

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026626/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně id. 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 114 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemku p.č. st. 28, součástí je stavba č.p. 10, rodinný dům a pozemků p.č. 542/1, 542/2 a 1112 a ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 355 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemků p.č. 462/6 a 622/36 vše obec Dolní Hořice, okres Tábor.

Znalec: Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Číslo posudku v evidenci znalce: 8588-106/2026

Zadavatel: Mgr. Radovan Indra, advokát
Čechyňská 16, 60200 Brno

OBVYKLÁ CENA	2 421 580 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 29 a 20 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 24.03.2026 **Vyhotoveno:** V Jaroměřicích nad Rokytnou 27.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny id. 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 114 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemku p.č. st. 28, součástí je stavba č.p. 10, rodinný dům a pozemků p.č. 542/1, 542/2 a 1112 a ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 355 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemků p.č. 462/6 a 622/36 vše obec Dolní Hořice, okres Tábor.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny id. 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 114 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemku p.č. st. 28, součástí je stavba č.p. 10, rodinný dům a pozemků p.č. 542/1, 542/2 a 1112 a ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 355 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemků p.č. 462/6 a 622/36 vše obec Dolní Hořice, okres Tábor.

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

Objednatelem posudku nebyly sdělené skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů posudku. Při místním šetření nebyl umožněn přístup do II.NP rodinného domu se zdůvodněním, že se jedná o majetek Karla Vaňka, což neodpovídá stavu podle KN.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.3.2026 za přítomnosti Daniela Vaňka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány obdobné nemovité věci prodané v posledním období v porovnatelné lokalitě. Byly požity pouze případy, kdy je možné dohledat původní inzeráty.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí č. LV 114 pro k.ú. Dolní Hořice z 15.1.2026
- výpis z katastru nemovitostí č. LV 355 pro k.ú. Dolní Hořice z 15.1.2026
- snímky katastrální mapy
- platný územní plán obce
- mapa oblasti
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- Teorie oceňování nemovitostí, autor Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- Oceňování nemovitostí a cenové mapy autora Ing. Petra Orta, Ph.D. a kol.
- údaje z databáze VALUO

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Údaje pro porovnání byly čerpány ze třech zdrojů:

1. Databáze Valuo
2. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - dálkový přístup do KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byly hledány obdobné nemovité věci z okolí s cenovými údaji. Přímě v obci byl v posledních dvou letech uskutečněn pouze jeden převod obdobné nemovité věci, proto byly do porovnání zahrnuty i nemovitosti ze širšího okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Byl zpracován a souhrn dat a uvedena veškerá zjištění na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence KN, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z cenových údajů z KN a realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Dolní Hořice, k.ú. Dolní Hořice
Adresa nemovité věci: Dolní Hořice 10, 391 55 Dolní Hořice

Vlastnické a evidenční údaje

David Vaněk, č. p. 10, 391 55 Dolní Hořice, LV: 114, podíl: 1 / 2
Karel Vaněk, č. p. 10, 391 55 Dolní Hořice, LV: 114, podíl: 1 / 2
David Vaněk, č. p. 10, 391 55 Dolní Hořice, LV: 355, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice

Součástí pozemku p.č. st. 28 je rodinný dům č.p. 10. V jednotném funkčním celku jsou užívány pozemky p.č. 542/1 a 542/2. Pozemek p.č. 1112 je veden v KN jako ostatní plocha, neplodná půda. Jedná se o mez v orné půdě.

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

Pozemky jsou označeny v KN jako lesní, jsou i tak užívány

Místopis

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice

Pozemky p.č. st. 28, 542/1 a 542/2 se nachází v blízkosti centra obce u komunikace III/01916. Pozemek p.č. 1112 se nachází mimo zastavěnou část obce ve vzdálenosti asi 250m severním směrem.

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

Pozemky se nachází v lesním komplexu asi 700m severním směrem od zastavěné části obce.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky p.č. st. 28, 542/1 a 542/2 jsou umístěny v lokalitě samostatně stojících rodinných domů. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost. V uliční čáře jsou je oplocení a menší chlév. V jižní části je rodinný dům. Vraty z drátěného pletiva je vstup do dvora. Ze severní strany uzavírá dvůr objekt chlévů, na něj navazuje na východní straně stodola. U rodinného domu je jednoduchý přístřešek na osobní automobil. Severně a východně od těchto objektů se nachází zahrada - p.č. 542/1. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Na pozemcích je několik ovocných stromů o pokryvné

ploše 210m².

