ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064760/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad v Strakonicích JUDr. Erik Smola, soudní exekutor Plánkova 600, 386 01 Strakonice
Číslo jednací:	212 EX 4/26-22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Třitim č.e. 2, Žimutice, okres České Budějovice
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	31.08.2026
Zpracováno ke dni:	31.08.2026
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 24 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.09.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rekreačního objektu č.e. 2 a pozemku parc. č. St. 238, 3387/14 v obci Žimutice, okres České Budějovice, katastrální území Třitim na listu vlastnictví č. 269.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí 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

V katastru nemovitostí je u oceňované nemovitosti evidováno řízení: V-2912/2016-301, předmětem kupní smlouvy byl přímý prodej pozemků parc.č. St. 238 a 3387/14 vlastníkovi stavby č.e.2 nacházející se na pozemku, prodávající Obec Žimutice, sjednaná cena 168.600 Kč).

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 2
Adresa předmětu ocenění:	Třitim č.e. 2, Žimutice, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice
Obec:	Žimutice
Ulice:	
Katastrální území:	Třitim

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.07.2026 a 31.08.2026. 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. Přítomná osoba prohlídce - pan Lindovský.

Dne 13.07.2026 odmítl povinný nemovitost zpřístupnit. Dne 31.08.2026 byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění (dle telefonické dohody s povinným).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Lindovský Karel Ing., Ruská 562/20, Vršovice, 10100 Praha 10

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 2 a pozemek parc. č. St. 238, 3387/14 v obci Žimutice, okres České Budějovice, katastrální území Třitim na listu vlastnictví č. 269.

4. Dokumentace a skutečnost

Na pozemku parc.č. 3387/14 se nachází stavba neevidovaný v katastru nemovitostí. Jedná se o doplňkovou stavbu k rekreačnímu objektu. Ocenění je dle skutečného stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 238 o výměře 60 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.e. 2 – stavba pro rodinnou rekereaci.

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu se v části nachází půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytina je vlnitý eternit a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1982, během své životnosti byl postupně modernizován do současné podoby, poslední modernizace před 2 lety, kdy byl pořízen nový kotel na tuhá paliva, solární panely a bateriové úložiště (částečně pokrývá spotřebu elektřiny).

Vady rekreačního objektu:

rozvody: původní stav, dle sdělení majitele byly částečně poškozeny el.rozvody, elektřina je tak v objektu rozvedena volně, jako povrchová instalace.
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: podstandardní prvek (dřevěná zdvojená)
střecha: podstandardní prvek
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

1 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	3,94 m^2
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,20 m^2
Ostatní prostory	Spíž	2,94 m^2
Ostatní prostory	Místnost	26,50 m^2
Ostatní prostory	Sklad	8,94 m^2
2 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	3,24 m^2
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	28,75 m^2
Příslušenství	Balkón	11,16 m^2
Pokoj	Pokoj	9,81 m^2
Podlahová plocha		90,32 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		101,47 m^2

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná zdvojená. Příslušenství oken - mříže. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, stropní světla.

Podlahová krytina: lino, dlažba

Další vybavení rekreačního objektu tvoří okenní mříže.

Do rekreačního objektu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě, částečně je elektřina zajištěná fotovoltaickými panely umístěné na střeše objektu. Voda je odebírána z místního zdroje (studna kopaná, cca 9 m). Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. 3387/14 o výměře 783 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využitá jiná plocha. Pozemek je užíván ve funkčním celku s rekreačním objektem pod společným oplocením. Dle mapy technické infrastruktury (geoportál Jihočeského kraje) prochází pozemkem podzemní el.vedení NN (pravděpodobně se jedná o přípojku k sousednímu objektu). Toto omezení není zohledněno věcným břemenem.

Celková výměra pozemku činí 843 m^2. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – kolna, přístřešek.

Přístup je bezproblémový přes zpevněné pozemky ve vlastnictví obce Žimutice.

Rekreační objekt je postaven v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě. Nemovitosti se nacházejí cca 3 km jižně od Týna nad Vltavou, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě se nenachází žádná občanská vybavenost, zastávka autobusových spojů je mimo zastavěné území.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva: Podzástavní právo, Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu. Toto omezení nemá vliv na cenu obvyklou.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	1982
	Rozsah rekonstrukce domu	poslední modernizace před 2 lety, kdy byl pořízen nový kotel na tuhá paliva, solární panely a bateriové úložiště (částečně pokrývá spotřebu elektřiny).
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová

	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vlnitý eternit
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové, štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: původní stav, dle sdělení majitele byly částečně poškozeny el.rozvody, elektřina je tak v objektu rozvedena volně, jako povrchová instalace. vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: podstandardní prvek střecha: podstandardní prvek zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+kk
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	mříže
	Orientace oken obytných místností	Sever, jih, západ, východ
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	

1 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	3,94 m²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	6,20 m²
Ostatní prostory	Spíž	2,94 m²
Ostatní prostory	Technická Místnost	26,50 m²
Ostatní prostory	Sklad	8,94 m²
2 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	3,24 m²
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	28,75 m²
Příslušenství	Balkón	11,16 m²
Pokoj	Pokoj	9,81 m²
Podlahová plocha		90,32 m²

		Podlahová plocha vč. příslušenství: 101,47 m^2
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	místní zdroj
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler
	Podlahy v domě	Lino, dlažba.
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	843 m^2
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	Kolna, přístřešek
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	Jižně od Týna nad Vltavou, kde je veškerá občanská vybavenost, v místě je nedostatečná občanská vybavenost.
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Podzástavní právo, Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.08.2026 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: České Budějovice
Obec: Žimutice
Katastrální území: Třitim
Počet obyvatel: 629
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 757,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s k.ú. Týn nad Vltavou	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchod, škola	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **2 083,00 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: 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: 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,810}$

