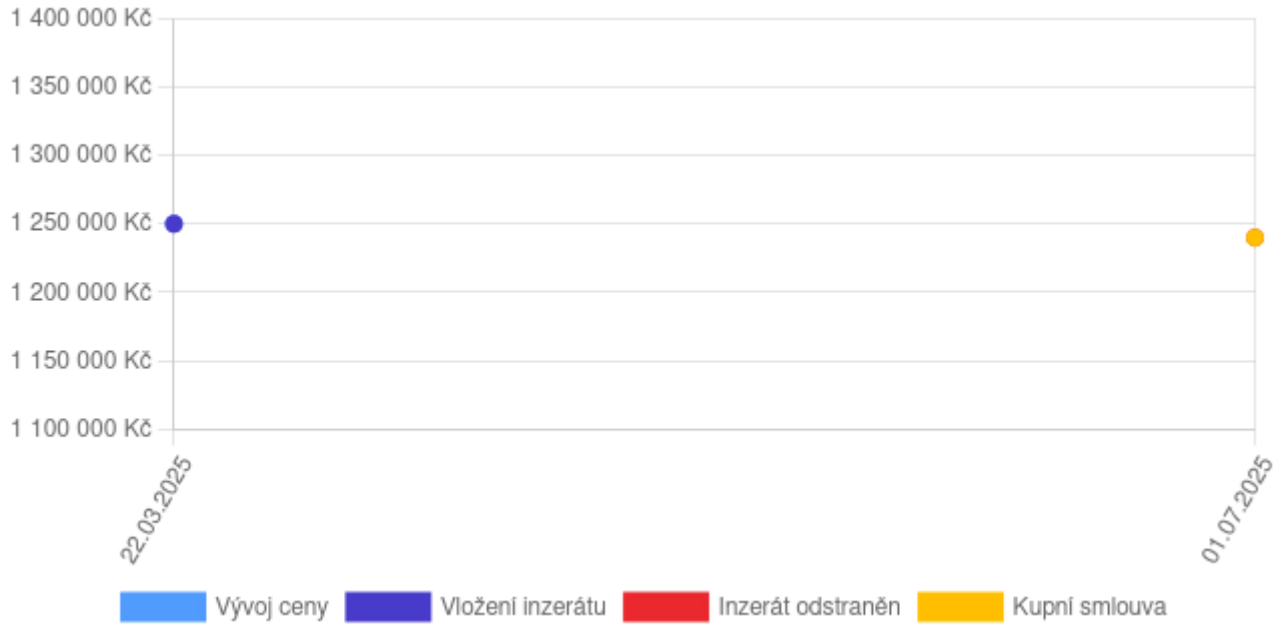
2. Fotodokumentace



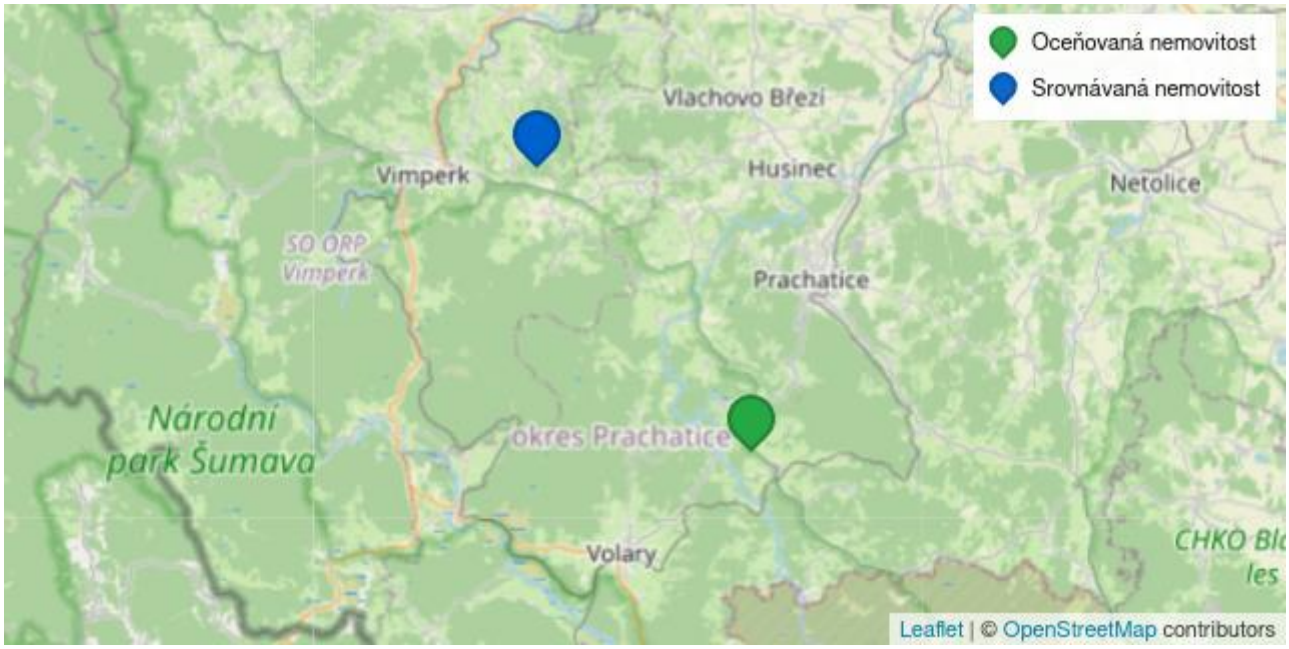




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Újezdec, okres Prachatice	**Cena dle KS**	270 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2025	**Číslo řízení**	V-2121/2025-306
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Druh pozemku	Zahrada	**Plocha pozemku**	417 m²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	**Využití pozemku**	Zahrada