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku - viz. přiložené výpisy z KN

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice

1. Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům
 - 1.3. Chlív na jižní straně
 - 1.4. Stodola
 - 1.5. Chlív
 - 1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
 - 1.7. Studna
 - 1.8. Porosty

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

1. Pozemky p.č. 462/6 a 622/36
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Lesní porosty

Obsah ocenění na tržních principech

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky p.č. 462/6 a 622/36

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Při porovnání ceny je vycházeno z placené databáze, z inzertní databáze a znalosti trhu.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. st. 28, 542/1, 542/2, 1112, 462/6 a 622/36 v k.ú. Dolní Hořice
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Hořice 10 391 55 Dolní Hořice
LV:	114, 355
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Dolní Hořice
Katastrální území:	Dolní Hořice
Počet obyvatel:	857
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 2\,811,00 \text{ Kč/m}^2$	

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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 671,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

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 - asi 150m - autobusová zastávka	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: Vyšší než je průměr v kraji - 4,11%	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,661$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,020$$

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice

1. Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112

1.1. pozemky

Zastavěný pozemek s přilehlými zahradami, tvořící jednotný funkční celek. Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení pouze na vodovod, kanalizaci i plynovod.

Pozemek p.č. 1112 je neobdělávaná mez v zemědělské půdě.

Ocenění

Koeficient redukce R:

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

$$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$$

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,030 = 1,020$$

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		671,-	1,020	684,42	
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	684,42	
	Redukční koeficient R = 0,898			614,61	703 728,45
§ 4 odst. 1	zahrada	542/1	774	684,42	
	Redukční koeficient R = 0,898			614,61	475 708,14
§ 4 odst. 1	zahrada	542/2	113	684,42	
	Redukční koeficient R = 0,898			614,61	69 450,93
Stavební pozemky - celkem			2 032		1 248 887,52

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. 5 – jiné pozemky – hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	4,51	0,25			20 %	1,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, neplodná půda	1112	339	1,35		457,65
Jiný pozemek - celkem			339			457,65

1.2. Rodinný dům

Jedná se o samostatně stojící objekt se dvěma nadzemními podlažími, objekt je bez podsklepení. V I.NP je pokoj 46,60m², ložnice 19,60m², kotelna 3,50m², koupelna 3,80m², spíž -2,20m², WC 1,20m², chodba 6,00m², kuchyň 7,90m² - **celkem 90,80m²**

Základy jsou tvořeny základovými pasy, zdivo smíšené o tl. 50cm. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová s pálenou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Venkovní omítky břízolitové, vnitřní štukové, vápenné. Vnitřní obklady v koupelně a kuchyni, okna plastová a dřevěná zdvojená. Dveře hladké, podlahy - keramická dlažba, betonová mazanina. Ohřev vody bojlerem, vytápění ústřední s plynovým kotlem i kotlem na tuhá paliva. Byt ve II.NP byl kolaudován v roce 1987, v I.NP byla provedena řada stavebních úprav. Údržba není prováděna.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha:
Počet nadzemních podlaží:
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:
Nemovitá věc je součástí pozemku

se šikmou nebo strmou střechou
se dvěma nadzemními podlažími
111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$8,02 \cdot 14,62 + 6,32 \cdot 1,58 =$	127,24	3,05 m
II.NP	$8,02 \cdot 14,62 + 6,32 \cdot 1,58 =$	127,24	2,80 m
		254,48 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP	$(8,02 \cdot 14,62 + 6,32 \cdot 1,58) \cdot (3,85) =$	489,87
NP	II.NP+ zastřešení	$4,01 \cdot 3,50 \cdot 14,62 \cdot 0,5 + 4,01 \cdot 1,20 \cdot 14,62 + 2,30 \cdot 4,02 \cdot 14,32 + 3,70 \cdot 1,80 \cdot 3,15 \cdot 0,50 =$	315,84
			805,71 m³

Obestavěný prostor - celkem:

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80

23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	P	3,60	100	0,46	1,66
Součet upravených objemových podílů					95,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9587

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 805,71 m³ * 5 096,21 Kč/m³

=	1 975,-
*	1,0400
*	0,9587
*	0,8000
*	3,2350
=	5 096,21
=	4 106 067,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 95 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 95 = 42,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 42,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,579
=	2 377 413,- Kč
*	1,020
=	2 424 961,26 Kč
=	2 424 961,26 Kč

Rodinný dům - cena zjištěná

1.3. Chlív na jižní straně

Samostatně stojící objekt s jedním nadzemním podlažím.

Základy jsou tvořeny základovými pasy, zdivo je smíšené o tl. 50cm, stropy klenbové. Střecha sedlová s taškovou krytinou. Dveře svlakové, podlaha betonová, okno jednoduché.

Údržba není řadu let prováděna, omítky opadané.

Další životnost odhaduji na 25 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ A

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

umožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	7,32*5,10 =	37,33 2,50 m
		37,33 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	I.NP+ zastřešení	(7,32*5,10)*(3,95+0,5*2,10) =
		186,66
Obestavěný prostor - celkem:		186,66 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	C	1,90	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	3,10	100	0,46	1,43
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	C	4,90	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8773

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8773
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/m³] = **2 758,23**

Plná cena: 186,66 m³ * 2 758,23 Kč/m³ = **514 851,21 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 125 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100) * **0,200**

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

= 102 970,24 Kč

* 1,020

= 105 029,64 Kč

Chlív na jižní straně - cena zjištěná

= 105 029,64 Kč

1.4. Stodola

Přízemní zděný objekt na východní straně dvora.

