

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042732/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	INSKOL v.o.s. insolvenční správce dlužníka Karel Vaněk č.p. 10, 391 55 Dolní Hořice
Číslo jednací:	KSCB 27 INS 3831 / 2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Horní Hořice č.p. 10, Dolní Hořice, okres Tábor
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	28.05.2025
Zpracováno ke dni:	28.05.2025
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 30 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 29.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. St. 28, 542/1, 542/2, 1112 v obci Dolní Hořice, okres Tábor, katastrální území Dolní Hořice na listu vlastnictví č. 114 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, LPIS- veřejný registr půdy, mapa technické infrastruktury- Geoportál Jihočeského kraje.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 10,
Adresa předmětu ocenění:	Horní Hořice č.p. 10, Dolní Hořice, okres Tábor
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Tábor
Obec:	Dolní Hořice
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Hořice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 28.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Přítomná osoba prohlídce - pan Vaněk. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí. Byla provedena pouze částečná prohlídka - první nadzemní podlaží nebylo zpřístupněno (dle sdělení osoby na místním šetření nemá do této části nemovitosti přístup). Podlahová plocha nepřístupné části je určena jako podlahová plocha ve 2 nadzemním podlaží, dle sdělení pana Vaňka jsou byty identické.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vaněk David, č. p. 10, 39155 Dolní Hořice	podíl 1/2
Vaněk Karel, č. p. 10, 39155 Dolní Hořice	podíl 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 10 a pozemek parc. č. St. 28, 542/1, 542/2, 1112 v obci Dolní Hořice, okres Tábor, katastrální území Dolní Hořice na listu vlastnictví č. 114.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 28 o výměře 1145 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 10 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a má v části vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven v sedmdesátých letech minulého století, prováděna běžná údržba, pouze v 1 NP byla vyměněna okna za plastová.

Vady rodinného domu

rozvody: zastaralý prvek (původní stav)

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

V rozích se projevují známky vlhkosti, omítka místy opadáva.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační.

2 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	4,73 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,28 m ²
Pokoj	Pokoj	27,46 m ²
Kuchyně	Kuchyně	3,48 m ²
Pokoj	Pokoj	19,11 m ²
Pokoj	Pokoj	13,10 m ²
Pokoj	Pokoj	12,62 m ²
1 NP		
Pokoj	Pokoj	89,78 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,69 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	3,62 m ²
Podlahová plocha		184,86 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		184,86 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na

toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené a zárubně jsou ocelové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: keramická dlažba

místnosti: koberce, lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky a do kanalizace. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel nebo kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Oceňované pozemky parc.č. 542/1 o výměře 774 m² a parc.č. 542/2 o výměře 113 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada. Pozemky tvoří funkční celek s rodinným domem pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 2032 m². Sklon pozemku je rovinatý, z části mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Součástí pozemku parc.č. St. 28 jsou vedlejší stavby. Jedná se o původní zemědělskou usedlost (stodola, chlévy). Stavby jsou smíšené konstrukce (kámen – cihla) o jednom nadzemním podlaží. Střecha je sedlová, střešní krytina je betonová, z části plechová, klempířské prvky jsou pozinkované. Okna jednoduchá, dveře dřevěné, vrata dřevěná dvoukřídlá. Stropy jsou dřevěné, klenbové, z části chybí. Do objektu je zavedena elektřina.

Součástí pozemku parc.č. St. 28 je studna (kopaná), studna je využívána jako užitková, bez přípojky do rodinného domu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Pozemek parc.č. 1112 o výměře 339 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, podle platného územního plánu v plochách zemědělských. Jedná se o neobhospodařovaný pozemek mezi zemědělsky využívanými pozemky (remíz). Pozemek je přístupný přes zemědělsky využívané pozemky.

Dolní Hořice se nachází cca 20 km východně od Tábora, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	v sedmdesátých letech minulého století
	Rozsah rekonstrukce domu	běžná údržba
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	žaluzie v části objektu
	Orientace oken obytných místností	
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné prosklené
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	2 NP - byt

		Ostatní prostory	Předsíň	4,73 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,28 m ²
		Pokoj	Pokoj	27,46 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	3,48 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,11 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,10 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,62 m ²
		1 NP		
		byt 1 NP		89,78 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	7,69 m ²
		Ostatní prostory	Kotelna	3,62 m ²
		Podlahová plocha		184,86 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		184,86 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		

	Svod splašek	jímka, kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel, kotel na tuhá paliva		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	ostatní: lino chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: keramická dlažba místnosti: koberce, lino		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	2032 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	zemědělské stavby
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení -

		nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; 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	Pozemek parc.č. 1112 o výměře 339 m ² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití neplodná půda. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, podle platného územního plánu v plochách zemědělských. Jedná se o nevyužívaný pozemek mezi zemědělsky využívanými pozemky (remíz).

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.05.2025 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: 114
Kraj: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Dolní Hořice
Katastrální území: Dolní Hořice
Počet obyvatel: 841

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,713,00 \text{ Kč/m}^2$

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: V ostatních případech	VI	0,80
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 648,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,667}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,029}$$

1. rodinný dům č.p. 10

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 370,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP:	=	128,00 m ²
2 NP:	=	128,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	128,00 m ²	2,50 m
2 NP:	128,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	128,00*3,96	=	506,88 m ³
zastřešení:	128,00*3,34/2	=	213,76 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	720,64 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	128,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	256,00 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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice 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, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
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 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² 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 55 let:

$$s = 1 - 0,005 * 55 = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,725 = \mathbf{0,709}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,370,- \text{ Kč/m}^3 * 0,709 = 2\,389,33 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 720,64 \text{ m}^3 * 2\,389,33 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,050 = 1\,771\,780,33 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **1 771 780,33 Kč**

2. stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1 NP	10,40*29,50	=	306,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	306,80 m ²	7,80 m	2 393,04
Součet	306,80 m²		2 393,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 393,04 / 306,80	= 7,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	306,80 / 1	= 306,80 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	10,40*29,50*4,50	=	1 380,60 m ³
zastřešení	10,40*29,50*3,40/2	=	521,56 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	1 380,60 m ³
zastřešení	Z	521,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 902,16 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 vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšená, kámen-cihla	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina, plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00

19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 72,80
Koefficient vybavení K₄: **0,7280**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koefficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koefficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9415
Koefficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6):	*	0,6000
Koefficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7280
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koefficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 050,32

Plná cena: 1 902,16 m³ * 2 050,32 Kč/m³ = **3 900 036,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %
Koefficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)

	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 298 712,22 Kč
Koefficient pp	*	1,029
Cena stavby CS	=	1 336 374,87 Kč

Stodola - cena zjištěná = **1 336 374,87 Kč**

3. chlévy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1 NP	7,80*24,80	= 193,44

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	193,44 m ²	3,00 m	580,32

Součet		193,44 m²	580,32
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	580,32 / 193,44	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	193,44 / 1	= 193,44 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
nadzemní část	7,80*24,80*4,50	=	870,48 m ³
zastřešení	7,80*24,80*3,30/2	=	319,18 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní část	NP	870,48 m ³
zastřešení	Z	319,18 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 189,66 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 vč. zemních prací	základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšená (kámen-cihla)	S	100
3. Stropy	dřevěné, kleba	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítka	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	standardní	S	100
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	100	1,00	7,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8940

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9541
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8940
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 418,74
Plná cena: 1 189,66 m ³ * 5 418,74 Kč/m ³	=	6 446 458,23 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 146 670,59 Kč

Koeficient pp
Cena stavby CS

* 1,029
= 2 208 924,04 Kč

Chlévy - cena zjištěná

= 2 208 924,04 Kč

4. 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
1 NP 5,20*7,80 =	40,56	2,50 m
	40,56 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část 5,20*7,80*4,00 =	162,24
Z	zastřešení 5,20*7,80*2,50/2 =	50,70
Obestavěný prostor - celkem:		212,94 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 pasy	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené- kámen-cihla	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	standardní	S	100
12. Elektroinstalace	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

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):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	3 076,-
Plná cena: 212,94 m ³ * 3 076,- Kč/m ³	=	655 003,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 150 = 66,7 %
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,333
Koeficient pp	=	218 116,15 Kč
Cena stavby CS	*	1,029
	=	224 441,52 Kč
Kolna - cena zjištěná	=	224 441,52 Kč

5. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 6,00 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:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
Základní cena celkem		=	13 560,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		=	7 552,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 130 = 61,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 61,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,385
=	2 907,67 Kč
*	1,029
=	2 991,99 Kč