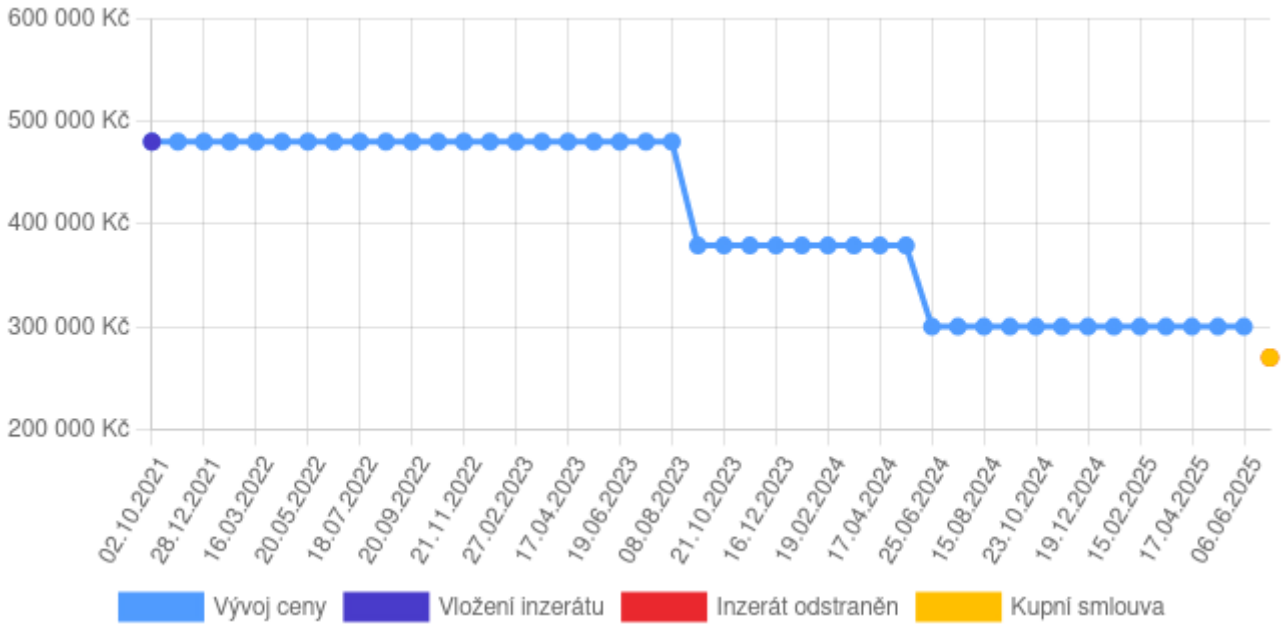
Prodej zahrady (417 m², částečně oploceno) v zastavěné části malé obce. Možnost připojení k el. rozvodu. Dobrý přístup z hlavní komunikace Vlachovo Březí – Volyně. Zajímavá investice.