Základy jsou tvořeny základovými pasy, zdivo je cihelné o tl. 50cm, střecha sedlová s taškovou a plechovou krytinou. Omítky jsou hladké vápenné - opadané, podlahy pouze v malé části betonové, elektrina světelná i motorová.

Údržba není řadu let prováděna, omítky opadané, zdivo místy degradované. Další životnost odhaduji na 25 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.NP	9,90*30,51	=	302,05

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	302,05 m ²	8,30 m	2 507,02
Součet	302,05 m²		2 507,02

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 507,02 / 302,05	= 8,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	302,05 / 1	= 302,05 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP+ střecha	(9,90*30,51)*(4,35+0,5*4,05)	=	1 925,56 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP+ střecha	NP	1 925,56 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 925,56 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
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	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
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	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	N	5,80	100	1,54	8,93
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	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					61,59
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6159

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP) (min. 0.6):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 925,56 m³ * 1 852,69 Kč/m³

=	2 231,-
*	0,9390
*	0,9419
*	0,6000
*	0,6159
*	0,8000
*	3,1760
=	1 852,69
=	3 567 465,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 125 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= 713 493,15 Kč

Koeficient pp

* 1,020

Cena stavby CS

= 727 763,01 Kč

Stodola - cena zjištěná

= 727 763,01 Kč

1.5. Chlív

Přízemní zděný objekt na severní straně dvora. Malá část je podsklepena.

Základy jsou tvořeny základovými pasy, zdivo je cihelné o tl. 50cm, stropy klenbové a částečně dřevěné, trémové, střecha sedlová s taškovou krytinou. Omítky jsou hladké vápenné, podlahy betonové, okna jednoduchá, dveře svlakové, vrata svlaková. Elektřina světelná.

Údržba není řadu let prováděna, omítky opadané, místy degradované zdivo. Další životnost odhaduji na 25 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
I.PP	5,30*2,78+5,30*3,80	=	34,87
I.NP	7,17*24,50	=	175,67

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.PP	34,87 m ²	2,20 m	76,71
I.NP	175,67 m ²	3,20 m	562,14
Součet	210,54 m ²		638,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

638,85 / 210,54

= 3,03 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

210,54 / 2

= 105,27 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.PP	(5,30*2,78+5,30*3,80)*(1,40)	=	48,82 m ³
I.NP	(7,17*24,50)*(4,80+0,5*3,80)	=	1 176,96 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.PP	Z	48,82 m ³
I.NP	NP	1 176,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 225,78 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
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	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,90	100	0,46	1,33
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
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	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					75,20
Koeficient vybavení K_4 :					0,7520

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 231,-

Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:

* 0,9827

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:

* 0,9931

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 0,7520

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1760

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **3 906,32**

Plná cena: 1 225,78 m³ * 3 906,32 Kč/m³

= **4 788 288,93 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 175 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 150 / 175 = 85,7 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	718 243,34 Kč
*	1,020
=	732 608,21 Kč
=	732 608,21 Kč

Chlív - cena zjištěná

1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zjednodušeným způsobem jsou oceněny tyto venkovní úpravy:

- přípojka nn, plynu, vody, kanalizace
- přístřešek na auto u rodinného domu
- oplocení celého pozemku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	2 424 961,26 Kč
Chlív na jižní straně	105 029,64 Kč
Celkem	2 529 990,90 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

3,50 % z ceny staveb

	2 529 990,90
*	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná

= **88 549,68 Kč**

1.7. Studna

Kopaná studna. Hloubka je uvedena podle výpovědi.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 2,50 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 2,50 m * 1 950,- Kč/m + 4 875,- Kč

Základní cena celkemPolohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):**Upravená cena studny**

=	4 875,- Kč
*	0,8000
*	3,5780
=	13 954,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 100 = 50,0 \%$ Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$ **Nákladová cena stavby CS_N**

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	6 977,10 Kč
*	1,020
=	7 116,64 Kč

Studna - cena zjištěná

=	7 116,64 Kč
---	-------------

1.8. PorostyNa pozemcích se nachází ovocné stromy o pokryvné ploše 210m².**Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:

Celková výměra pozemku

Celková pokryvná plocha trvalých porostů:

Cena pokryvné plochy porostů

Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:

Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:

Kč	1 248 887,00
m ²	2 032,00
m ²	210,00
Kč	129 068,05
*	0,045
=	5 808,06

Porosty

=	5 808,06 Kč
---	-------------

Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112 - rekapitulace**1.1. Pozemky:****1 249 345,17 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům

2 424 961,26 Kč

1.3. Chlív na jižní straně

105 029,64 Kč

1.4. Stodola

727 763,01 Kč

1.5. Chlív

732 608,21 Kč

1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

88 549,68 Kč

1.7. Studna

7 116,64 Kč

1.8. Porosty

5 808,06 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem

+	4 091 836,50 Kč
---	-----------------

Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

=	5 341 181,67 Kč
---	-----------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	1 / 2
---	-------

Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112 - cena zjištěná celkem

=	2 670 590,84 Kč
---	-----------------

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

1. Pozemky p.č. 462/6 a 622/36

1.1. pozemky

Lesní pozemky - údaje jsou převzaty z LHO Tábor, LHC 211801.