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: 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: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,730}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,901}$

1. stavba č.ev. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 757,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	=	60,00 m^2
2 NP:	=	60,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	60,00 m^2	2,40 m
2 NP:	60,00 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

obestavěný prostor:	49,00*4,90+11,00*2,80+49,00*1,20/2	=	300,30 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**300,30 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	60,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	120,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

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 B
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01

5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrada, vířivé vany, vnitřní bazén - solární panely	II	0,01
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 44 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 44 =$ **0,780**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}780 =$ **0,670**

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 757,- Kč/m^3 * 0,670 = 2 517,19 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 300,30 m^3 * 2 517,19 Kč/m^3 * 1,000 * 0,901= 681 076,85 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 681 076,85 Kč

2. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	9,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	4,00 m * 3 810,- Kč/m	+	15 240,- Kč
Základní cena celkem		=	**24 990,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Upravená cena studny		=	**71 531,38 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 100 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)	*	0,600
Nákladová cena stavby CS_N	=	**42 918,83 Kč**
Koeficient pp	*	0,901
Cena stavby CS	=	**38 669,87 Kč**
Studna - cena zjištěná	=	**38 669,87 Kč**

3. zděná kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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
7,60*3,20 =	24,32	2,20 m
	24,32 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	obestavěný prostor	24,32*2,40+10,00*2,10+24,32*1,10/2 =	92,74
Obestavěný prostor - celkem:			**92,74 m^3**

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	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	vlnitý azbestocement	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	standardní	S	100
10. Okna	luxfery	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 144,-**
Plná cena:	92,74 m^3 * 3 144,- Kč/m^3	=	**291 574,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 80 = 51,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 51,3 % / 100)	*	0,487
Nákladová cena stavby CS_N	=	**141 996,81 Kč**
Koeficient pp	*	0,901
Cena stavby CS	=	**127 939,13 Kč**
Zděná kolna - cena zjištěná	=	**127 939,13 Kč**

4. přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
	15,00	2,10 m
	15,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	obestavěný prostor	15,00*2,10+15,00*1,10/2 =	39,75
Obestavěný prostor - celkem:			**39,75 m^3**

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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	chybí	C	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	standardní	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	C	31,00	100	0,00	0,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,00
Koeficient vybavení K_4:					**0,6900**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6900
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 301,62**
Plná cena: 39,75 m^3 * 1 301,62 Kč/m^3	=	**51 739,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 40 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	**33 630,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,901
Cena stavby CS	=	**30 301,18 Kč**
Přístřešek - cena zjištěná	=	**30 301,18 Kč**

5. parc.č.St. 238

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,901 = **0,901**

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	2 083,-	0,901		1 876,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 238	60	1 876,78	112 606,80
Stavební pozemek - celkem			60		**112 606,80**

Parc.č.St. 238 - cena zjištěná celkem = **112 606,80 Kč**

6. parc.č. 3387/14

Ocenění

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

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - el.vedení NN	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,990 * 0,901 = **0,892**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 083,-	0,892		1 858,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	3387/14	783	1 858,04	1 454 845,32
Stavební pozemek - celkem			783		**1 454 845,32**

Parc.č. 3387/14 - cena zjištěná celkem = **1 454 845,32 Kč**

7. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - čtvrtkmen a nízkokmen na silně vzrůstné podnoži					
10	2 Ks	1 274,-		1 274,-	2 548,-
Součet:				=	2 548,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	2 548,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			40 roků	7,00 ks
Jehličnaté stromy II	18 610,-		18 610,-	130 270,-
			20 roků	3,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,-		1 090,-	3 270,-
Součet:				133 540,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	80 124,-

Trvalé porosty = **82 672,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. stavba č.ev. 2	681 076,80 Kč
2. studna	38 669,90 Kč
3. zděná kolna	127 939,10 Kč
4. přístřešek	30 301,20 Kč
5. parc.č.St. 238	112 606,80 Kč
6. parc.č. 3387/14	1 454 845,30 Kč
7. trvalé porosty	82 672,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 528 111,10 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 528 110,- Kč**

slovy: Dva miliony pět set dvacet osm tisíc jedno sto deset 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.

Rekreační objekt Třitim č.e. 2, Žimutice, okres České Budějovice

Třitim č.e. 2, Žimutice, okres České Budějovice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - konstrukce objektu	K7 - vedlejší stavby, venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Třitim č.e. 2, Žimutice, okres České Budějovice	90 m^2	dobrý	843 m^2	2 NP, ústřední vytápění, studna, jímka, solární panely, bateriové úložiště	cihlová	přístřešek, zděná kolna, oplocení, zpevněná plocha
1	Nuzice č.e. 64, Týn nad Vltavou, okres České Budějovice	60 m^2	velmi dobrý	869 m^2	obytné podkroví, lokální vytápění, studna, jímka	cihlová	část.zpevn.plocha
2	Hladná č.e. 21, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek	54 m^2	dobrý	756 m^2	využité podkroví, lokální vytápění, studna, jímka,	cihlová, sendvičová zateplená	bazén
3	Újezd č.e. 81, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek	48 m^2	velmi dobrý	986 m^2	2 NP, využité podkroví, lokální vytápění, vodovod (pouze v letní sezoně), septik,	cihlová	altan, část.oplocení
4	Pašovice, Chrášťany, okres České Budějovice	55 m^2	dobrý	597 m^2	část.podsklep.využité podkroví,lokální vytápění, studna, jímka	cihlová	kolna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 konstrukce objektu	K7 vedlejší stavby, venkovní úpravy	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 490 000,00 Kč	1.05	3 664 500,00 Kč	1	0.88	1.1	1.01	0.97	1	0.92	0.8724	4 200 088,42 Kč
2	1 821 000,00 Kč	1.07	1 948 470,00 Kč	1	0.86	1	0.95	0.97	1	0.95	0.7528	2 588 071,84 Kč
3	1 470 000,00 Kč	1.05	1 543 500,00 Kč	0.9	0.83	1	1.07	0.95	1	0.95	0.7213	2 139 710,63 Kč
4	2 080 000,00 Kč	1.05	2 184 000,00 Kč	1	0.86	1	0.87	0.97	1	0.95	0.6894	3 167 667,51 Kč

Celkem průměr	3 023 885,00 Kč
Minimum	2 139 710,63 Kč
Maximum	4 200 088,42 Kč
Směrodatná odchylka - s	889 911,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	2 133 973,90 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	3 913 796,10 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).