2. Fotodokumentace

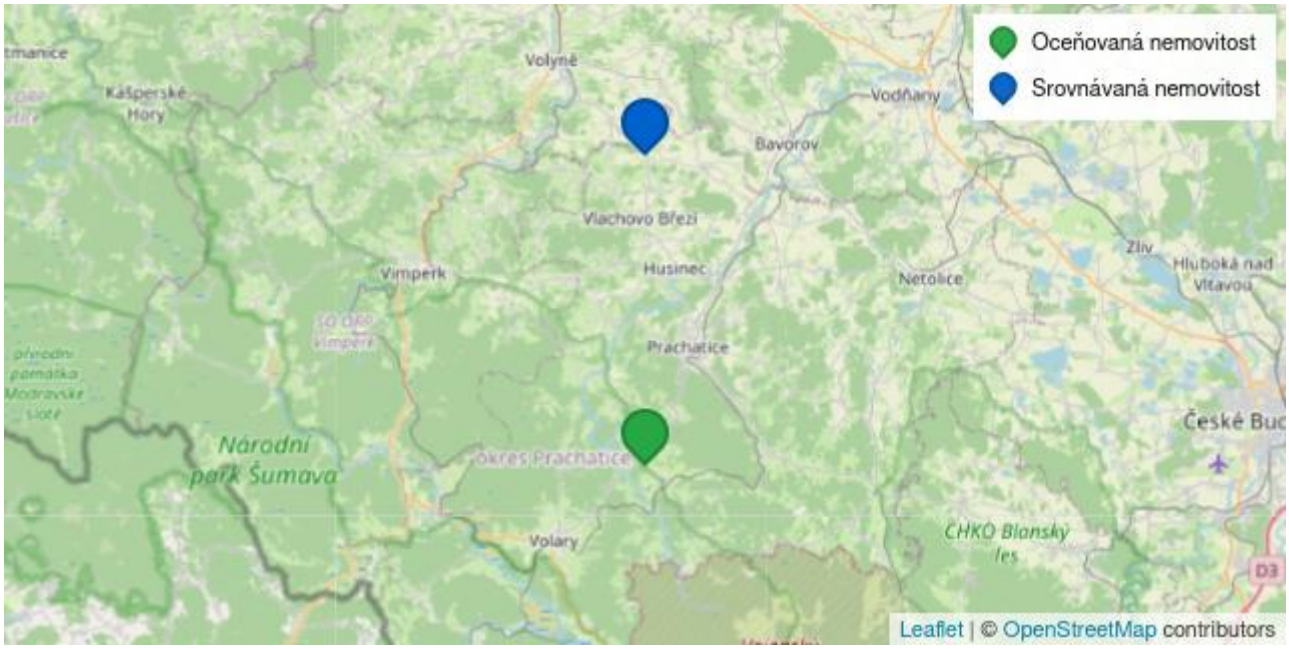




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Pasovská, Vimperk, okres Prachatice	**Cena dle KS**	124 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.03.2025	**Číslo řízení**	V-678/2025-306
Vlastnictví	Osobní	**Plyn**	Ne
Druh pozemku	Ostatní	**Plocha pozemku**	410 m^2
Poloha nemovitosti	Rušná část obce	**Dostupnost dopravy**	Silnice

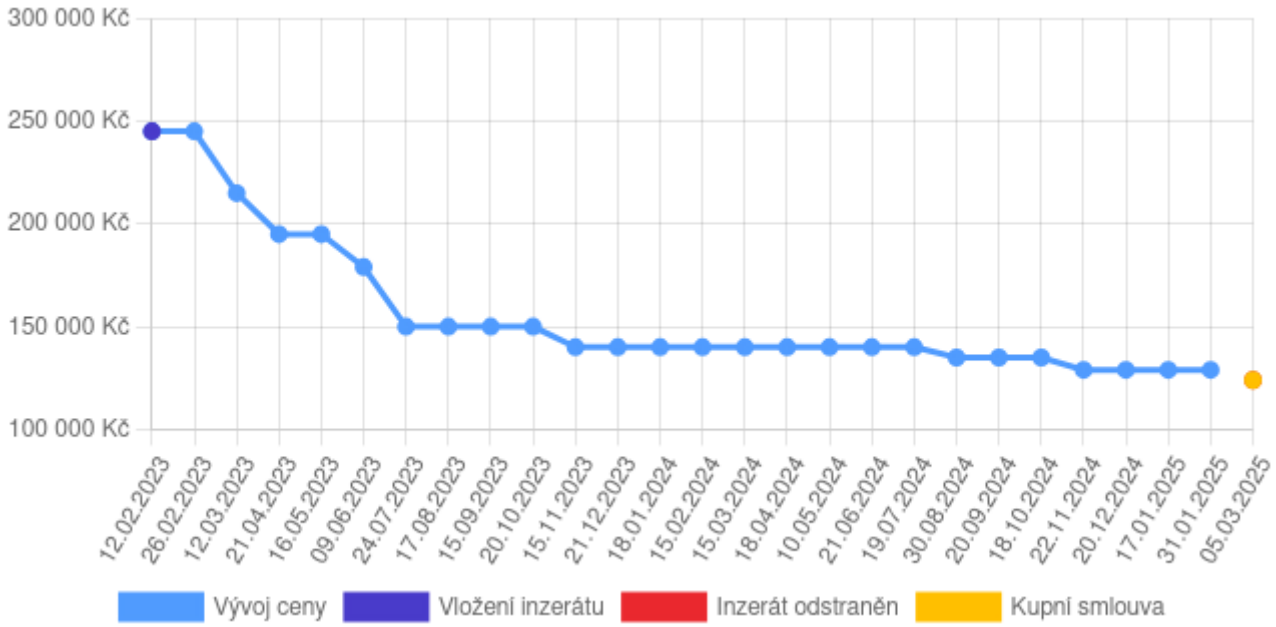
Prodej pozemku o celkové ploše 410 m2, vedeného na katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Pozemek je u hlavní silnice na vyvýšeném místě s masivní kamennou zdí. Též ideální místo na umístění reklamy vzhledem k umístění vedle hlavní silnice. K pozemku náleží i část chodníku, ve kterém je položeno elektrické vedení. Pozemek není určen pro výstavbu. Na pozemek je možno vstup pro pěší, popřípadě je možno udělat po terénních úpravách vlastní vjezd na pozemek. Více informací rádi poskytneme. více

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