Studna - cena zjištěná	=	2 991,99 Kč
-------------------------------	---	--------------------

6. přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

typ G

přístřešky

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
1 NP	3,00*6,80 =	20,40	2,00 m
		20,40 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	3,00*6,80*2,20+3,00*6,80*0,8/2 =	
	vč.zastřešení		53,04
	Obestavěný prostor - celkem:		53,04 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 patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné obíjené,	S	100
3. Stropy		X	100

4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
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					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
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):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 845,60
Plná cena: 53,04 m ³ * 1 845,60 Kč/m ³	=	97 890,62 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	48 945,31 Kč
Koeficient pp	*	1,029
Cena stavby CS	=	50 364,72 Kč
Přístřešek - cena zjištěná	=	50 364,72 Kč

7. pozemky ve funkčním celku s RD

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,032,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \square v_p) / \square v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,032,00) / 2\,032,00 = \mathbf{0,898}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku 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 - přípojky IS	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 0,990 * 1,050 = \mathbf{1,019}$$

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		648,-	1,019		660,31
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 28	1 145	660,31	
	Redukční koeficient R = 0,898			592,96	678 939,20
§ 4 odst. 1	zahrada	542/1	774	660,31	
	Redukční koeficient R = 0,898			592,96	458 951,04
§ 4 odst. 1	zahrada	542/2	113	660,31	
	Redukční koeficient R = 0,898			592,96	67 004,48
Stavební pozemky - celkem			2 032		1 204 894,72

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné

§ 9 odst. 6	648,-	0,04	25,92
-------------	-------	------	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1112	339	25,92		8 786,88
Jiný pozemek - celkem			339		8 786,88	

Pozemky ve funkčním celku s RD - cena zjištěná celkem = **1 213 681,60 Kč**

8. 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 - polokmen	30	8 Ks	1 402,-		1 402,-	11 216,-
hrušeň - polokmen	20	3 Ks	2 033,-		2 033,-	6 099,-
švestka	20	1 Ks	937,-		937,-	937,-
mirabelka	20	1 Ks	829,-		829,-	829,-
rybíz červený	10	3 Ks	99,-		99,-	297,-
rybíz černý	10	3 Ks	138,-		138,-	414,-
třešeň - polokmen	30	1 Ks	1 482,-		1 482,-	1 482,-
Součet:					=	21 274,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	21 274,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté keře I	530,-		10 roků 530,-	5,00 ks 2 650,-
Trvalky III	110,-		20 roků 110,-	3,00 ks 330,-
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-		20 roků 1 330,-	3,00 ks 3 990,-
Součet:				6 970,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):				* 0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)				* 0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 4 182,-
Trvalé porosty				= 25 456,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 10	1 771 780,30 Kč
2. stodola	1 336 374,90 Kč
3. chlévy	2 208 924,- Kč
4. kolna	224 441,50 Kč
5. studna	2 992,- Kč
6. přístřešek	50 364,70 Kč
7. pozemky ve funkčním celku s RD	1 213 681,60 Kč
8. trvalé porosty	25 456,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **6 834 015,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **6 834 020,- Kč**

slovy: Šest milionů osm set třicet čtyři tisíc dvacet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 **3 417 010,- 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 Horní Hořice č.p. 10, Dolní Hořice, okres Tábor

Horní Hořice č.p. 10, Dolní Hořice, okres Tábor						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - vedlejší stavby, venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Horní Hořice č.p. 10, Dolní Hořice, okres Tábor	185 m ²	před rekonstrukcí	2032 m ²	dvougenerační RD, kotel na TP, plyn.kotel	zemědělské stavby, uzavřený dvůr,
1	Bradáčov č.p. 1, okres Tábor	194 m ²	před rekonstrukcí	2253 m ²	dvougenerační RD, ústřední vytápění, kotel na TP	zemědělské stavby, uzavřený areál
2	Janov č.p. 20, Roudná, okres Tábor	170 m ²	před rekonstrukcí	1324 m ²	dvougenerační RD, ústřední vytápění na TP	stodola, přístřešky, dílna
3	Studený č.p. 48, okres Benešov	227 m ²	před rekonstrukcí	1367 m ²	dvougenerační RD, vytápění kotel na TP	zemědělské stavby, uzavřený dvůr

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	17 731,96 Kč	1	17 731,96 Kč	0.98	1	1	1.04	1	1	1.0192	17 397,92 Kč
2	19 176,47 Kč	1	19 176,47 Kč	1	1.01	1.05	0.84	1	1	0.8908	21 526,76 Kč
3	17 577,09 Kč	1	17 577,09 Kč	0.98	0.98	1	0.85	1	1	0.8163	21 531,58 Kč
Celkem průměr			20 152,09 Kč								
Minimum			17 397,92 Kč								
Maximum			21 531,58 Kč								
Směrodatná odchylka - s			2 385,18 Kč								
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s			17 766,91 Kč								
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s			22 537,27 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita, zejména občanská vybavenost, dopravní obslužnost a velikosti obce. Koeficient K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, koeficientem K3 je zohledněn stavebně technický stav nemovitosti. Velikost pozemku je diferencován koeficientem K4. Dispoziční uspořádání a příslušenství jsou zohledněny koeficientem K5. K6 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby.

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

$$20\,152,09 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 185 \text{ m}^2$$

$$= 3\,728\,136 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 728 000 Kč

Pozemek parc. č. 1112 v katastrálním území Dolní Hořice

Dolní Hořice, Dolní Hořice, okres Tábor					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 – vlastnosti a využití pozemku	K5 - přístup
Oceňovaný objekt	Dolní Hořice, Dolní Hořice, okres Tábor	339 m ²	plochy zemědělské	zeleň mezi poli, remíz, neobhospodař. pozemek	přístup přes zem.využívané pozemky
1	Miličín, okres Benešov	1441 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	zeleň podél okraje pole, neobhospodař. pozemek	přístup přes pozemky ve vlastnictví obce
2	Pravětice, Načeradec, okres Benešov	1171 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	neobhosp.pozemek, remíz	přístup přes obecní pozemek
3	Pravětice, Načeradec, okres Benešov	1554 m ²	plochy smíšené nezastavěného území	neobhosp.pozemek, remíz	přístup přes obecní pozemek
4	Kamberk, okres Benešov	1690 m ²	plochy zemědělské	část pozemku zem.využívaný, část okraj lesa	přístup přes zem.využívané pozemky

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 vlastnosti a využití	K5 přístup	K1 x ... x K5	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	47,19 Kč	1	47,19 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	44,94 Kč
2	25,62 Kč	1	25,62 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	24,40 Kč
3	28,96 Kč	1	28,96 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	27,58 Kč
4	25,00 Kč	1	25,00 Kč	1	1	1	1.05	1	1.05	23,81 Kč

Celkem průměr	30,18 Kč
Minimum	23,81 Kč
Maximum	44,94 Kč
Směrodatná odchylka - s	9,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	20,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	40,16 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inserce 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).

Analýza použitých vzorků: Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u realizovaných prodejů = 1 (u nabídkových cen přiměřeně redukováno).

Koeficient K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci). Koeficient K2 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, K3 zohledňuje využití pozemku dle platného územního plánu, koeficient K4 zohledňuje hospodářské využití pozemku. Přístup je zohledněn koeficientem K5.

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

30,18 Kč/m²

* 339 m²

= 10 231 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

10 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

Spoluhl. podíl o velikosti id. ½ LV 114

3 417 010 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Rodinný dům č.p. 10, pozemky parc.č. St. 28, 542/1, 542/2

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 728 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 864 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována sračka 20 %, z důvodu nižší atraktivity obchodování spoluvlastnického podílu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 491 000,00 Kč

Pozemek parc.č. 1112

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

10 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

5 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 000,00 Kč

Celkem LV 114 k.ú. Dolní Hořice (spoluhl. podíl id. ½)

1.495.000 Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 10 a pozemku parc. č. St. 28, 542/1, 542/2, 1112 v obci Dolní Hořice, okres Tábor, katastrální území Dolní Hořice na listu vlastnictví č. 114 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½.