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje rekreačních objektů nacházející se v okolí oceňované nemovitosti, zděné konstrukce s pozemkem nad 500 m2, nemovitosti mají srovnatelné vybavení. Z důvodu nedostatečného počtu srovnávaných vzorků v dané lokalitě byly zařazeny prodeje starší 12 měsíců. Stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen.

Koeficientem K1 je zohledněna rekreační lokalita, K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje stavebně technický stav objektu, K4 zohledňuje velikost pozemku, K5 zohledňuje vybavení objektu. K6 zohledňuje konstrukci objektu, K7 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby.

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

33 598,72 Kč/m^2

* 90 m^2

= 3 023 885 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 024 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 528 110 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 024 000 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 rekreačního objektu č.e. 2 a pozemku parc. č. St. 238, 3387/14 v obci Žimutice, okres České Budějovice, katastrální území Třitim na listu vlastnictví č. 269.

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

3.024.000,- Kč

Slovy: třimilionydvacetčtyřitisíce 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 07.09.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.09.08 10:03:39 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Prášková
Datum: 2026.09.08 13:10:40 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.09.08 10:03:29 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.09.08 10:32:20 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková	Martin Málek	František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 064760/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

Mapa technické infrastruktury
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 238
Obec:	Žimutice [545384]
Katastrální území:	Třitim [628115]
Číslo LV:	269
Výměra [m^2]:	60
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 evidenčním:	Třitim [28118]; č. ev. 2; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 238
Stavební objekt:	č. ev. 2
Adresní místa:	č. ev. 2

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lindovský Karel Ing., Ruská 562/20, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Lindovský Karel

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3387/14
Obec:	Žimutice [545384]
Katastrální území:	Třitim [628115]
Číslo LV:	269
Výměra [m^2]:	783
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Lindovský Karel Ing., Ruská 562/20, Vršovice, 10100 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

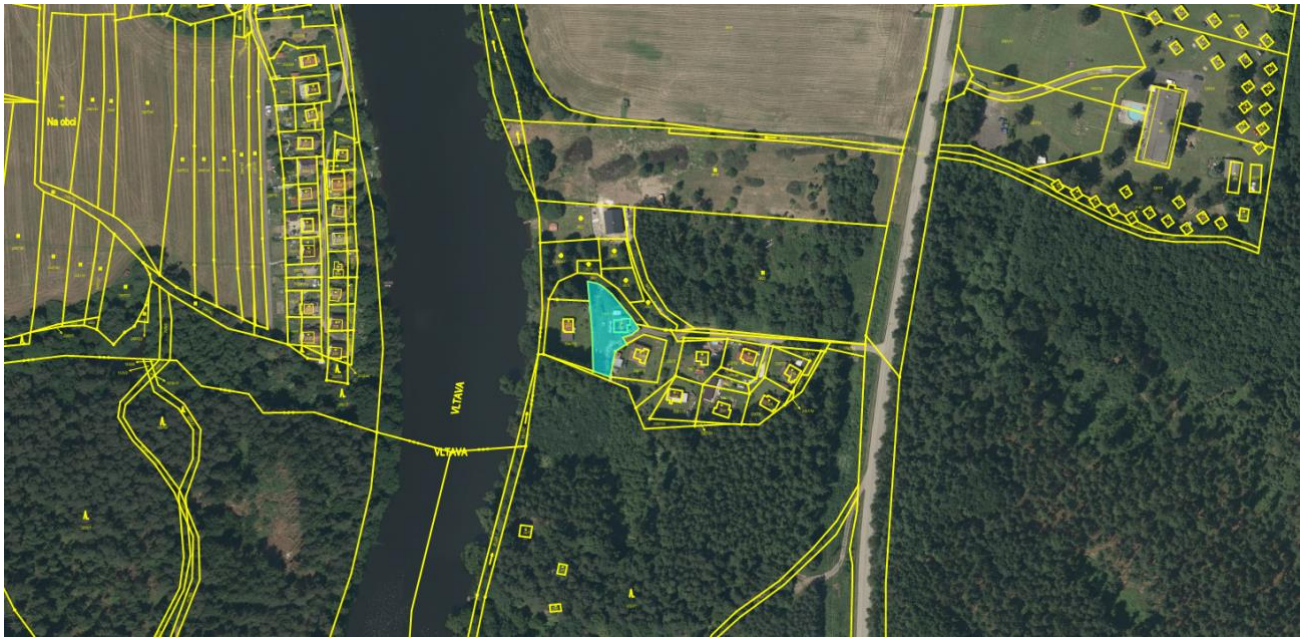
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ing. Lindovský Karel