Ocenění

Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	462/6	5K1	2 462	4,86		4,86	11 965,32
lesní pozemek	622/36	5K1	3 782	4,86		4,86	18 380,52
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 6 244 m ²							30 345,84

1.2. Lesní porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
SM - smrk ztepilý, 462/6								
	2 100,00	31	9,0 (0,9)	1	70 %	13,99	8,81	18 501,00
BR - bříza bradavičnatá, 462/6								
	2 100,00	31	9,0 (0,9)	1	25 %	2,60	0,59	1 239,00
BK - buk lesní, 462/6								
	2 100,00	31	9,0 (0,9)	1	5 %	5,40	0,24	504,00
SM - smrk ztepilý, 622/36								
	1 400,00	40	9,0 (0,9)	1	90 %	13,99	11,33	15 862,00
BR - bříza bradavičnatá, 622/36								
	1 400,00	40	9,0 (0,9)	1	10 %	2,60	0,23	322,00
SM - smrk ztepilý, 622/36								
	340,00	40	9,0 (0,9)	1	100 %	13,99	12,59	4 280,60
SM - smrk ztepilý, 622/36								
	700,00	40	9,0 (0,9)	2	90 %	12,88	10,43	7 301,00
MD - modřín evropský, 622/36								
	700,00	40	9,0 (0,9)	1	10 %	7,88	0,71	497,00

SM - smrk ztepilý, 622/36							
842,00	40	8,0	1	100 %	13,99	11,19	9 421,98
		(0,8)					

Cena lesního porostu celkem: 57 928,58

Lesní porosty = 57 928,58 Kč

Pozemky p.č. 462/6 a 622/36 - rekapitulace
1.1. Pozemky:

30 345,84 Kč

Pozemky p.č. 462/6 a 622/36 - cena zjištěná celkem

= 88 274,42 Kč

Tržní ocenění majetku

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha pro výpočet je odvozena ze zastavěné plochy podlaží:

I.NP - viz. výčet u ceny zjištěné: 90,80m²

II.NP - nebyla možnost změřit, je odvozena ze zastavěné plochy podlaží:

127,24m² * 0,60 = 76,34m²

Uvedený korekční koeficient je ve výši 0,60 - předpokládám část místností se zkoseným stropem.

Užitná plocha celkem: 167m²

Společně jsou užívány tyto pozemky:

p.č. st. 28 - 1145m², p.č. 542/1 - 774m², p.č. 542/2 - 113m²

Celkem: 2 032m²

mimo areál je pozemek p.č. 1112 - 339m²

Užitná plocha:	167,00 m ²
Obestavěný prostor:	806,00 m ³
Zastavěná plocha:	127,00 m ²
Výměra pozemku:	2 032,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Je provedeno porovnáním s obdobnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení. Porovnání je provedeno jako jeden celek - budova a pozemky. Jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové obvyklé ceny. Tato jednotková cena je získána statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální a pak přepočtena na jednotkovou cenu objektu.

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Lokalita:

Popis:

Dolní Hořice 14, Tábor, Jihočeský kraj, Jihozápad, 39155, Česká republika

Dolní Hořice 14, Tábor, Jihočeský kraj, Jihozápad, 39155, Česká republika

Dům v původním stavu v Dolních Hořicích u Chýnova nedaleko Tábora na vlastním pozemku o velikosti 786 m2. V domě se nachází dvě bytové jednotky 3+kk ve spodním patře a menší bytová jednotka 2+1 podkroví se špajzem a balkónem. Na zahradě jsou další stavby, které je možné užít jako dílnu nebo sklad. Dům je podsklepený. Vytápění je na plyn nebo na tuhá paliva, voda a kanalizace je městská. V obci je základní občanská vybavenost. Jedná se o pozemky p.č. st. 99, st. 127 a 543/1 o celkové výměře 786m² v k.ú. Dolní Hořice. Fotografie a podrobnosti jsou v příloze znaleckého posudku - detail zakázky 1403977.