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

1.495.000,- Kč

Slovy: jeden milion čtyřistadevadesát pět tisíc 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 29.05.2025



.....
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 042732/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

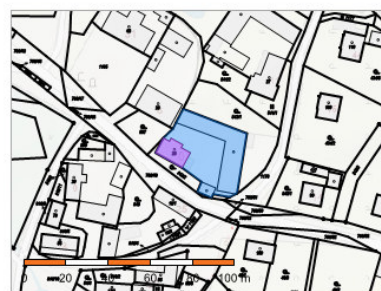
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Výřez z územního plánu
Mapa technické infrastruktury
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 28
Obec:	Dolní Hořice [552241]
Katastrální území:	Dolní Hořice [629103]
Číslo LV:	114
Výměra [m ²]:	1145
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dolní Hořice [29106] ; č. p. 10; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 28
Stavební objekt:	č. p. 10
Adresní místa:	č. p. 10

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaněk David, č. p. 10, 39155 Dolní Hořice	1/2
Vaněk Karel, č. p. 10, 39155 Dolní Hořice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vaněk Karel
Zahájení exekuce - Vaněk David
Zahájení exekuce - Vaněk Karel
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	542/1
Obec:	Dolní Hořice [552241]
Katastrální území:	Dolní Hořice [629103]
Číslo LV:	114
Výměra [m ²]:	774
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



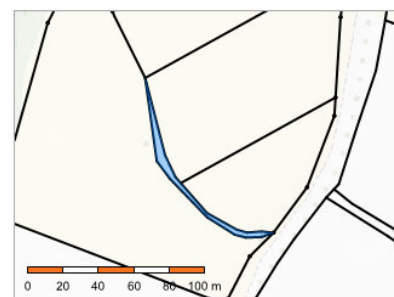
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	542/2
Obec:	Dolní Hořice [552241]
Katastrální území:	Dolní Hořice [629103]
Číslo LV:	114
Výměra [m ²]:	113
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1112
Obec:	Dolní Hořice [552241]
Katastrální území:	Dolní Hořice [629103]
Číslo LV:	114
Výměra [m ²]:	339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		Podíl
Vaněk David, č. p. 10, 39155 Dolní Hořice		1/2
Vaněk Karel, č. p. 10, 39155 Dolní Hořice		1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

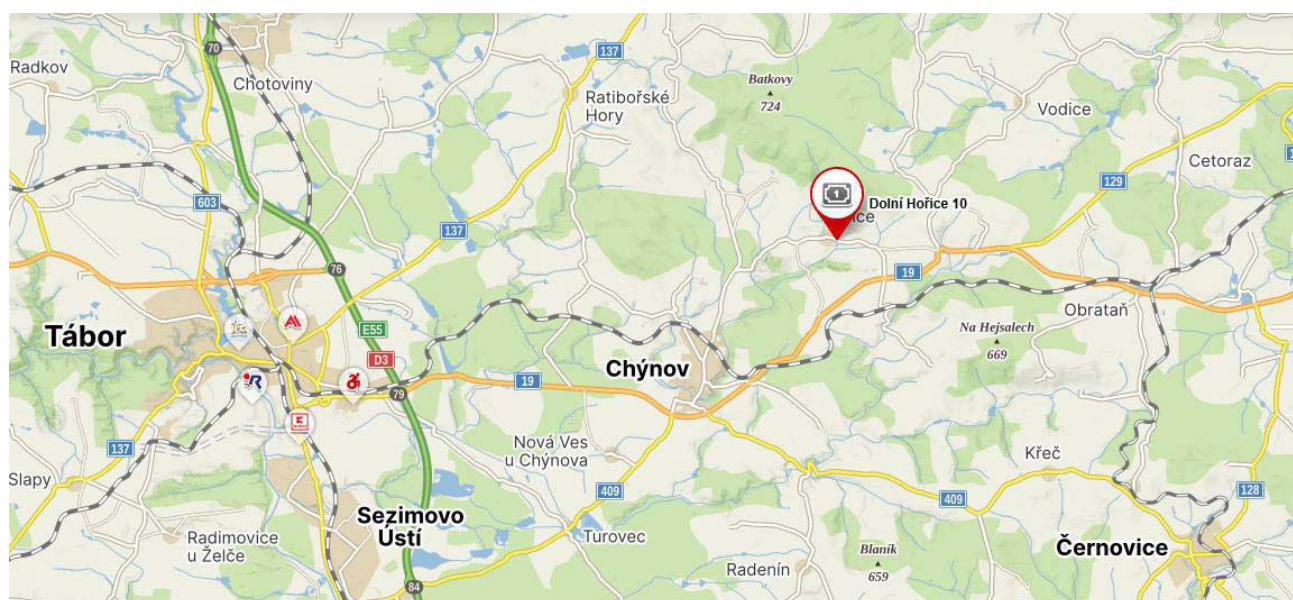
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vaněk Karel
Zahájení exekuce - Vaněk David
Zahájení exekuce - Vaněk Karel
Závazek neuumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ortofoto mapa