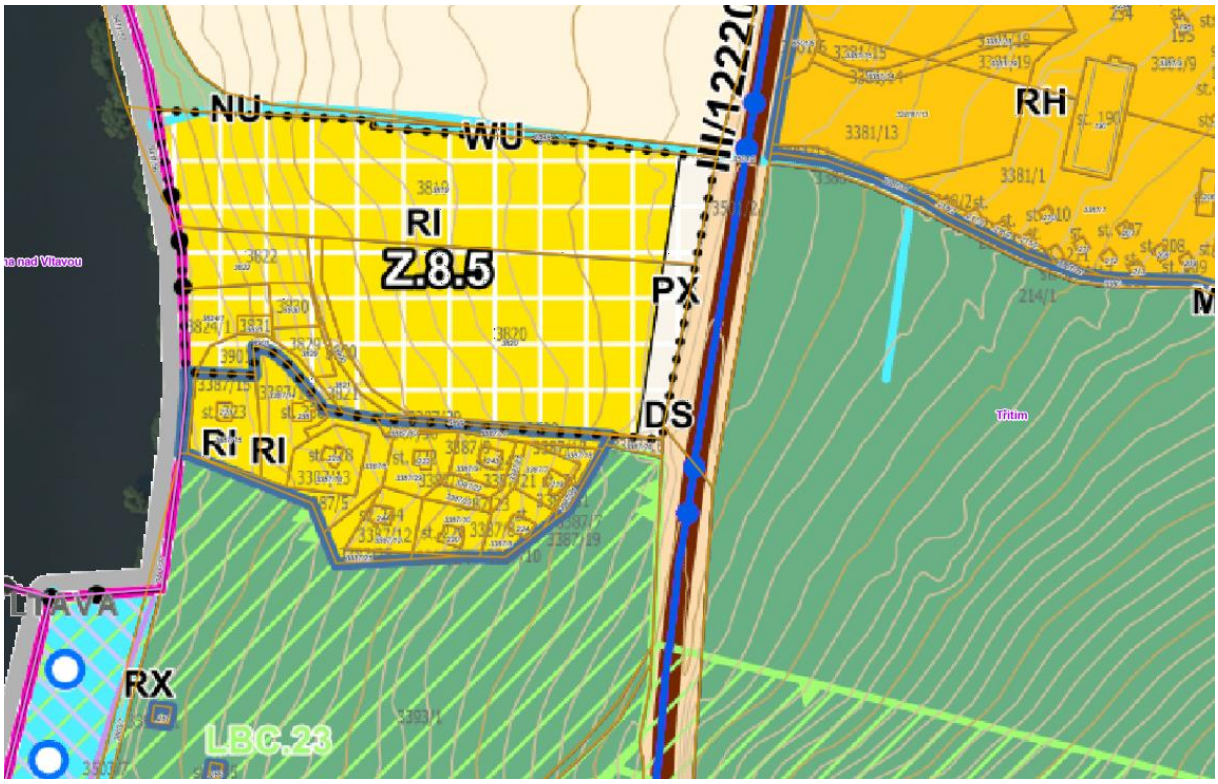
Katastrální mapa



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	Nuzice č.e. 64, Týn nad Vltavou, okres České Budějovice	**Cena dle KS**	3 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.03.2025	**Číslo řízení**	V-3455/2025-301
Voda	Připojení ke studni	**Kanalizace**	Septik
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	869 m^2
Užitná plocha	65 m^2	**Podlahová plocha**	60 m^2
Plocha zahrady	814 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	**Typ objektu**	Patrový
Svažitost pozemku	Mírně svažitý		

Realdomus ve výhradní zastoupení zprostředkuje prodej chaty s krásným výhledem na řeku Lužnici. Zděná chata o zastavěné ploše 55 m2. S mírně svažitým pozemkem o výměře 814 m2.Vstupní chodba (2,5 m2) z které se vejdete do koupelny se sprchovým koutem (2 m2) a WC. Z chodby je též vstup do kuchyně (7 m2) s jídelním stolem a jednoduše zařízenou kuchyňskou linkou. Vaření je na plynovém sporáku. Obývacímu prostoru (18m2) dominuje otevřený cihlový krb. Do obytného podkroví (30 m2) je přístup po dřevěném schodišti. Slouží jako velká ložnice a odpočinkový prostor. Vytápěný je ståložárnými kamny. Úchvatný výhled na celý pozemek a řeku Lužnici je z balkonu (5 m2).Prodloužená střecha na boku chaty slouží k uskladnění venkovního nábytku, dřeva apod.Chata má vlastní elektřinu, voda je z kopané studny, čerpaná domácí vodárnou, která se nachází pod podlahou v kuchyni. Odpad je veden do septiku. Na ohřev vody slouží bojler.Chata s užitnou plochou 65 m2 je ve vyhledávané lokalitě jihočeské přírody. Ideální pro rybáře, ale i houbaře, procházky přírodou. Nedaleko je nádherná přírodní památka Židova strouha a lázeňské město Bechyně.V případě zájmu o prohlídku kontaktujte makléřku Veroniku Pilařovou.

