

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 091480/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Dražební kancelář Dražbyprost s.r.o. K. H. Borovského 280, 403 40 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	20 D 953/2018
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Rukáveč č.p. 7, Milevsko, okres Písek
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	12.12.2025
Zpracováno ke dni:	12.12.2025
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 17 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 7 a pozemku parc. č. st. 10, 914/14 v obci Milevsko, okres Písek, katastrální území Rukáveč na listu vlastnictví č. 1220.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dražby.

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, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 7
Adresa předmětu ocenění:	Rukáveč č.p. 7, Milevsko, okres Písek
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Písek
Obec:	Milevsko
Ulice:	
Katastrální území:	Rukáveč

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.12.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, je neobydlený.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pánek Tomáš, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 7 a pozemek parc. č. st. 10, 914/14 v obci Milevsko, okres Písek, katastrální území Rukáveč na listu vlastnictví č. 1220.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. K rodinnému domu bylo pravděpodobně přistavěno sociální zázemí, které se nachází na pozemku parc.č 914/26 (LV 2071), tato stavba není evidovaná v KN (evidován nesoulad ZDŘ- 31/2008-305), skutečný účel stavby se nepodařilo ověřit.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 10 o výměře 395 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 7 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Střecha je sedlová, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky chybí. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, v době ocenění je rodinný dům neobydlený.

Prohlídce nebyl nikdo přítomen a nebyla tak umožněna prohlídka nemovitosti. Byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly získány z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele. Stavebně technický stav odpovídá stáří, použitým stavebním materiálům a technologii výstavby a zanedbané údržbě. Omítka místy opadává, klempířské prvky (svody a okapy chybí). Pozemek je neudržovaný.

V místě je možné připojení pouze na elektřinu (nadzemní střešníkové vedení), obec nemá vybudovaný vodovod, a pouze jednotnou kanalizaci.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha je odvozena za zastavěné plochy z katastru nemovitostí a činí 80 m².

Okna jsou špaletová. Příslušenství oken chybí. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. 914/14 o výměře 24 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemek tvoří funkční celek s rodinným domem pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 490 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem (na pokraji životnosti). Trvalé porosty - okrasné jehličnaté dřeviny (neudržované). Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba dřevěné konstrukce se sedlovou střechou a betonovou střešní krytinou. Objekt je využíván jako kolna. Dveře jsou dřevěné, klempířské prvky chybí.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v části obce Rukáveč stavebně nesrostlé se sídelní částí obce Milevsko a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Nachází se jihozápadně od sídelní části obce, v Milevsku je veškerá občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti je v obci autobusová i vlaková zastávka. V místě není žádná občanská vybavenost, z hlediska dopravní obslužnosti pouze autobusová zastávka. Parkování je možné v blízkosti objektu.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.12.2025 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

LV: 1220
Kraj: Jihočeský
Okres: Písek
Obec: Milevsko
Katastrální území: Rukáveč
Počet obyvatel: 8 040

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 816,00 Kč/m²**

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. 370/2024 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 spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,882}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,840$

1. rodinný dům č.p. 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 846,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 138,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	138,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	138,00*3,50	=	483,00 m ³
zastřešení:	138,00*2,90/2	=	200,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	683,10 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	138,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	138,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektrické energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti V 0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,173}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,840}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,846,- \text{ Kč/m}^3 * 0,173 = 665,36 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 683,10 \text{ m}^3 * 665,36 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,840 = 381\,786,23 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 381 786,23 Kč

2. vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	70,00	3,50 m
	70,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	70,00*3,50 =	245,00
Z	zastřešení	70,00*3,00/2 =	105,00

Obestavěný prostor - celkem: **350,00 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100

2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					93,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9300

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9300
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 774,86**

Plná cena: 350,00 m³ * 2 774,86 Kč/m³ = **971 201,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100) * 0,333

Nákladová cena stavby CS_N = **323 409,93 Kč**

Koeficient pp * 0,840

Cena stavby CS = **271 664,34 Kč**

Vedlejší stavba - cena zjištěná = **271 664,34 Kč**

3. pozemky LV 1220

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,840$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,840 = 0,840$

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	1 816,-	0,840		1 525,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 10	395	1 525,44	602 548,80
§ 4 odst. 1	zahrada	914/14	24	1 525,44	36 610,56
Stavební pozemky - celkem			419		639 159,36