Pozemek:

Užitná plocha:

786,00 m²

160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne 4.12.2025

1,02

K2 Poloha - stejná

1,00

K3 Celkový stav - srovnatelný

1,00

K4 Vliv pozemku - výrazně menší

1,20

K5 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně menší vedlejší stavby

1,15

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne 4.12.2025; Poloha - stejná; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - výrazně menší; Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně menší vedlejší stavby;

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 24.03.2026

[m²]

Kč/m²

K_c

[Kč/m²]

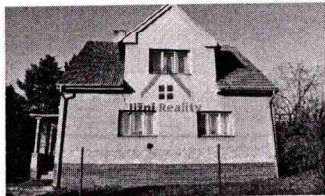
3 100 000

160,00

19 375

1,41

27 319



Zdroj: Valuo.cz, údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí



Zdroj: Valuo.cz, údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

2.	Pošná 21, Pelhřimov, Kraj Vysočina
Lokalita:	Pošná 21, Pelhřimov, Kraj Vysočina

Popis: Jedná se o pozemky p.č. st. 81, 104/2 a 902/23 o celkové výměře 887m² v k.ú. Pošná.
Fotografie a podrobnosti jsou v příloze znaleckého posudku - detail zakázky 1500393.

Pozemek: 887,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne 17.10.2024

1,08

K2 Poloha - menší obec 1,05

K3 Celkový stav - lepší 0,90

K4 Vliv pozemku - výrazně menší 1,20

K5 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně menší vedlejší stavby

1,15



Zdroj: Valuo.cz, údaje o
dosažených cenách
nemovitostí podle
nemovitostí

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne 17.10.2024;
Poloha - menší obec; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - výrazně menší; Úvaha zpracovatele
ocenění - výrazně menší vedlejší stavby;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.03.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 000 000	160,00	25 000	1,41	35 250

3. Hojovice 63, Pelhřimov, Kraj Vysočina

Lokalita: Hojovice 63, Pelhřimov, Kraj Vysočina

Popis: Jedná se o pozemky p.č. st. 71, 507/1 a 507/2 o celkové výměře 1089m² v k.ú. Hojovice.

Fotografie a podrobnosti jsou v příloze znaleckého posudku - detail zakázky 1565435.

Pozemek: 1 089,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne 4.2.2025

1,06

K2 Poloha - menší obec 1,05

K3 Celkový stav - lepší 0,90

K4 Vliv pozemku - výrazně menší 1,18

K5 Úvaha zpracovatele ocenění - výrazně menší vedlejší stavby

1,10



Zdroj: Valuo.cz, údaje o
dosažených cenách
nemovitostí podle
nemovitostí

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva ze dne; Poloha - stejná;
Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - výrazně menší; Úvaha zpracovatele ocenění -
výrazně menší vedlejší stavby;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.03.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 490 000	200,00	17 450	1,30	22 685

Srovnatelné nemovité věci									upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	KC	
1. Dolní Hořice 14, Tábor, Jihočeský kraj, Jihozápad, 39155, Česká republika									27 319,-
3 100 000,-	160	19 375,-	1,02	1,00	1,00	1,20	1,15	1,41	
2. Pošná 21, Pelhřimov, Kraj Vysočina									35 250,-
4 000 000,-	160	25 000,-	1,08	1,05	0,90	1,20	1,15	1,41	
3. Hojovice 63, Pelhřimov, Kraj Vysočina									22 685,-
3 490 000,-	200	17 450,-	1,06	1,05	0,90	1,18	1,10	1,30	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

K porovnání byly vybrány tři nemovité věci z okolí. U žádné z nich nejsou vedlejší stavby v takovém rozsahu jako u oceňované nemovité věci. Druhý a třetí případ jsou v lepším technickém stavu. Oceňovaná nemovitá věc má výrazně největší pozemek.

Byla provedena úprava cen koeficienty vyjadřujícími odlišnosti. Časový rozdíl v kupních smlouvách je zohledněn v koeficientu K1. Výše je odvozena ze statistik na VALUO.cz. Dále je zohledněn různý stav údržby, velikost pozemku a rozsah vedlejších staveb.

Předmětem ocenění je id. 1/2. Problematiku podílu na nemovité věci řeší např. Znalecký standard č. 11 publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR. Zde se uvádí, že obvyklá cena by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny. Kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Pokud je oceňován menšinový podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. V daném případě se jedná o id. 1/2, snížení uvažují o 5%. Celkový koeficient bude tedy $0,50 \cdot 0,95 = 0,48$.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1112. Jedná se o ostatní plochu, neplodnou půdu. S obdobnými pozemky se obchoduje velmi omezeně, převážně pouze společně s ornou půdou. Obvykle se cena snižuje o 50% z ceny orné půdy. Ta v katastru činí podle farmy.cz 30-39,- Kč/m². Proto cenu uvažují ve výši 16 Kč/m² - t.j. $16 \cdot 339 = 5\,424,-$ Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	22 685 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 418 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 250 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	28 418 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	167,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 745 806,00
pozemek p.č. 1112	+ 5 424,00
	= 4 751 230,00
ocenění id. 1/2	* 0,48
	= 2 280 590,40
Výsledná porovnávací hodnota	2 280 590 Kč