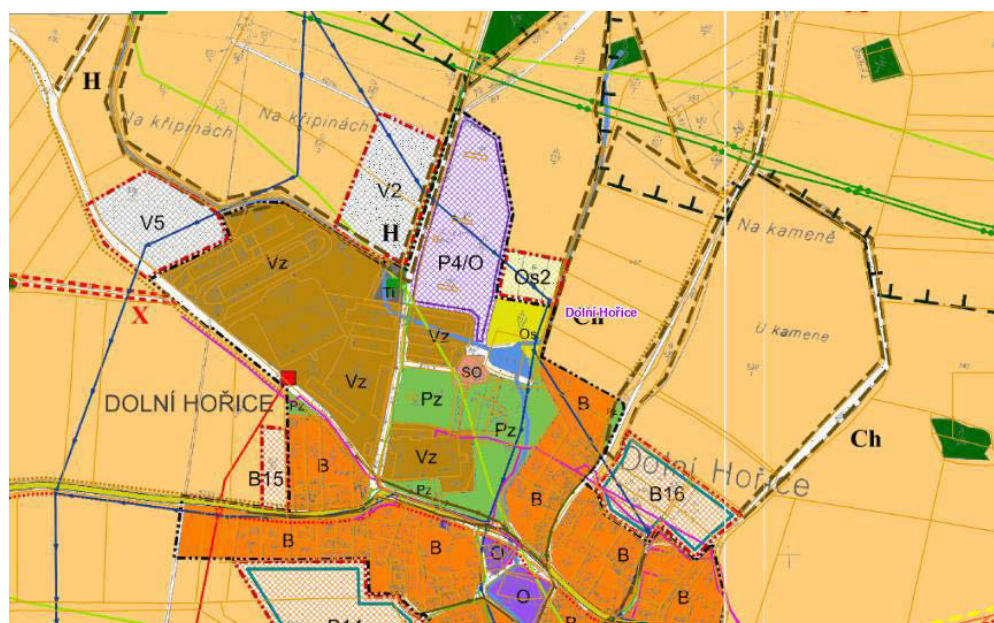




Situační mapa



Výřez z územního plánu



Mapa technické infrastruktury



Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti- rodinný dům

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

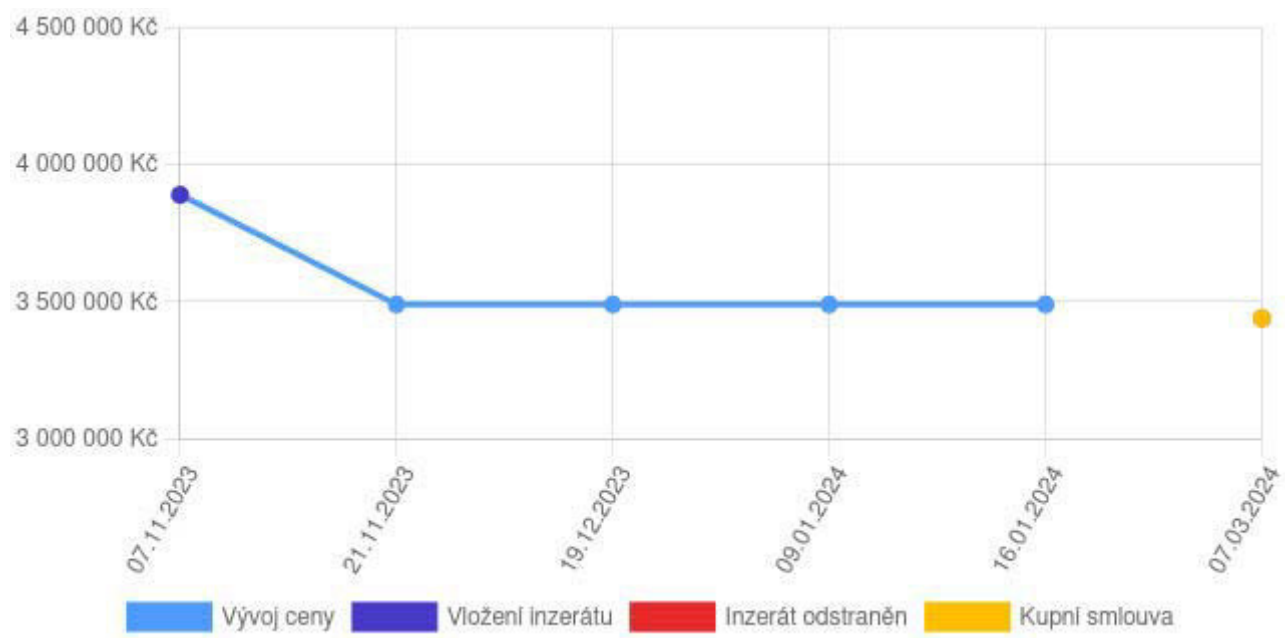
Lokalita	Bradáčov č.p. 1, okres Tábor	Cena dle KS	3 440 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2024	Číslo řízení	V-1514/2024-308
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Jímka
Elektřina	230V a 400V, 230V	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 253 m ²	Užitná plocha	194 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme Vám velký dvougenerační rodinný dům (zemědělskou usedlost) na Tábořsku v obci Bradáčov č.p. 1. Dům je rozdělen na 2 bytové jednotky (2 x 4+kk) s celkovou výměrou 194 m² + 46 m² půdní prostor k vestavbě. Součet ploch všech pozemků pak činí 2253 m². Dům je vhodný k rekonstrukci, nicméně podkroví bylo donedávna obýváno s vytápěním krbovými kamny. Střecha je z roku 2010. V přízemí se nachází bytová jednotka o výměře 110 m² a dispozici 4+kk + koupelna + sklad + komora + kotelna. Do bytu v podkroví se vstupuje po betonových schodech z chodby v přízemí (aktuálně obyvatelná plocha podkroví činí 84 m², 130 m² včetně půdního prostoru, aktuální dispozice je 4+kk. Z podkrovní chodby/galerie je vstup do velkorysého půdního prostoru o výměře 46,6 m². V půdním prostoru lze vybudovat dvě menší, nebo jednu velkou další místnost. V podkroví je samozřejmě také koupelna s vanou a špaž. Z inženýrských sítí je k dispozici obecní vodovod, odpad je sveden do jímky, ze které vede přepad do obecní kanalizace, elektřina (220/380), teplou vodu zajišťuje bojler, vytápění přízemí bylo řešeno kotlem na tuhá paliva, který již není funkční. Dům nabízíme ve stavu k rekonstrukci. V přízemí již byla rekonstrukce zahájena, došlo k částečnému rozvodu elektroinstalace (kromě zásuvek a kotelny) a úpravě omítek. V podkroví je elektřina v mědi z roku 2000, kdy se podkroví realizovalo. Střecha včetně střešních oken Velux je pak z roku 2010. Součástí bývalého statku jsou dále 2 stodoly, které s obytnou částí vytváří uzavřený areál. Na jednu ze stodol přiléhá chlév, spižírna a další hospodářská místnost. Dále navazují dvě garáže u vjezdu do dvora. K usedlosti vede obecní cesta, která je v posledních cca 100 m určena výhradně pro příjezd ke statku. Samotnou cestu pak lemují dřeviny s vínově zabarvenými listy což vytváří dojem velmi reprezentativního příjezdu. Dům sousedí pouze s vedlejší usedlostí a dále již pouze s polem a nabízí tedy soukromí, klid a kontakt s přírodou. Za protější stodolou se nabízí vybudovat sezení, propojit se stodolou, neboť je zde úchvatný výhled do krajiny. Díky navazujícím obecním pozemkům se nabízí např. možnost chovu koní, nebo jiných zvířat a využít tak nejen vlastní pozemek za stodolami. Obec Bradáčov leží ve významné rekreační oblasti a je součástí přírodního parku Polánka, v okolí je nádherná příroda s možností turistiky a v zimních měsících lze využít okolní proslulé běžecké tratě, nebo 10 min. vzdálený lyžařský areál Horní Kouty – Radvánov. Výlety se pak v okolí dále podnikají např. do Chýnovské jeskyně nebo k několika blízkým rybníkům – možnost rybolovu např. na soukromém Panském rybníku, nebo letní vyžití v areálu chat u rybníku Budař. Možnost nákupu v menším obchodě je v obci Pojbuky vzdálené 3 km, kompletní vybavenost je pak v 10 km vzdálené Velké Vožici. Tábor je pak vzdálen 30 min. a Praha 90 km.

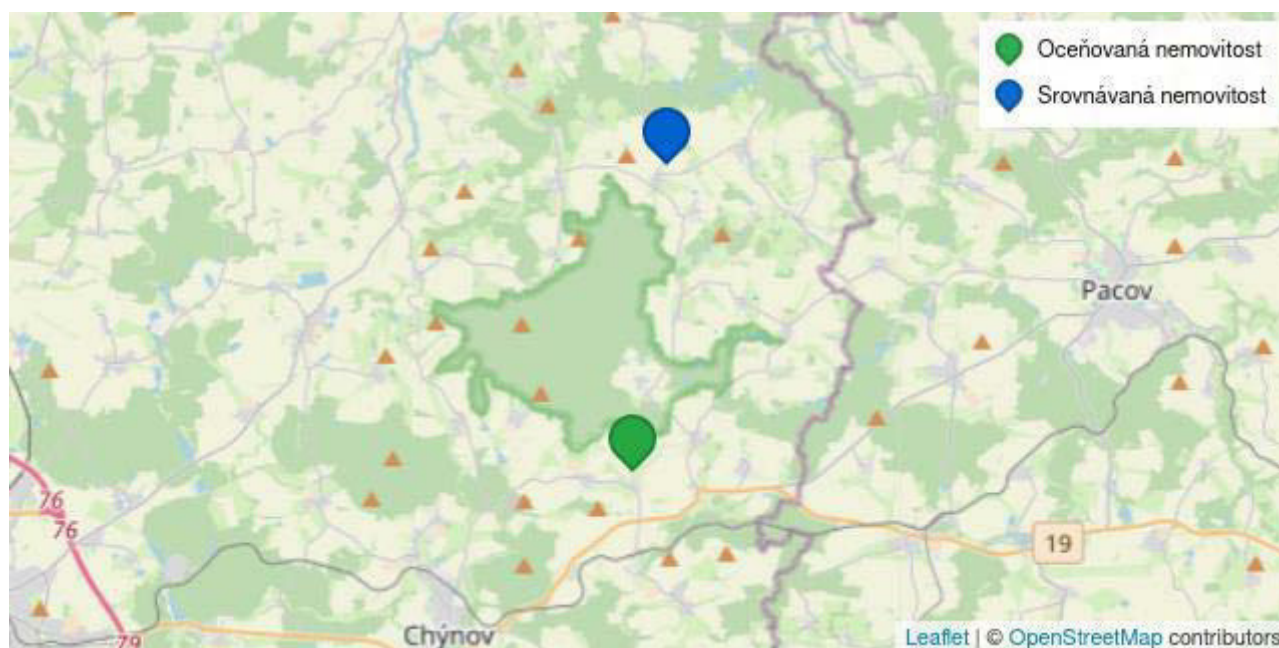
2. Fotodokumentace



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)