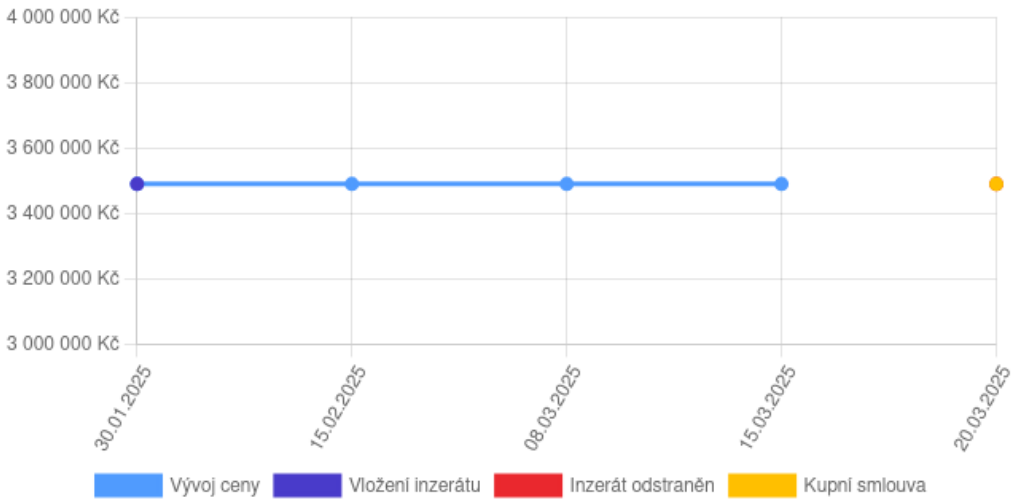
2. Fotodokumentace



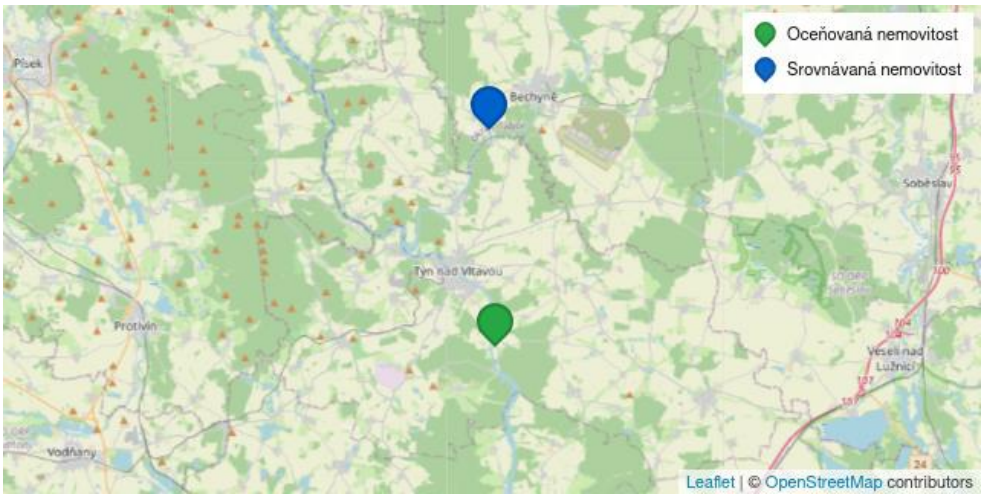




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Hladná č.e. 21, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek	**Cena dle KS**	1 821 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.11.2024	**Číslo řízení**	V-5909/2024-305
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	**Kanalizace**	Septik, Jímka
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	756 m^2	**Užitná plocha**	64 m^2
Podlahová plocha	54 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Typ objektu**	Patrový

K prodeji nabízíme pohodovou rekreační chatu v malé chatové osadě Hladná u Albrechtic nad Vltavou. Chata č. ev. 21 je 150m od levého břehu řeky Vltavy a to po toku pod Kořenskem, je tedy již na „Orlické" vodě. K chatě patří bazén s filtrací, zvýšené záhony s automatickým zalíváním, dřevěná houpačky, pískoviště a domeček pro děti - je tak ideální pro rodiny s dětmi a také pro rybáře - vhledem k blízké Vltavě a úžasnému klidu této lokality. Do chaty se vstupuje bezpečnostními dveřmi do předsíně. Zde je malá ložnice a samostatný záchod s oknem. Následuje hlavní denní obytný prostor chaty - obývák s kuchyňským koutem. Z obývacího pokoje se vstupuje přímo na jihovýchodně orientovanou terasu, velké prosklené dveře na terasu kuchyni i obýváku poskytují dostatek světla. Za komínem je v přízemí dále koupelna s umyvadlem a sprchou. Dřevěné schody pak vedou do patra, kde je útulná podkrovní ložnice s manželskou postelí a dvěma samostatnými lůžky. Podkroví má dvě okna, jižní a severní, poskytuje tak i v létě přijemné klima a vůni blízkého lesa Podsklepení chaty je zděné a zateplené, ve dvou místnostech najdete dostatek úložného prostoru a je zde také umístěn bojler na teplou vodu 120l. Stěny chaty mají sendvičové jádro se zateplením izolační vatou. Dále OSB deska, zateplení 10cm polystyren a finální fasáda. Přístavek je zděný a zateplený. Nově postavená terasa má dlažbu uloženou na terčích. Vytápění chaty zajišťují krbová kamna, chata je tak bez problému celoročně obyvatelná. Komín je nový, keramický, dvojprůduchový. Okna v obytné místnosti jsou plastová včetně prosklených dveří na terasu. Přístavek má dřevěná eurookna, Voda je z vlastního vrtu, rozvod vody a odpadu v plastu. Rozvod elektřiny je nový, v mědi, nové jističe. Teplá voda - bojler 120l. Odpad do septiku. Příjezd autem je až k chatě. Dvě trvale obydlené chaty v sousedství výrazně zvyšují bezpečnost celé lokality i v zimním období. Albrechtice nad Vltavou jsou vzdálené 120km od Prahy, 20 km od Písku a 15 km od Týna nad Vltavou. Od 12/2024 bude otevřená nová dálnice D4 až do Písku. Rád se s Vámi potkám při osobní prohlídce této pohodové chaty u Vltavy.