Pozemky LV 1220 - cena zjištěná celkem = 639 159,36 Kč

4. trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 80 %	40 roků 3 168,-	3,00 ks 9 504,-
Součet:				9 504,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,750

Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	7 128,-
Trvalé porosty	=	7 128,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 7	381 786,20 Kč
2. vedlejší stavba	271 664,30 Kč
3. pozemky LV 1220	639 159,40 Kč
4. trvalé porosty	7 128,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 299 737,90 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 299 740,- Kč**

slovy: Jeden milion dvě stě devadesát devět tisíc sedm set čtyřicet 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Rukáveč č.p. 7, Milevsko, okres Písek

Rukáveč č.p. 7, Milevsko, okres Písek						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - vedlejší stavby, venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Rukáveč č.p. 7, Milevsko, okres Písek	80 m ²	před rekonstrukcí	490 m ²	pravděpodobně lokální vytápění, voda, odpady nezjištěny,	dřevěná kolna
1	Albrechtice nad Vltavou č.p. 78, okres Písek	103 m ²	dobrý	386 m ²	3+1, lokální vytápění, studna, septik	stodola
2	Kňovice č.p. 64, okres Příbram	80 m ²	dobrý	268 m ²	lokální vytápění, vodovod, kanalizace	garáž
3	Podmoky č.p. 17, Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram	110 m ²	dobrý	302 m ²	4+1, lokální vytápění, studna, jímka	garáž
4	Petrovice č.p. 82, okres Příbram	86 m ²	před rekonstrukcí	614 m ²	3+1, lokální vytápění, vodovod, kanalizace	stodola

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 vedlejší stavby, venkovní úpravy	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20 194,17 Kč	1	20 194,17 Kč	1.05	0.99	1.1	0.9	1.05	1	1.0805	18 688,61 Kč
2	16 250,00 Kč	1	16 250,00 Kč	1	1	1.1	0.8	1.05	1	0.924	17 586,58 Kč
3	14 545,45 Kč	1.03	14 981,82 Kč	1	0.99	1.1	0.83	1	1	0.9038	16 575,19 Kč
4	23 139,53 Kč	1.03	23 833,72 Kč	1.05	1	1	1.09	1.05	1	1.2017	19 832,92 Kč
Celkem průměr										18 170,83 Kč	
Minimum										16 575,19 Kč	
Maximum										19 832,92 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 404,52 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										16 766,30 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										19 575,35 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. Pokud byla nemovitost prodána před více jak 12 měsíců je koeficient větší než 1.											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Srovnávaná nemovitost č. 1 má lepší polohu, je v lepším stavebně technickém stavu a má menší pozemek a lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK6 větší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 2 je v lepším stavebně technickém stavu, má menší velikost pozemku a lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK6 menší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 3 má větší velikost, je v lepším stavebně technickém stavu, má menší velikost pozemku a lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK6 menší než 1.

Srovnávaná nemovitost č. 4 má lepší polohu, větší pozemek a lepší vlastnosti, z tohoto důvodu je celkový koeficient úpravy K1x...xK6 větší než 1.

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

$$18\,170,83 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 80 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 1\,453\,666 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 454 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 299 740 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 454 000 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 rodinného domu č.p. 7 a pozemku parc. č. st. 10, 914/14 v obci Milevsko, okres Písek, katastrální území Rukáveč na listu vlastnictví č. 1220.

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

1.454.000 Kč

Slovy: jeden milion čtyřistapadesát čtyřtisíc 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 15.12.2025



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 091480/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Mapa technické infrastruktury
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 10
Obec:	Milevsko [549576]
Katastrální území:	Rukáveč [694762]
Číslo LV:	1220
Výměra [m ²]:	395
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Rukáveč [94765] ; č. p. 7; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 10
Stavební objekt:	č. p. 7
Adresní místa:	č. p. 7

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pánek Tomáš, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Pánek Tomáš

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	914/14
Obec:	Milevsko [549576]
Katastrální území:	Rukáveč [694762]
Číslo LV:	1220
Výměra [m ²]:	24
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pánek Tomáš, Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	24