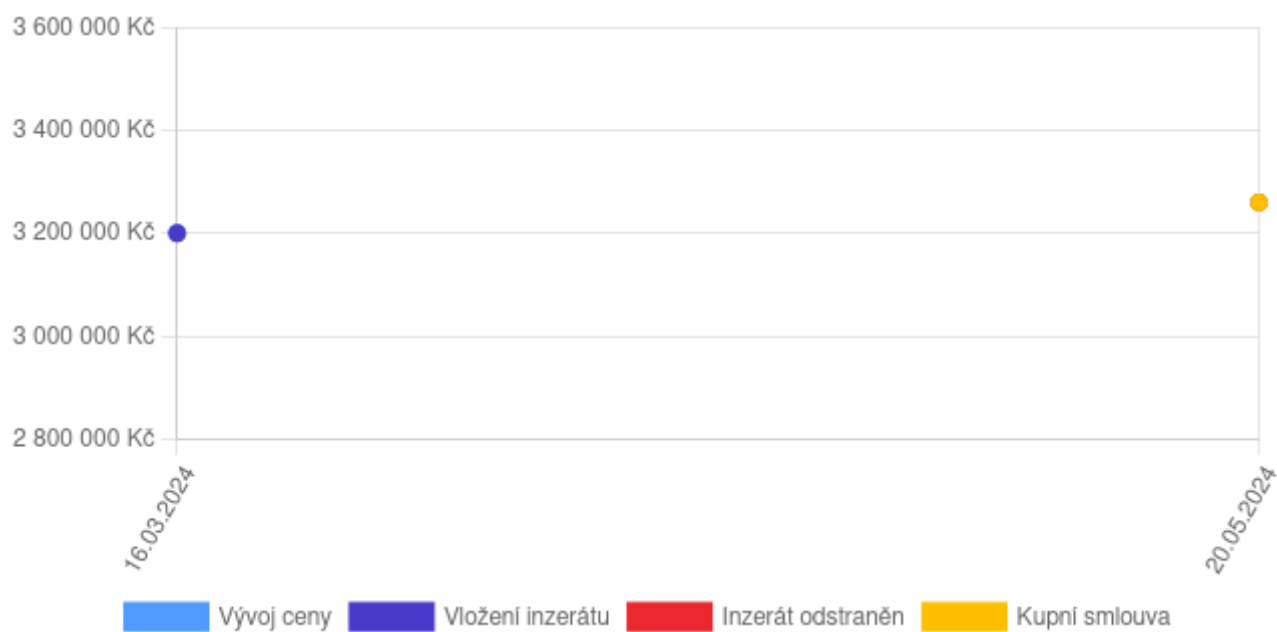
Lokalita	Janov č.p. 20, Roudná, okres Tábor	Cena dle KS	3 260 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2024	Číslo řízení	V-3262/2024-308
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Špatný	Konstrukce	Cihlová
Rok rekonstrukce	1989	Plocha pozemku	1 324 m ²
Užitná plocha	170 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Toužíte uniknout do klidné oblasti? Hledáte nemovitost, kde si vytvoříte dokonalé vlastní bydlení nebo ideální místo pro rekreaci? Nabízíme Vám k prodeji dvougenerační rodinný dům v osadě Janov, která je součástí obce Roudná. Dům s užitnou plochou 170 m² byl postaven kolem roku 1970 a je určen k celkové rekonstrukci. Celková výměra, zastavěná plocha, nádvoří a zahrada, o rozloze 1324 m², je dostatečný prostor, kde lze vytvořit místo pro odpočinek a relaxaci. Objekt je napojen na inženýrské sítě (elektřina, veřejná kanalizace, dálkový vodovod). Na pozemku je i studna. Součástí nemovitosti je také dílna s garáží, sklad se sklípkem. Dále pak prostorná stodola a přístavky pro drobná hospodářská zvířata. V zadní části zahrady se nachází udírna a ohniště. Obec Roudná se nachází na pravém břehu řeky Lužnice asi 5 km od Soběslavi a 4 km od Plané nad Lužnicí, kde jsou sjezdy z dálnice D3. V obci je knihovna, obchod, obecní úřad, dětské hřiště a komunitní centrum. K přepravě do škol a zaměstnání lze využít autobusovou dopravu. V oblasti dostupnosti služeb a pracovních příležitostí je spádovým centrem města Soběslav, Tábor a Planá nad Lužnicí. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Současně s prodejem Vám můžeme pomoci zajistit financování.

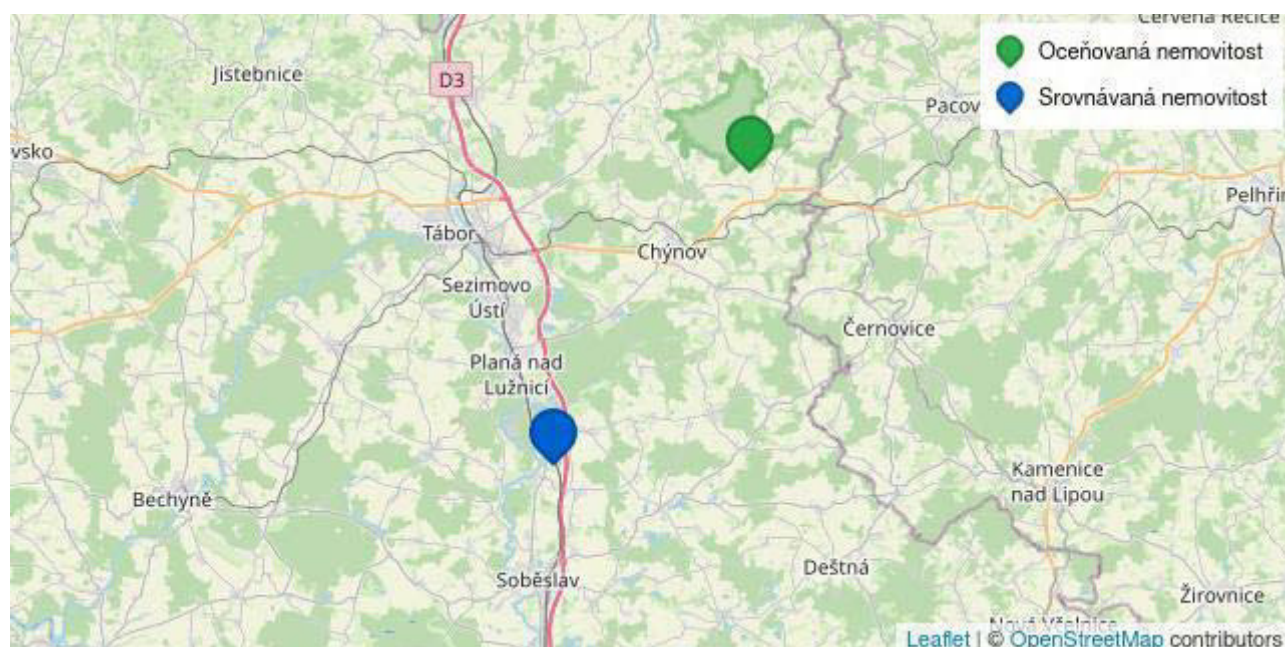
2. Fotodokumentace



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)

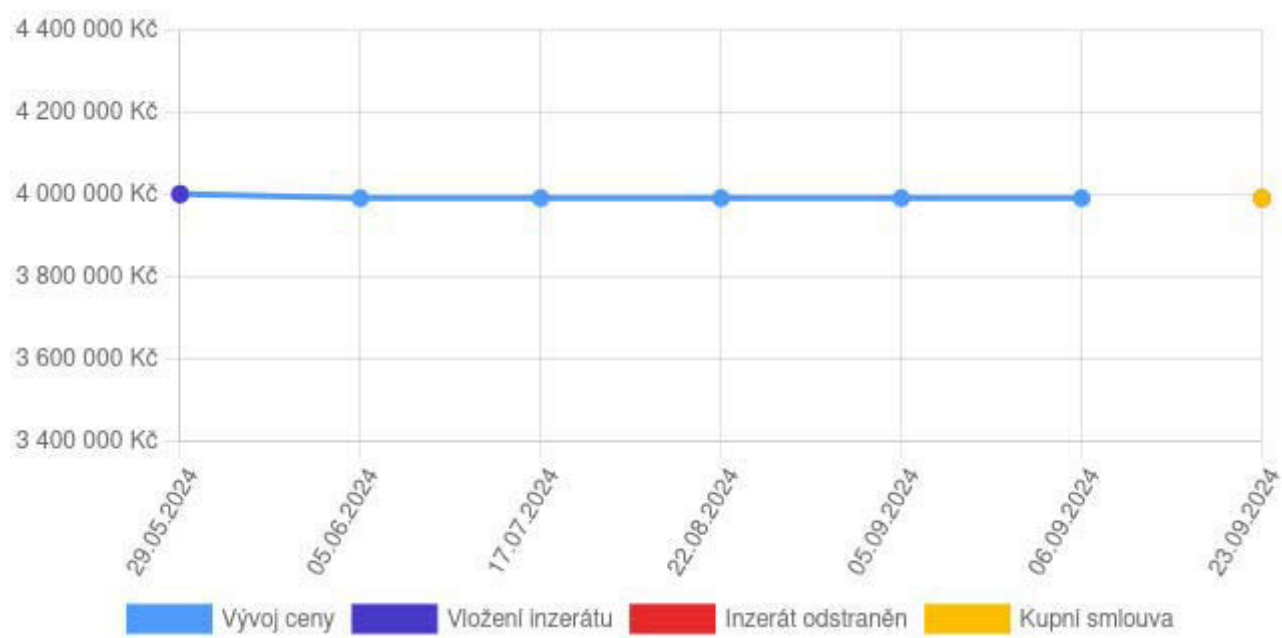
Lokalita	Studený č.p. 48, okres Benešov	Cena dle KS	3 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.09.2024	Číslo řízení	V-7701/2024-201
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 367 m ²	Užitná plocha	227 m ²
Podlahová plocha	227 m ²	Plocha zahrady	1 082 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Typ objektu	Patrový