2. Fotodokumentace

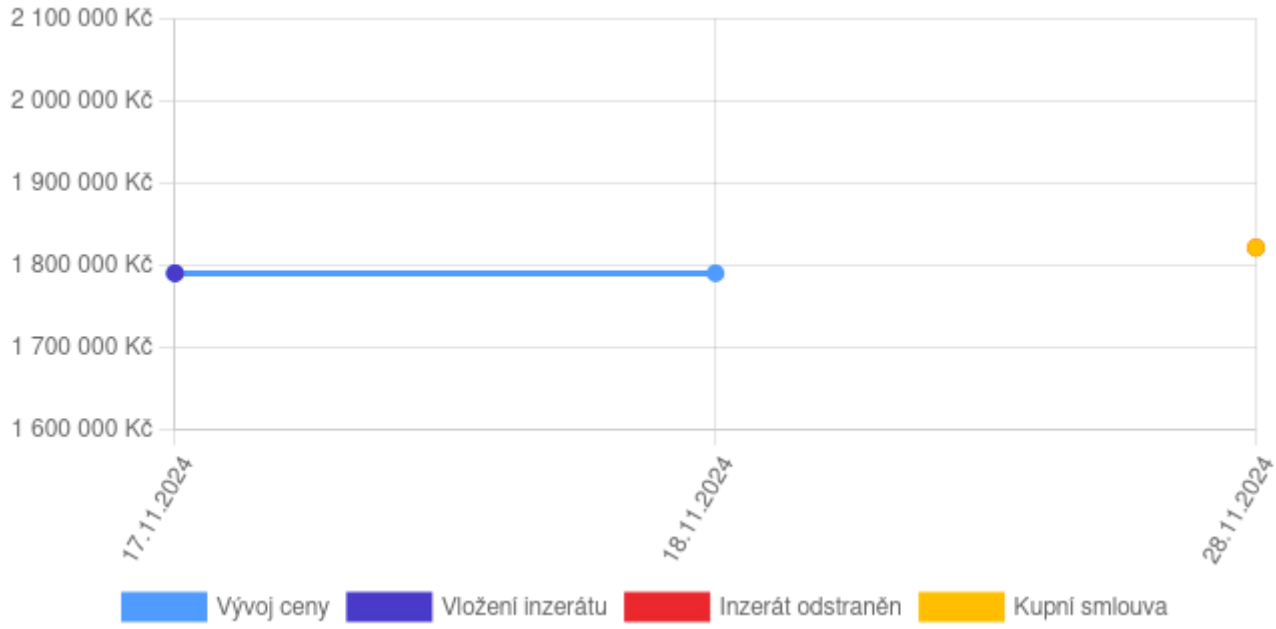




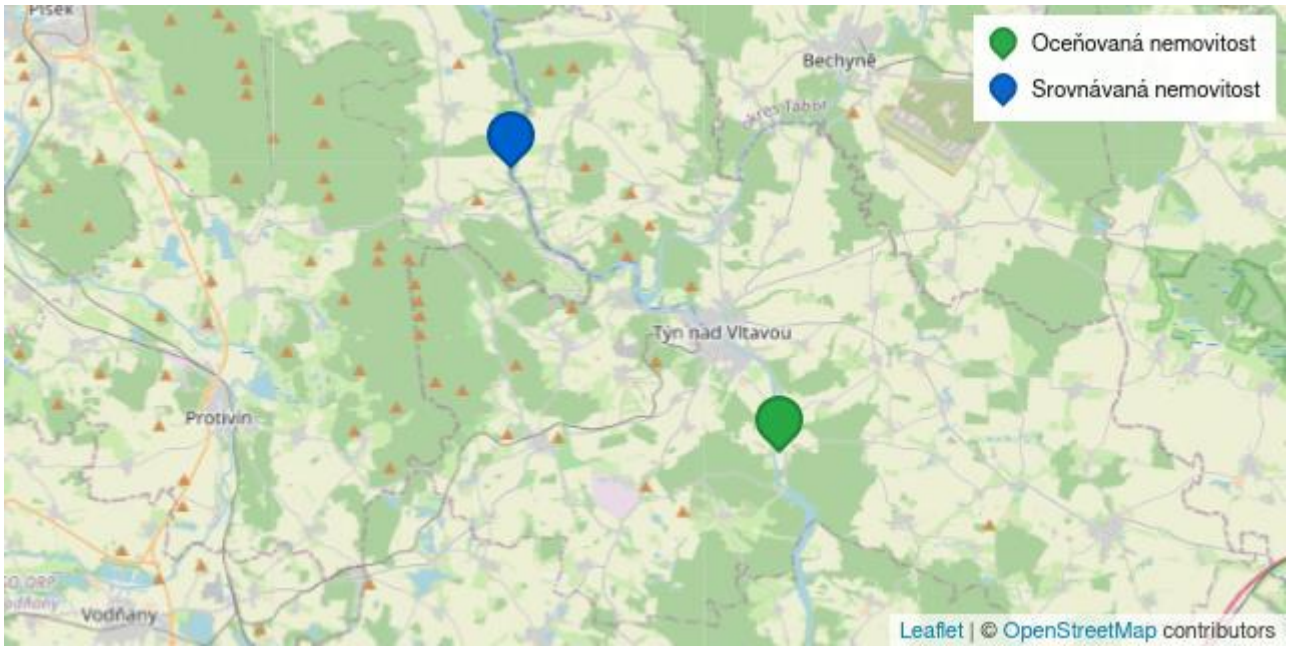




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Újezd č.e. 81, Albrechtice nad Vltavou, okres Písek	**Cena dle KS**	1 470 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.07.2025	**Číslo řízení**	V-3257/2025-305
Poznámka k ceně	včetně provize včetně provize RK	**Voda**	Místní zdroj
Kanalizace	Septik	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	986 m^2	**Užitná plocha**	48 m^2
Vytápění	Krbová vložka	**Poloha nemovitosti**	Polosamota
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Silnice
Typ objektu	Patrový	**Svažitost pozemku**	Rovinatý