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

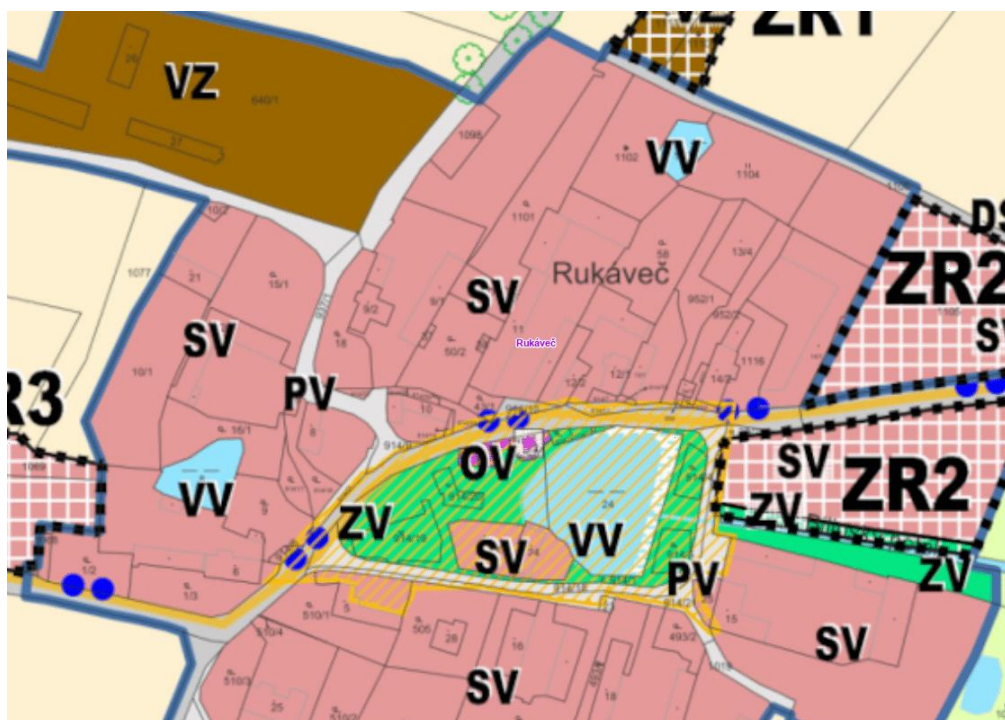
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Pánek Tomáš

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Mapa technické infrastruktury



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

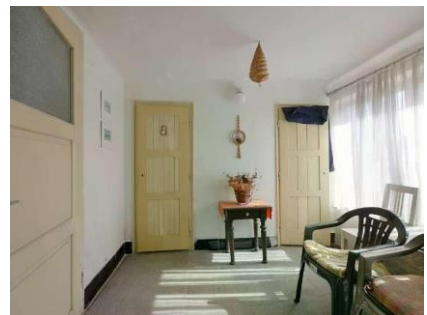
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

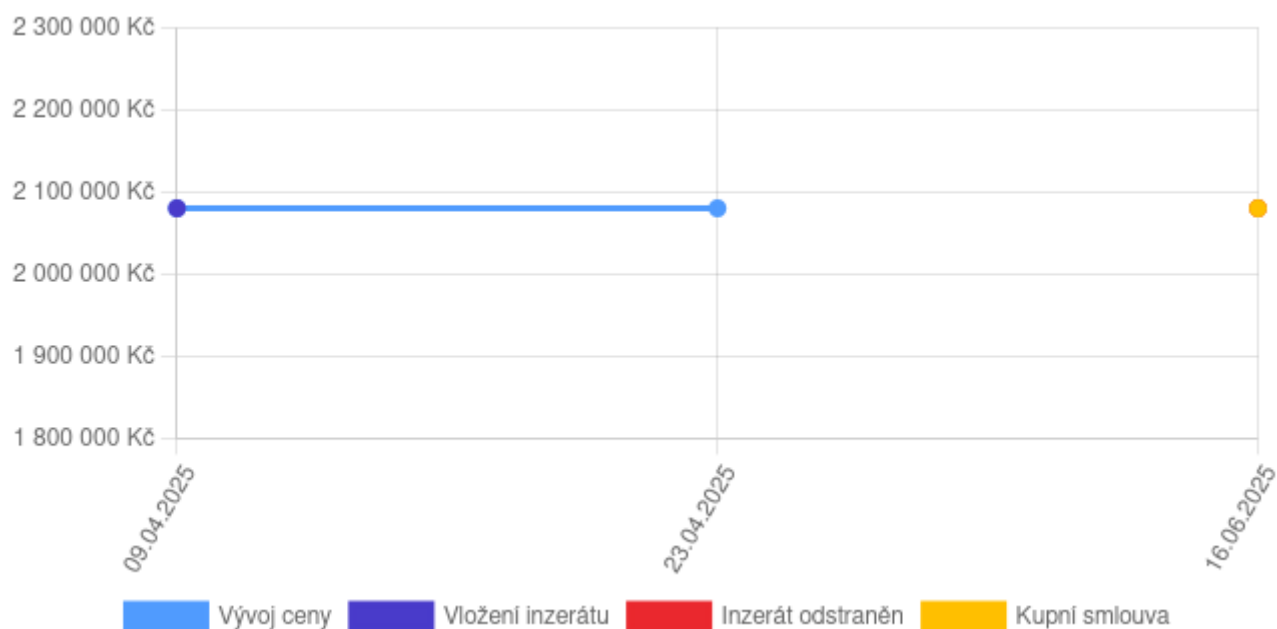
Lokalita	Albrechtice nad Vltavou č.p. 78, okres Písek	Cena dle KS	2 080 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.06.2025	Číslo řízení	V-2878/2025-305
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	386 m ²
Užitná plocha	103 m ²	Typ objektu	Přízemní