Prodej rodinného domu, Studený, okres Benešov, rodinný dům s hospodářskou částí tvoří uzavřený celek poskytující soukromí, za hospodářskou částí se nachází zahrada, užitná plocha domu cca 227 m², stodola cca 123 m², dům obsahuje byt 3+1 a 2 další místnosti, stav před rekonstrukcí, nyní probíhá vyklízení domu, na pozemku se dále nacházejí drobné vedlejší stavby a studna, vjezd a možnost parkování na pozemku, PENB nebyl zatím dodán, proto uvedena třída G

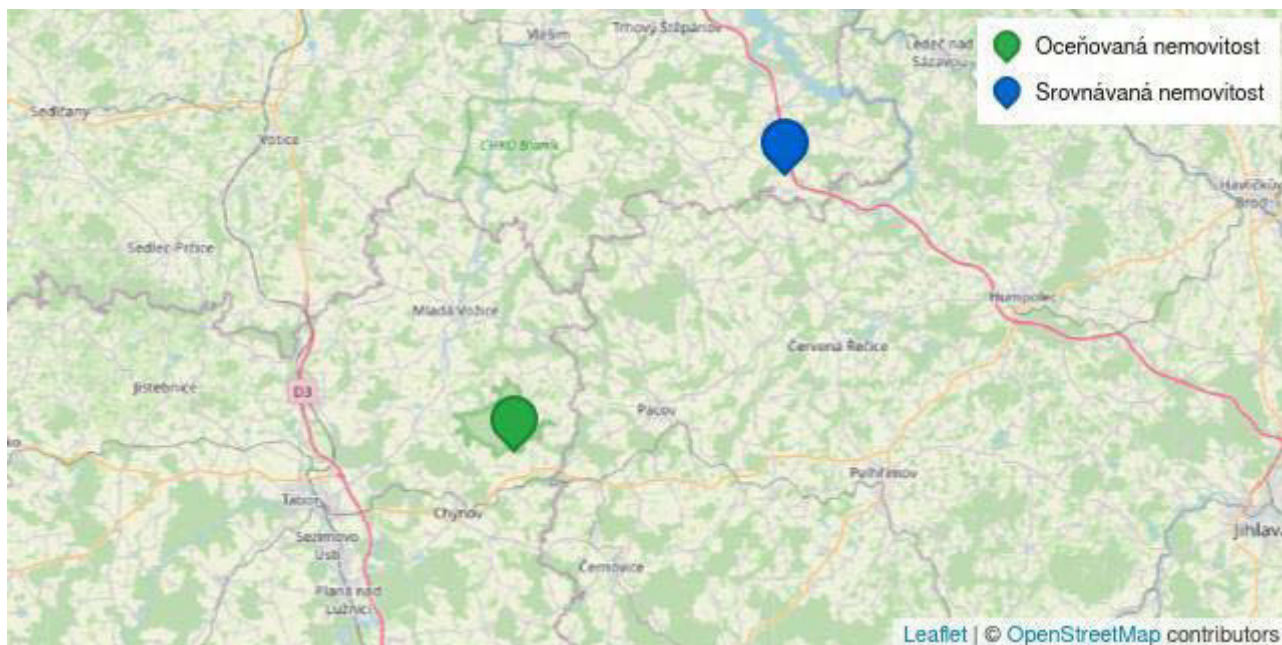
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – parc.č. 1112

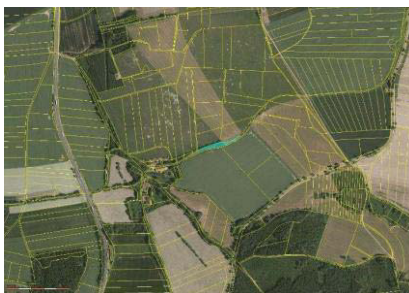
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

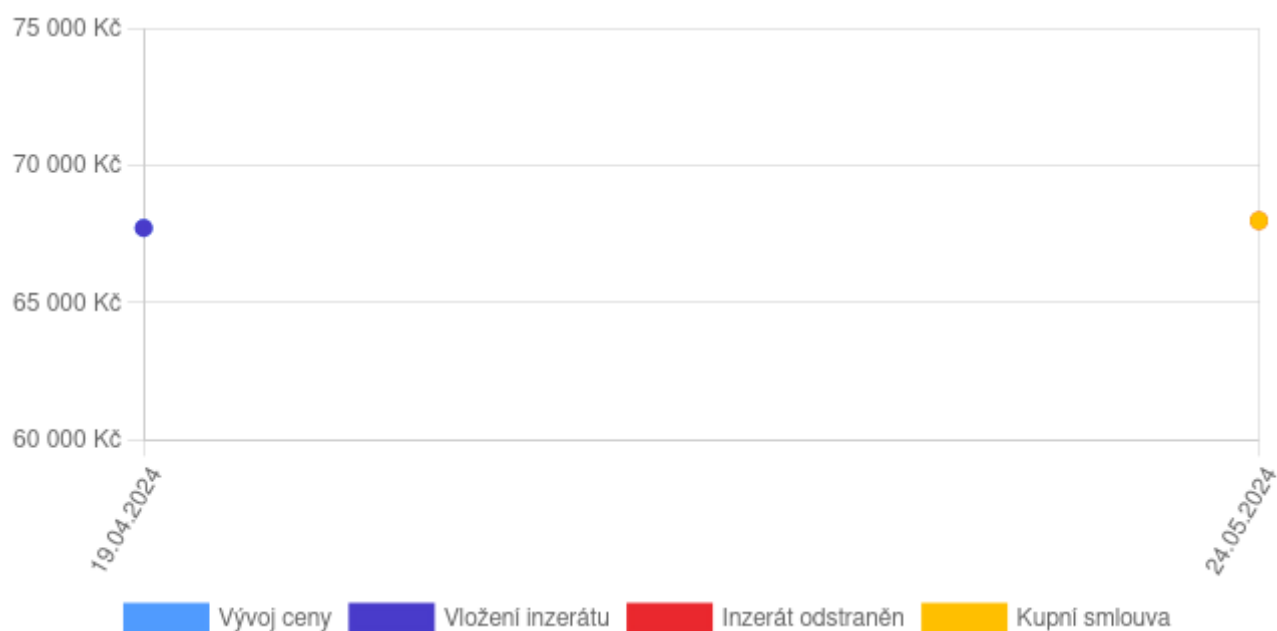
Lokalita	Miličín, okres Benešov	Cena dle KS	68 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.05.2024	Číslo řízení	V-4202/2024-201
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	1 441 m ²

Předmětem prodeje je parcela v katastru vedená jako orná půda o výměře 1441 m² v k. ú. Miličín - Reksyně. Pozemek je v současné chvíli neobhospodařovaný, tzn. že se na něj nevztahuje žádná pachtovní smlouva. Reálně se jedná o okraj pole s dřevinným porostem. Přístup je možný po pozemku ve vlastnictví obce. V územním plánu je parcela definována jako Plocha smíšená nezastavěného území. Pozemek je vhodný například pro včelaře. Více informací případně poskytneme telefonicky nebo emailem.

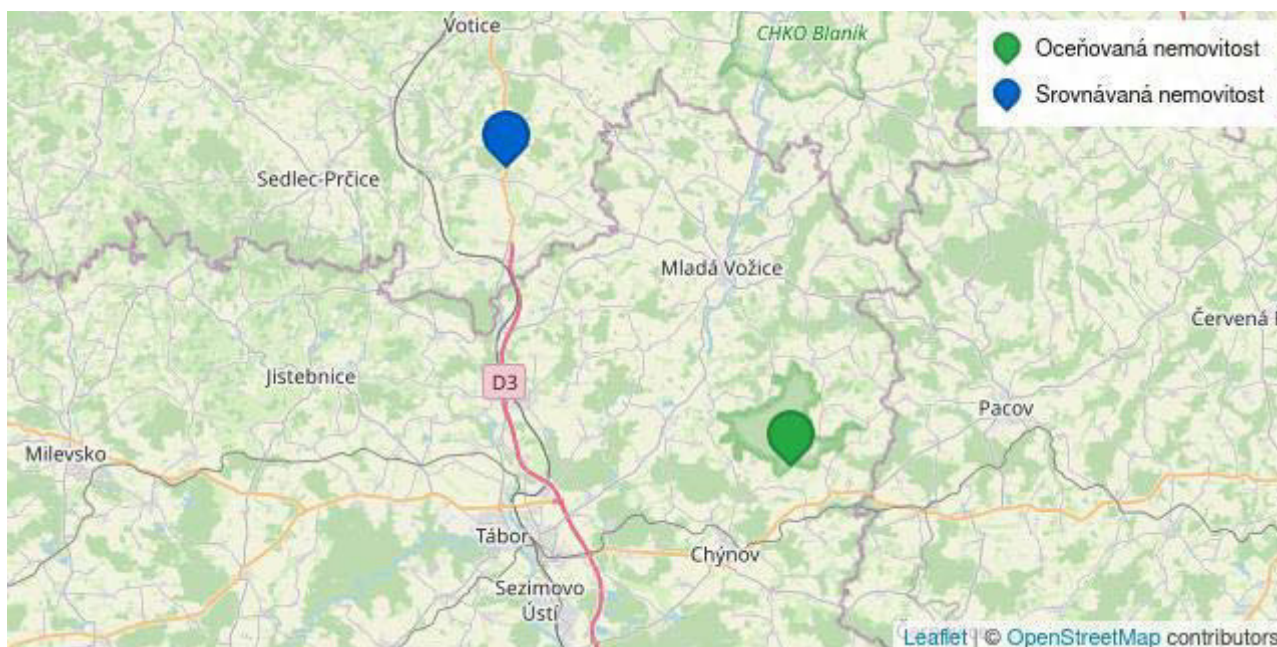
2. Fotodokumentace



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)