Nabízíme k prodeji zděnou chatu s vlastním pozemkem o výměře 986 m2 , která se nachází v klidné lokalitě u obce Újezd nedaleko Albrechtic nad Vltavou, poblíž vodní nádrže Orlík a Kořenska.Chata o dispozici 2+1 s koupelnou a WC byla postavena v 90. letech. Chata procházela postupnými renovacemi. Mezi poslední novinky patří nový altán, venkovní schody, přístřešek nad schody a oplocení pozemku ze strany lesa. Nachází se na okraji chatové kolonie a díky tomu nabízí krásný výhled do přírody. I v letních měsících je kolonie klidným místem k rekreaci. Chata je napojena na elektřinu a místní vodovod, který je k dispozici na sezónu (od dubna do října). Odpady jsou svedeny do septiku. Parkování je možné přímo na pozemku.Nemovitost má 3 podlaží s celkovou podlahovou plochou 48 m2. Pozemek je rovinatý o výměře 986 m2 včetně zastavěné plochy 16 m2. Je ideální pro rodiny s dětmi, tak pro klidnou rekreaci či pěstování rostlin.V 1. patře se nachází vstupní dveře, kuchyně s jídelním stolem a koupelna s WC a sprchou.V 2. patře je obývací pokoj s krbovými kamny, která vytápí 2. a 3. patroVe 3. patře je ložnice.Nezmeškejte tuto příležitost a kontaktujte pro více informací makléře zakázky Matěje Kohouta a Ing. Andreu Kohoutovou.