Nabízím k prodeji přízemní rodinný dům o velikosti 3+1. Součástí domu je koupelna i wc. Dům je vytápěn lokálně, pevnými palivy. K domu byly aktuálně přivedeny rozvody vody a kanalizace. Letos by měli být v obci zprovozněny. Zatím je využíván přívod vody z vlastní studny a odpad je vyveden do septiku. K domu přísluší stodola s vjezdem z ulice. Dům je přístupný po asfaltové komunikaci. Vyžaduje částečnou rekonstrukci. Byl využíván k rekreačním účelům. Je možné financování hypotečním úvěrem.

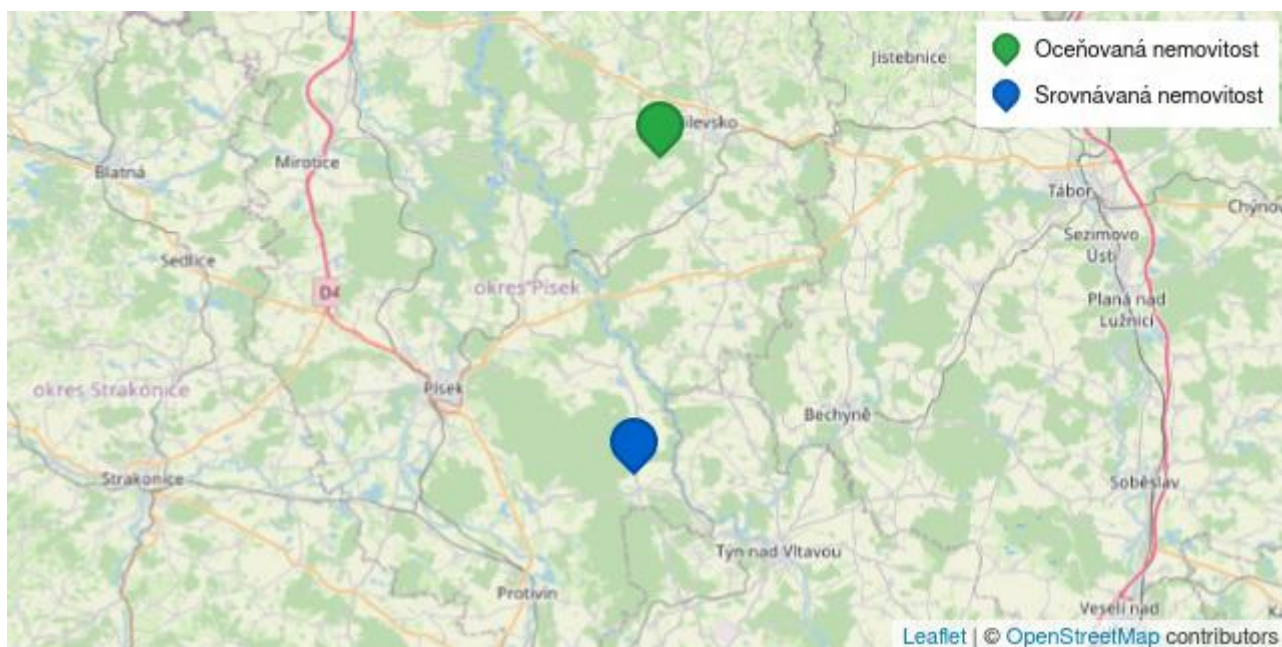
2. Fotodokumentace



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)