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č 462/6 a 622/36

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej lesního pozemku 1499m ² , p.č.: 548				
Lokalita: Krchová Lomná, obec Mladá Vožice				
Popis: Na pozemku p.č. 548 je asi z 1/3 holina. č.ř.- V-112/2024-308				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva z 6.1.2024			1,08	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. - horší porost			1,05	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
30 000	1 499	20,01	1,13	22,61

Název: Prodej lesního pozemku 13 981m ² , p.č.: 462/3				
Lokalita: Dolní Hořice, obec Dolní Hořice				
Popis: Jedná se o sousední pozemek s obdobným porostem. č.ř.: V- 4906/2024-308				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva z 29.7.2024			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
361 000	13 981	25,82	1,05	27,11

Název: Prodej lesního pozemku 5150m ² , p.č.: 269				
Lokalita: Domamyšl, obec Vodice				
Popis: Jedná se o sousední pozemek s obdobným porostem. č.ř.: V-4579/2025-308				

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní smlouva z 16.6.2025	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. - horší porost - nižší zakmenění	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
80 000	5 150	15,53	1,16	18,01

Minimální jednotková porovnávací cena	18,01 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22,58 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27,11 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

K porovnání byly vybrány lesní pozemky s podobným stavem porostů.

Jedná se o skutečně realizované převody. Různá data převodu jsou zohledněna v koeficientu KRC, velikost koeficientu je stanovena na základě ze sledování nárůstu cen v realitní inzerci. Dále je posouzen stav porostů - využity veřejné zdroje.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	462/6	2 462	22,58		55 592
lesní pozemek	622/36	3 782	22,58		85 398
Celková výměra pozemků		6 244	Hodnota pozemků celkem		140 990

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:****č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice**

1. Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112	2 670 591,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	624 672,59 Kč
1.2. Rodinný dům	1 212 480,50 Kč
1.3. Chlév na jižní straně	52 515,- Kč
1.4. Stodola	363 881,50 Kč
1.5. Chlév	366 304,- Kč
1.6. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	44 275,- Kč
1.7. Studna	3 558,50 Kč
1.8. Porosty	2 904,- Kč

= 2 670 591,- Kč

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice - celkem:

2 670 591,- Kč

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

1. Pozemky p.č. 462/6 a 622/36

88 274,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

30 345,84 Kč

1.2. Lesní porosty

57 929,- Kč

= 88 274,- Kč

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice - celkem:

88 274,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

2 758 865,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

2 758 870,- Kč

slovy: Dva miliony sedm set padesát osm tisíc osm set sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 758 870 Kč

slovy: Dva miliony sedm set padesát osm tisíc osm set sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

č. LV 114 - k.ú. Dolní Hořice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky p.č. st. 28, 542/1, 542/2 a 1112

2 280 590,- Kč

č. LV 355 - k.ú. Dolní Hořice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky p.č. 462/6 a 622/36

140 990,- Kč

Porovnávací hodnota

2 280 590 Kč

Hodnota pozemku

140 990 Kč

Obvyklá cena

2 421 580 Kč

slovy: Dva miliony čtyři sta dvacet jedna tisíc pět set osmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce je určení obvyklé ceny id. 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 114 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemku p.č. st. 28, součástí je stavba č.p. 10, rodinný dům a pozemků p.č.

542/1, 542/2 a 1112 a ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 355 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemků p.č. 462/6 a 622/36 vše obec Dolní Hořice, okres Tábor.

Volba oceňovací metody ke stanovení tržní hodnoty:

Podle §1c vyhlášky se spolu s určením obvyklé ceny určí i cena zjištěná.

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 523/2025 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pro určení obvyklé ceny je použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda:

Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplacený. Dále jsou provedeny korekce ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedením analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla obvyklá cena určena ve výši hodnoty určené porovnáním.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Odborná otázka:

Určení obvyklé ceny id. 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 114 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemku p.č. st. 28, součástí je stavba č.p. 10, rodinný dům a pozemků p.č. 542/1, 542/2 a 1112 a ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 355 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemků p.č. 462/6 a 622/36 vše obec Dolní Hořice, okres Tábor.

Odpověď znalce na odbornou otázku:

Obvyklá cena id. 1/2 nemovitostí zapsaných na LV č. 114 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemku p.č. st. 28, součástí je stavba č.p. 10, rodinný dům a pozemků p.č. 542/1, 542/2 a 1112 a ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 355 pro k.ú. Dolní Hořice - pozemků p.č. 462/6 a 622/36 vše obec Dolní Hořice, okres Tábor je na základě provedených výpočtů stanovena v uvedené výši.