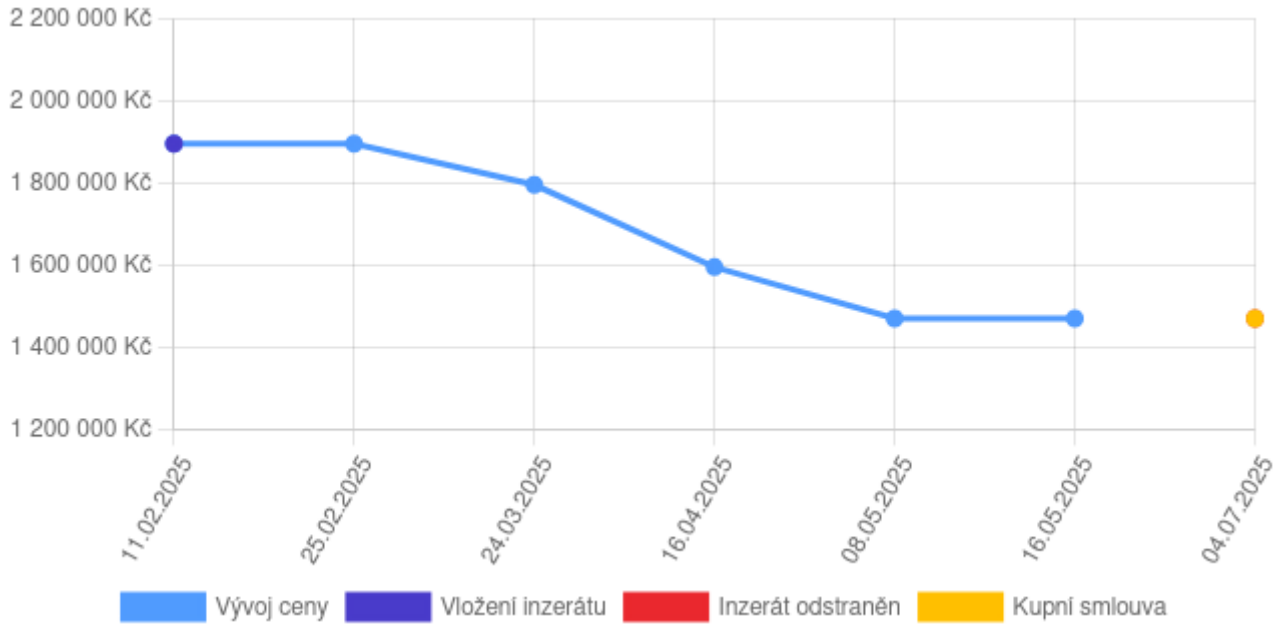
2. Fotodokumentace



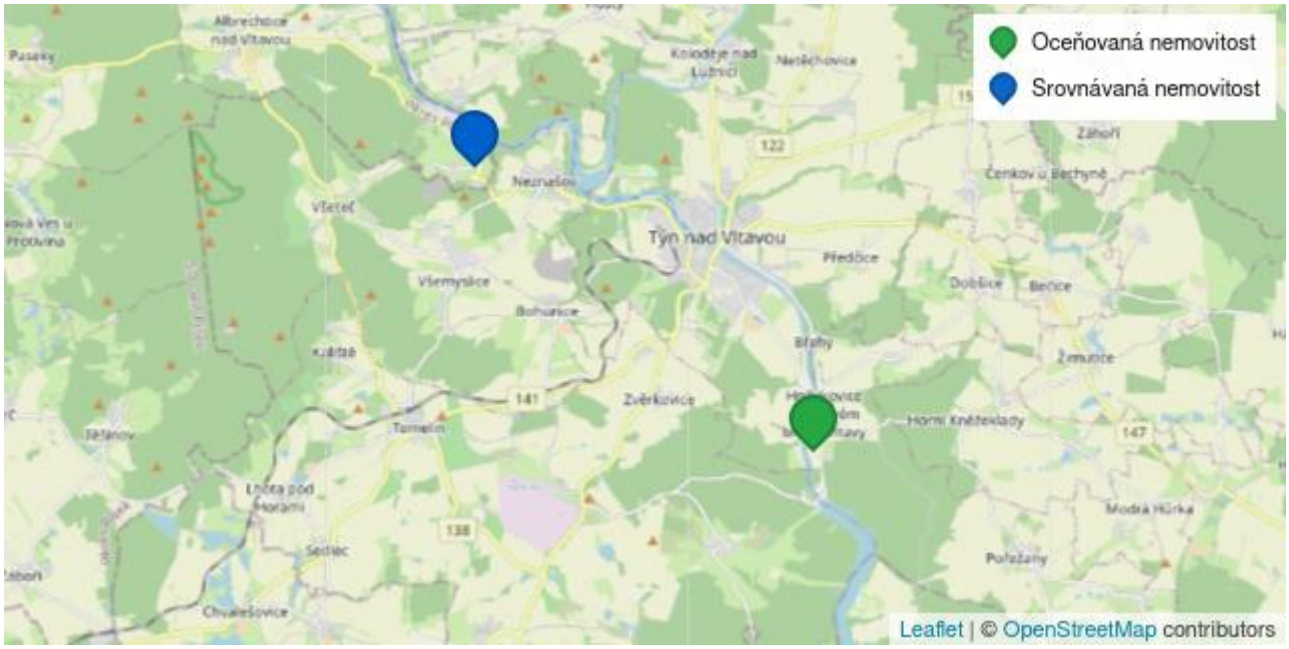





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Pašovice, Chrášťany, okres České Budějovice	**Cena dle KS**	2 080 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2025	**Číslo řízení**	V-2829/2025-301
Kanalizace	Jímka, Veřejná kanalizace, Septik	**Vybaveno**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	597 m^2
Užitná plocha	80 m^2	**Podlahová plocha**	55 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Exkluzivně nabízíme k prodeji rekreační chatu v chatové oblasti Pašovice u Týna nad Vltavou na začátku vodní přehrady Orlík, poloha chaty na okraji chatové oblasti, vzdálenost od řeky ca 60 m, se zastavěnou plochou chaty cca 36 m² a zahradou o celkové výměře 597 m². Přístup k řece přes obecní les. Rekreační chata je ve velmi pěkném udržovaném stavu. Disponuje v přízemí menší kuchyní, obývacím pokojem propojeným s jídelním koutem, samostatná toaleta s umyvadlem a domácí vodárnou. V obytném podkroví je vytvořeno spaní pro 3 osoby, kam se dostanete po dřevěném schodišti. Nad podkrovím se nachází ještě malá půda. Východ z obývacího pokoje je na lodžii, kde si můžete posedět i za deště. Zahrada kolem chaty je částečně ohraničena živým plotem a tak nabídne dostatek soukromí a možnost relaxace v dnešní uspěchané době. Chata je částečně podsklepena (cca 10 m²). Voda ze studny zavedena do chaty (v kuchyni a na WC teplá i studená voda), kanalizace svedena do jímky. Elektřina 220/380 V. Chata má evidenční číslo. Na zahradě je ještě kolna pro další zahradní náčiní. Venkovní pevné sezení. Příjezd autem. Vhodné pro milovníky zahradničení, grilování a relaxace v přírodě v dobré dostupnosti z města města Týn nad Vltavou, kde je veškerá občanská vybavenost. Pro více informací či zájem o prohlídku volejte realitní makléřku. Doporučuji prohlídku.

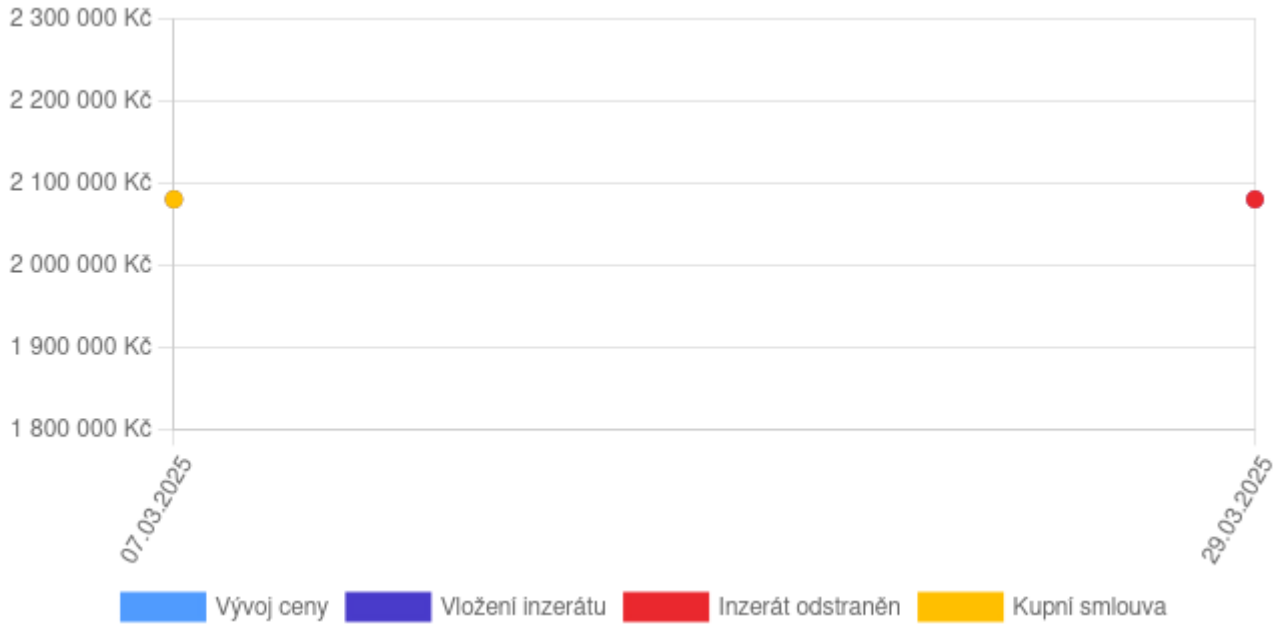
2. Fotodokumentace







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



4. Mapové zobrazení