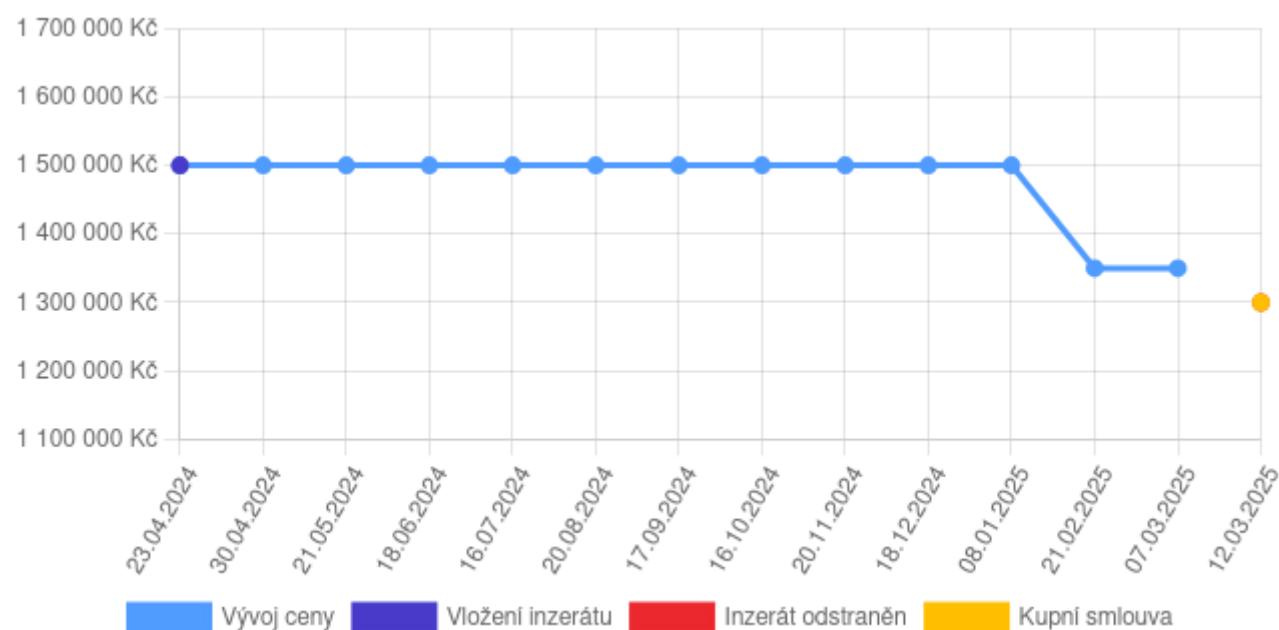
Lokalita	Kňovice č.p. 64, okres Příbram	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.03.2025	Číslo řízení	V-2036/2025-211
Poznámka k ceně	možno jednat o ceně	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V a 400V, 230V	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	268 m ²
Užitná plocha	159 m ²	Podlahová plocha	80 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Dostupnost dopravy	Autobus
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji nemovitost v obci Kňovice. Dům je o dispozici 2+1, s koupenou a WC. Na přilehlém pozemku se nachází garáž, dílna a kůlna. Dům se nachází v centru obce Kňovice, která se nachází v malebné krajině středního Povltaví 4 km od Sedlčan. Krajina, která je nedaleko hlavního města Prahy, si dosud zachovala svůj půvab a zvláštní ráz. Téměř v každé obci v okolí Kňovic, i v obci Kňovice stojí tvrz nebo zámek a odevšad mluví historie. Je zde dobré spojení autobusem do Prahy, veškerá občanská vybavenost se nachází v Sedlčanech. (Energetický štítek "G"). Další informace získáte v naší realitní kanceláři. více