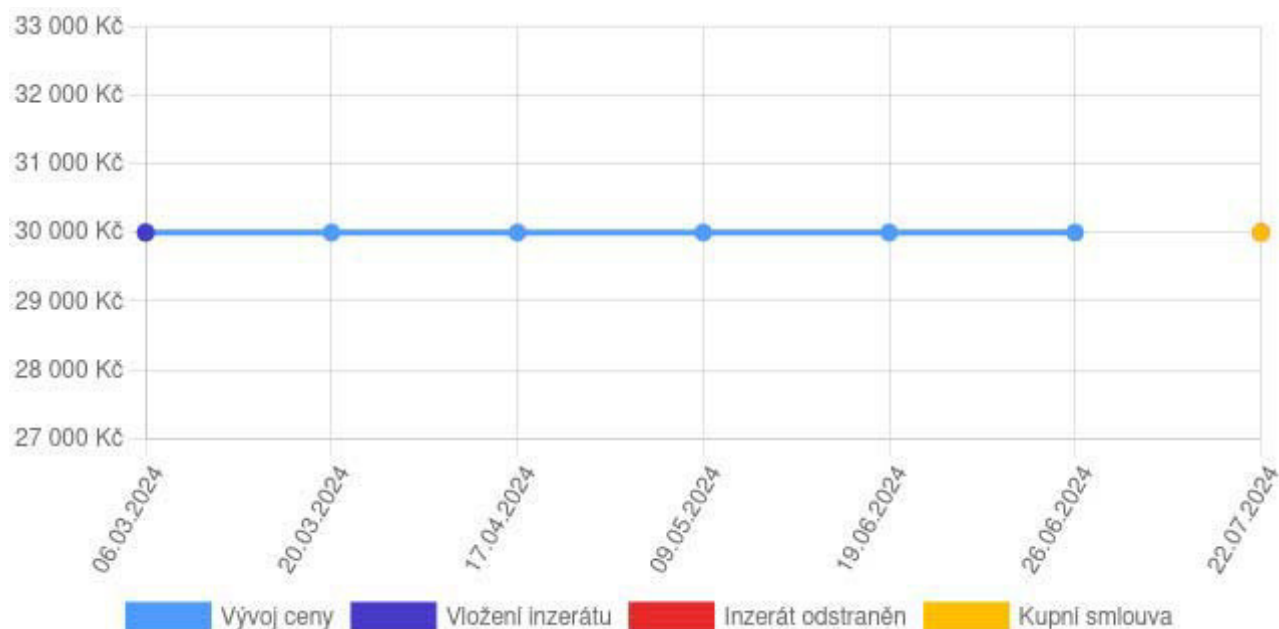
Lokalita	Pravětice, Načeradec, okres Benešov	Cena dle KS	30 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.07.2024	Číslo řízení	V-5952/2024-201
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 171 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Louka		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Pravětice, LV 145 o výměře 1171 m². Parcela č. 1152 - o výměře 1171 m² (trvalý travní porost) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

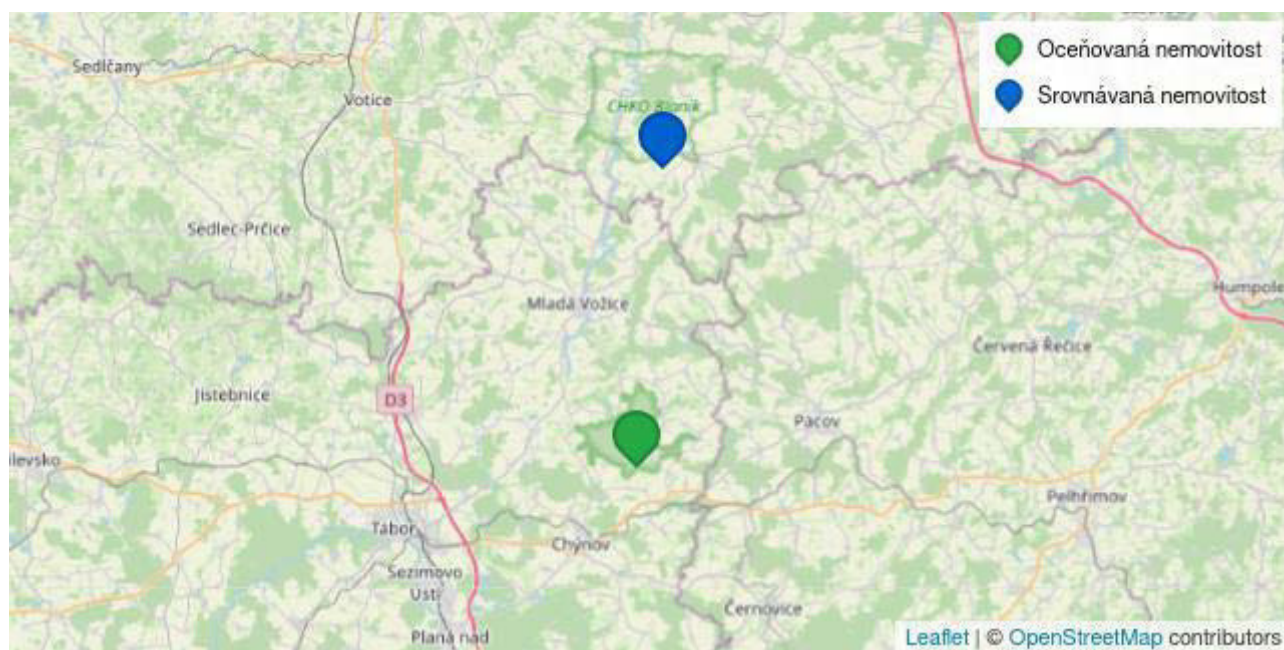
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



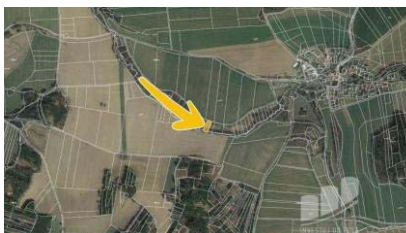
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