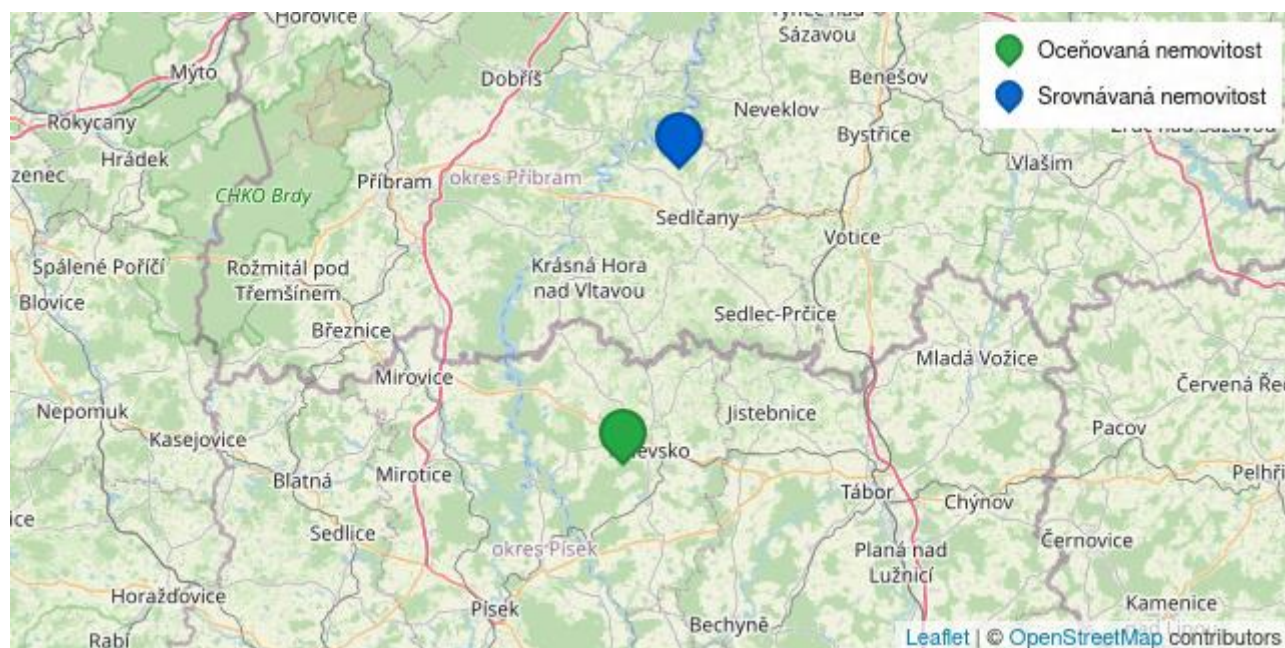
2. Fotodokumentace



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)

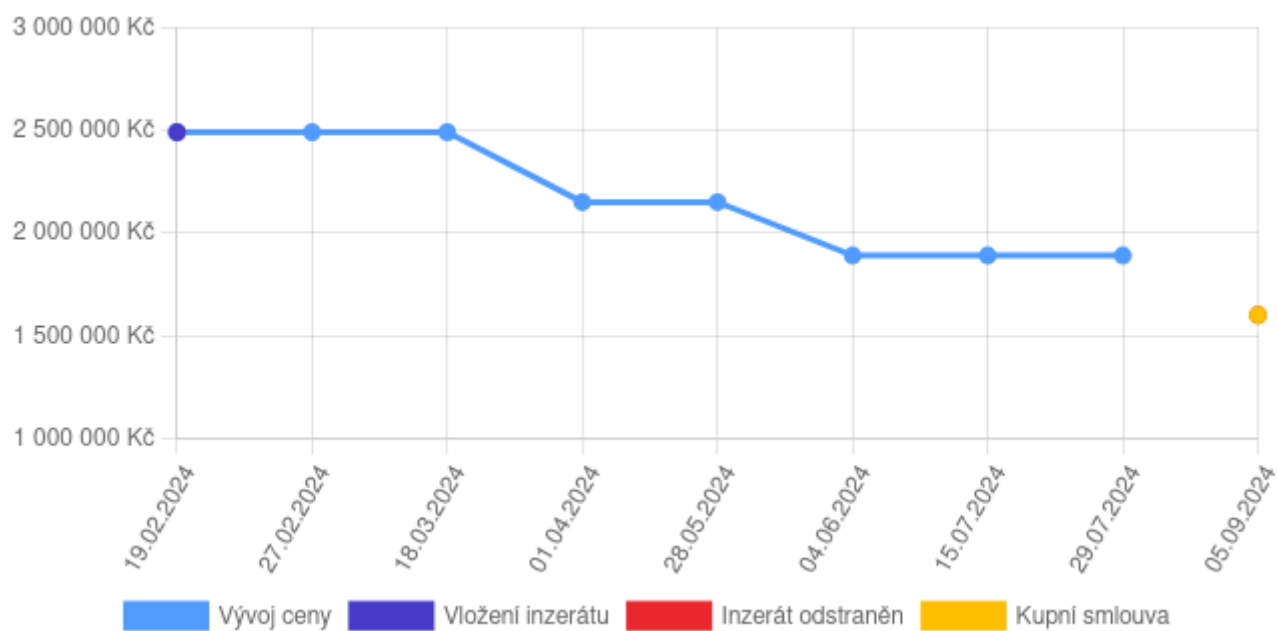
Lokalita	Podmoky č.p. 17, Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.09.2024	Číslo řízení	V-7142/2024-211
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Kamenná
Plocha pozemku	302 m ²	Užitná plocha	110 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Patrový

Podmoky u Krásné Hory n./Vlt. - prodej stylového domu nedaleko Orlické přehrady Nabízíme na prodej stylový kamenný dům v malé obci Podmoky na trase mezi Orlíkem n. Vlt a Krásnou Horou nad. Vlt. cca 70km od Prahy a 25 od Sedlčan. Obec Podmoky je cca 4km od přehrady Orlík. Jedná se o původní venkovské stavení, dohledán rok 1824, kdy již dům stál. Dům je ve svahu, v suterénu jsou 2 dílny a velká garáž, v přízemí je vstup na pavlač, kde jsou vchodové dveře do předsíně a dále do menší kuchyně, vlevo je vstup do hlavní světnice, na druhé straně je jeden pokoj a dále koupelna s vanou. Z předsíně je dřevěné schodiště do podkroví, kde jsou 2 samostatné ložnice. Z pavlače je dále vstup do další samostatné ložnice a na konci pavlače je WC. Dům se prodává včetně stylového vybavení, malované truhly, selský nábytek, vybavení dílny atd. Vytápění je lokální kamny na pevná paliva, ohřev vody zajišťuje el. bojler, rozvod vody do kuchyně a koupelny, voda je z vlastní kopané studny s užitkovou vodou. Majitelé nedělali dlouho atest. Odpady jsou svedené do plastové jímky pod garáží, která je momentálně vyvezená. Pozemek je oplocený, součástí je garáž s vjezdem do ulice, možnost parkování i před domem na pozemku obce. V případě zájmu volejte makléře nabídky. Financování vám zprostředkujeme přes RX Finance.

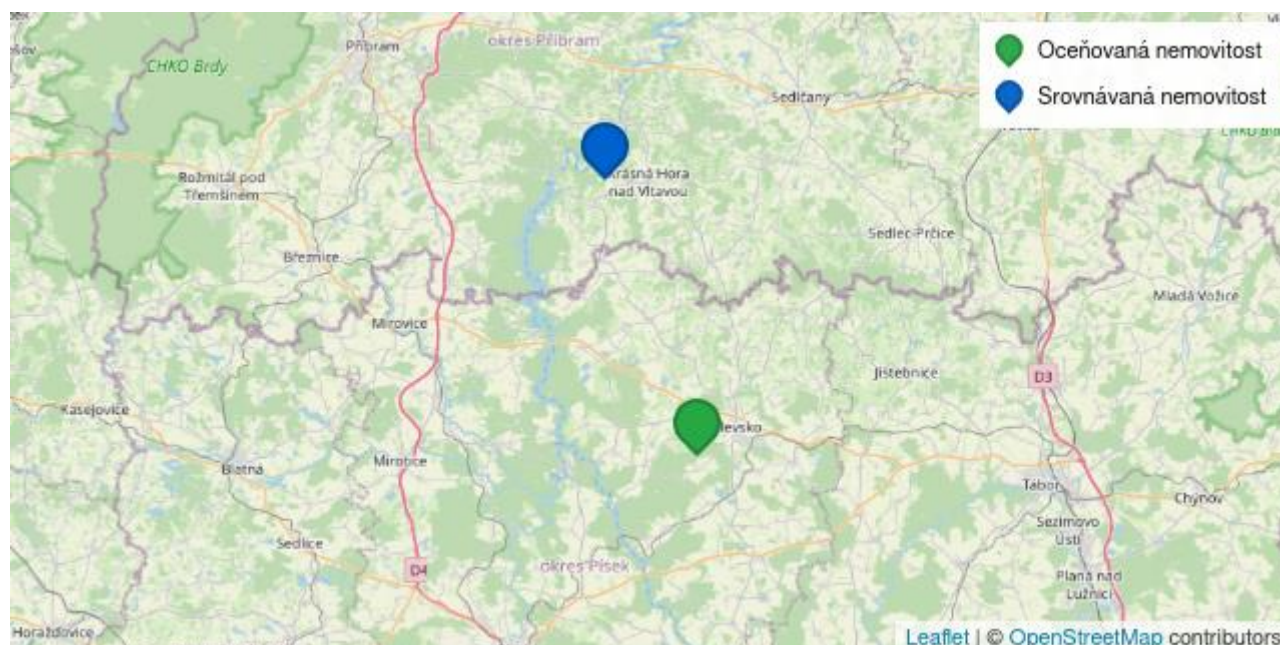
2. Fotodokumentace



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)