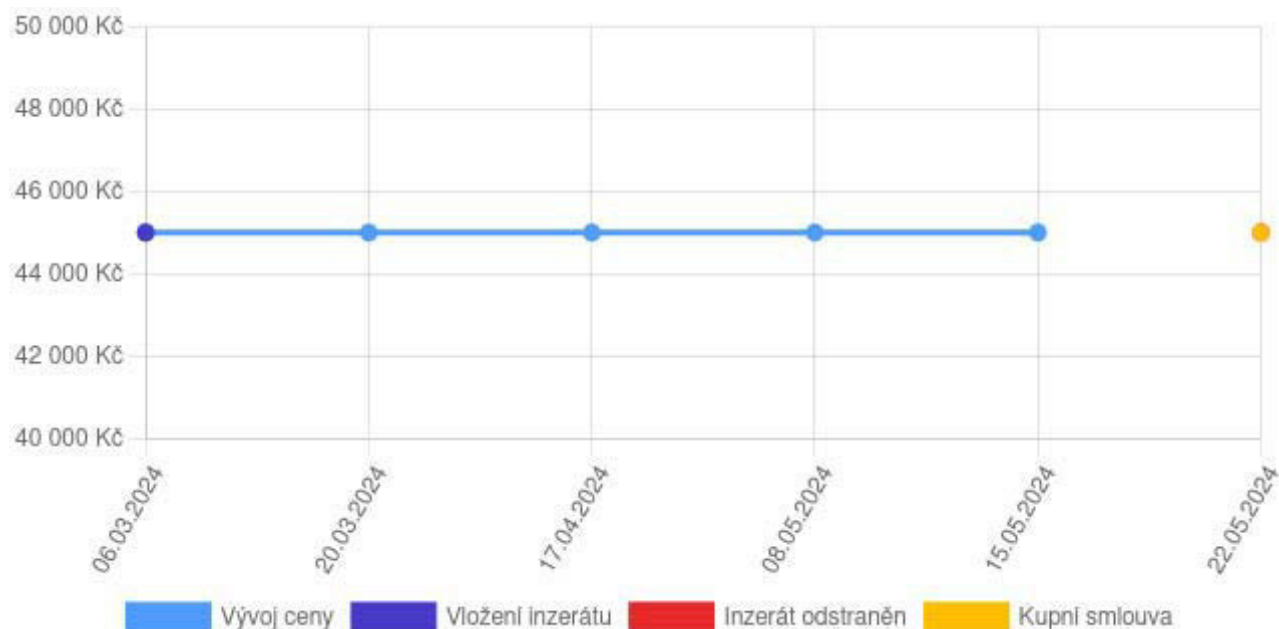
Lokalita	Pravětice, Načeradec, okres Benešov	Cena dle KS	45 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.05.2024	Číslo řízení	V-4125/2024-201
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 554 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Využití pozemku	Louka		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Pravětice, LV 145 o výměře 1554 m². Parcela č. 1284 - o výměře 1554 m² (trvalý travní porost) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky města. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

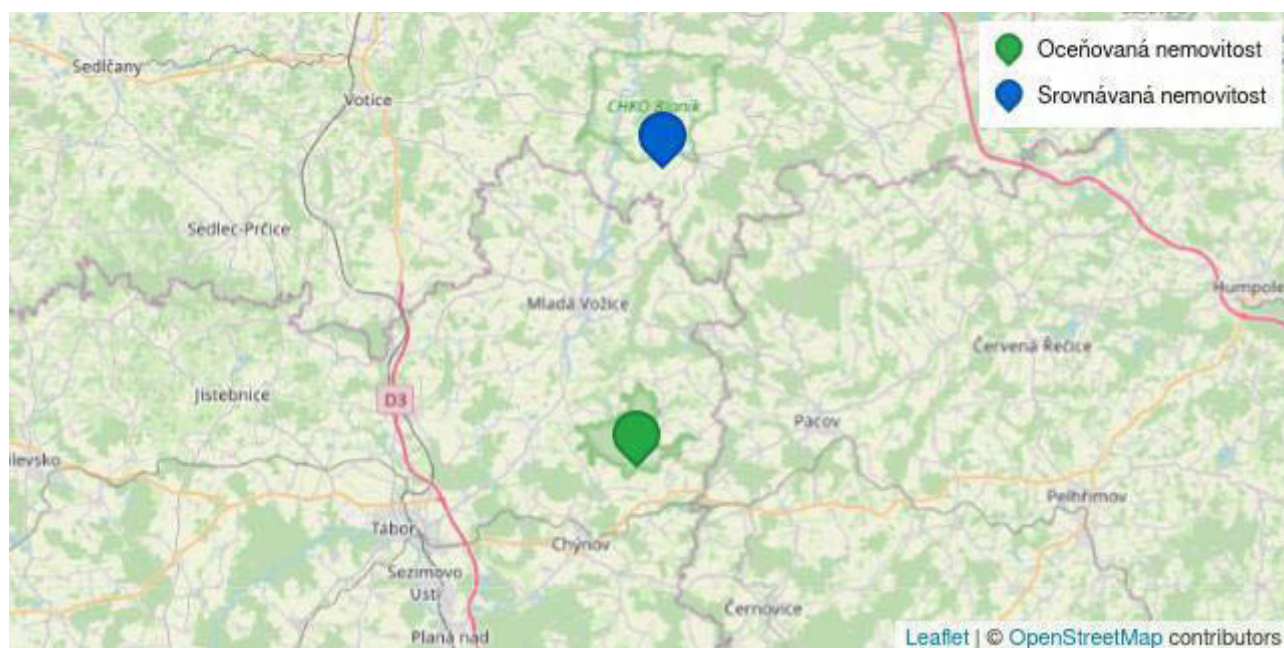
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



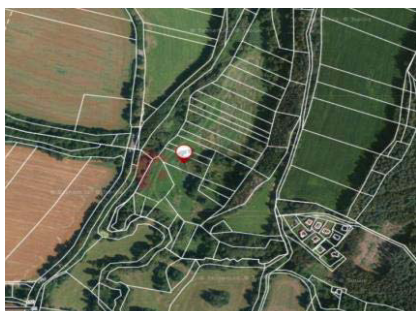
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

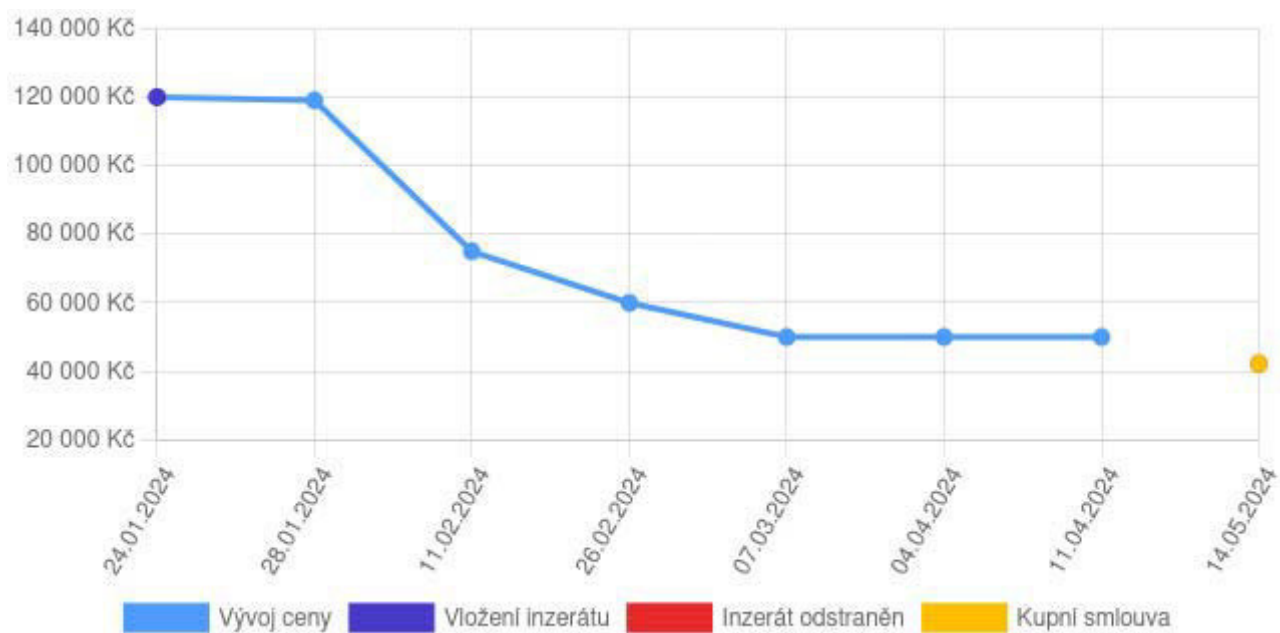
Lokalita	Kamberk, okres Benešov	Cena dle KS	42 250 Kč
Právní účinky ke dni	14.05.2024	Číslo řízení	V-3867/2024-201
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	1 690 m ²
Využití pozemku	Louka		

Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 1690m², parc. č. 676, k. ú. Kamberk, ve Středočeském kraji, v jižní části okresu Benešov - na jeho hranicích s Jihočeským okresem Tábor. Pozemek je zatravněn. Způsob využití: trvalý travní porost. Ve spodní části pozemku protéká řeka Blanice. V blízkém okolí cca 150m se nachází rekreační objekty a nebezpečná cesta. Vesnice Kamberk se rozprostírá v krajině pod Blaníkem v blízkost lesů a čisté přírody. Do Kamberka jezdí pravidelná autobusová linka, je zde pošta a občerstvení zajišťuje pohostinství. Na pozemek se vztahuje nájemní smlouva s výpovědní lhůtou 5 let. Pokud máte nějaké dotazy ohledně financování, neváhejte se na mě obrátit, doporučím Vám naši finanční specialistku, která s vyřízením úvěru ráda pomůže. Budu se na Vás těšit na prohlídce.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