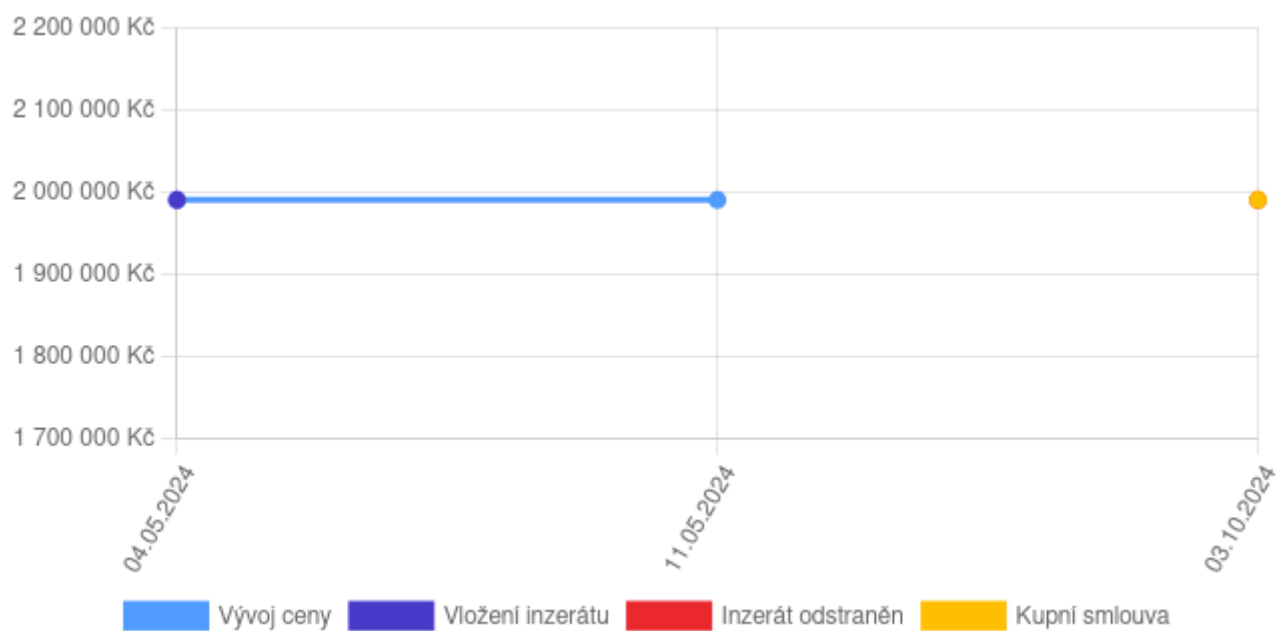
Lokalita	Petrovice č.p. 82, okres Příbram	Cena dle KS	1 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.10.2024	Číslo řízení	V-8014/2024-211
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Plyn	Ne
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	614 m ²
Užitná plocha	86 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Vlak, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme na prodej rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Petrovice u Sedlčan. Dům je v původním stavu určený k celkové rekonstrukci dle vlastních představ. K dispozici také půdní prostor, který k proměně na vysněné bydlení přímo vybízí. Nemovitost je napojena na obecní kanalizaci a obecní vodovod. K dispozici je i vlastní studna. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Součástí je i menší sklípek, ve kterém je umístěna domácí vodárna. Na pozemku také stojí stodola s dílnou. Celková plocha pozemku 614 m². Za stodolou se nachází zahrada, která zajišťuje vjezd na pozemek z druhé strany. Dům je vhodný k rekreaci i k trvalému bydlení. Leží v klidné a vyhledávané lokalitě Středního Povltaví, které se vyznačuje krásnou přírodou, tichem a klidem. Petrovice disponují veškerou občanskou vybaveností, najdete zde školu, školku, poštu, lékaře, obchod, restauraci, kulturní i sportovní vyžití. Neváhejte si zamluvit termín prohlídky u makléře. První prohlídkový den se koná 14.5.2024. Těšíme se na vás.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