Obvyklá cena	2 421 580 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta dvacet jedna tisíc pět set osmdesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Další podmínky snižující přesnost závěru nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace ze dne 24.3.2026	1
Fotodokumentace ze dne 24.3.2026	1
Detail nabídky č. 1403977,1565435, 1500393	3
Kopie katastrální mapy - p.č. st.28, 542/1 a 542/2	1
Kopie katastrální mapy p.č.1112	1
Kopie katastrální mapy p.č. 462/6 a 622/36	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 114	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 355	4

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudkem se nepřezkoumává jiný znalecký posudek.

Konzultant a důvod jeho přihrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 026626/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v Seznamu znalců, tlumočníků a překladatelů Ministerstva spravedlnosti ČR, den zápisu 12.9.1991 pro základní obor ekonomika, (36/1967 Sb.) odvětví ceny a odhady nemovitostí, základní obor stavebnictví(36/1967 Sb.) Stavby obytné, Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026626/2026.

V Jaroměřicích nad Rokytnou 27.03.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

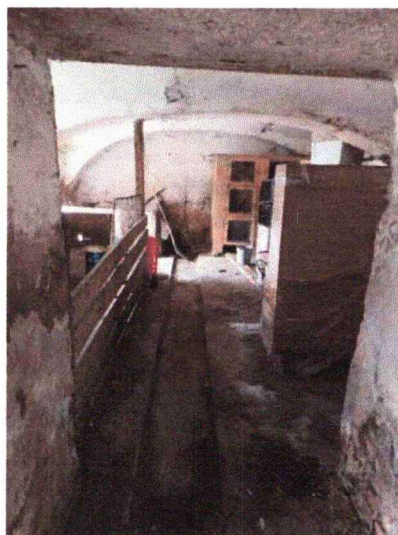
Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

I.NP



Vedlejší stavby



Prodej domu

160 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

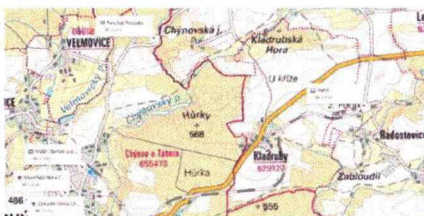
Adresa

Dolní Hořice 14, Tábor, Jihočeský kraj,
Jihozápad, 39155, Česká republika



Detail nabídky

#1403977



Typ nemovitosti:

dům

Celkem podlaží:

Podlahová plocha:

160 m²

Příslušenství:

Nic

Dispozice:

Stav:

před rekonstrukcí

Plocha pozemku:

786 m²

GPS:

49.435080, 14.853030

Popis nemovitosti

Hledáte nový domov pro svou rodinu, pak jste na správném místě. Představujeme vám RD o dispozici 5+1. Tento dům se nachází v Dolních Hořicích, obci plné klidu a pohody. Vstupte do domu, kde atmosféra připomíná doby minulé, ale zároveň nabízí prostor pro vaši vlastní kreativitu a touhu po modernizaci. Představte si, jak se procházíte tímto domem, cítíte útulnost z každého kouta. Kuchyně s kamny na tuhá paliva, připomíná staré dobré časy u babičky, kdy se celá rodina scházela u jednoho stolu. Zahrada o výměře 586 m², kde je vzrostlý ořešák, malá jablona a broskvoň, je dokonalým místem pro odpočinek, hrani s dětmi nebo pěstování vlastní zeleniny. Představte si, jak se probouzíte v jedné ze tří ložnic v podkroví a vycházíte na terasu, kde vás zdraví první paprsky slunce. Jak pohodlně parkujete auto ve stodole a jak se vracíte z nákupu v místních potravinách COOP jen pár metrů od domu. Neztrácejte čas a kontaktujte nás co nejdříve, abychom mohli domluvit prohlídku. K dispozici ihned.

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

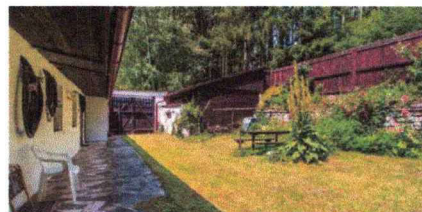
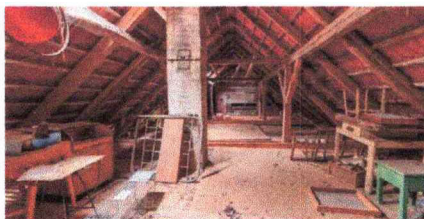
Adresa

Hojovice 63, Pelhřimov, Kraj Vysočina,
Jihovýchod, 39501, Česká republika



Detail nabídky

#1565435



Typ nemovitosti:

dům

Podlahová plocha:

200 m²

Dispozice:

Plocha pozemku:

1110 m²

Celkem podlaží:

Příslušenství:

zahrada

Plocha zahrady:

676 m²

Stav:

průměrný

GPS:

49.343150, 14.921744

Popis nemovitosti

Nabízíme jedinečnou příležitost ke koupi krásného romantického domu v obci Hojovice, okres Pelhřimov. Je situován na samotě, obklopen je nádherným lesem a nedalekým rybníkem. Dům je rozdělen na 2 části (2 bytové jednotky) se samostatným vchodem. Obě jednotky mají vlastní koupelnu a toaletu. První, o dispozici 2+1, se skládá z obývacího pokoje se vstupem do ložnice v podkroví, a kuchyně. Druhá má 4 pokoje + další místnost v podkroví a chodbičku pro kuchyňku. Půdní prostory nabízí možnost na rozšíření obytné plochy. Vytápěno je tuhým palivem – krbová kamna, kachlová kamna a kamna Petra. Ohřev vody bojlerem. Voda – k dispozici 2 studny, původní a vrtaná, obě s pitnou vodou. Odpad je sveden do trativodu. Nemovitost prošla rekonstrukcí – hydroizolace, střecha, nové rozvody elektřiny, podlahy. Posedět zde můžete na příjemném zápraží. Na uzavřeném zahradním dvoře je dřevník a sklípek. Stodolou pak můžete projít na rozsáhlou zahradu s bývalým včelínem. Pokud hledáte klidné místo pro relaxaci a únik od ruchu města, tato nemovitost je ideální volbou. Nenechte si ujít tuto výjimečnou příležitost. Více informací u makléřky. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N106353.

Prodej domu

160 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 21, 39501 Pošná



Detail nabídky

#1500393



Typ nemovitosti:

dům

Podlahová plocha:

160 m²

Dispozice:

Plocha pozemku:

819 m²

Celkem podlaží:

Příslušenství:

Nic

Stav:

průměrný

GPS:

49.457806295479, 15.041279284853

Zadáno v:

01.11.2024

Číslo vkladu:

V-5741/2024-304

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji kompletně podsklepený velmi pěkný, světlý, suchý rodinný dům s touto dispozicí: v přízemí se nachází prostorné zádveří, vstupní chodba, schodiště do patra, vstup do sklepa, špajz, WC, kuchyně s jídelním stolem, obývací pokoj do "L" s krbem, v patře jsou tři obytné pokoje a koupelna s WC. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva nebo elektrokotlem, díky kterému je do domu zavedena výhodná dvacetihodinová sazba nočního proudu. Na velmi pěkné, prostorné zahradě se nachází studna s užitkovou vodou. Objekt rodinného domu má novou střechu a komíny. Dům je situovaný v klidné, okrajové části obce Pošná s nulovým provozem. Zajistíme výhodné financování. Doporučuji. Energetický štítek ještě není vypracován, proto uvádíme PENB povinnou třídu G ze zákona.

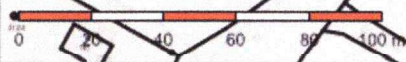
Katastrální mapa pozemky p.č. st.28, 542/1 a 542/2 -



Pozemek p.č. 1112 - č.LV 114

Na vrších

U kamene



Katastrální mapa - p.č. 462/6 a 622/36 - LV č. 355



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 24043/2025 pro Radovan Indra, Mgr.

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552241 Dolní Hořice

Kat.území: 629103 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

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

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 28

1145 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Dolní Hořice, č.p. 10, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 28

542/1

774 zahrada

zemědělský půdní
fond

542/2

113 zahrada

zemědělský půdní
fond

1112

339 ostatní plocha

neplodná půda

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pro částku ve výši 70.540,00 Kč, k podílu 1/2

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -VZP/2024 - 04117694-P71E ze dne 24.05.2024. Právní moc ke dni 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:44. Zápis proveden dne 19.07.2024; uloženo na prac. Tábor

V-4243/2024-308

Pořadí k 28.06.2024 10:07

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -VZP/2024 - 04117694-P71E ze dne 24.05.2024. Právní moc ke dni 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:44. Zápis proveden dne 19.07.2024; uloženo na prac. Tábor

V-4243/2024-308

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552241 Dolní Hořice

Kat.území: 629103 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -VZP/2024 - 04117694-P71E ze dne 24.05.2024. Právní moc ke dni 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2024 10:07:44. Zápis proveden dne 19.07.2024; uloženo na prac. Tábor

V-4243/2024-308

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pro částku ve výši 81.668,00 Kč, k podílu 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Jihočeský kraj, Mánesova 1803/3a,
České Budějovice 7, 37187 České Budějovice

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj - ÚzP v Táboře -1863523/2024 /2212-00540-307484 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 15:36:09. Zápis proveden dne 18.12.2024; uloženo na prac. Tábor

V-7597/2024-308

Pořadí k 26.11.2024 15:36

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj - ÚzP v Táboře -1863523/2024 /2212-00540-307484 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 15:36:09. Zápis proveden dne 18.12.2024; uloženo na prac. Tábor

V-7597/2024-308

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihočeský kraj - ÚzP v Táboře -1863523/2024 /2212-00540-307484 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 15:36:09. Zápis proveden dne 18.12.2024; uloženo na prac. Tábor

V-7597/2024-308

o Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Příběnická 1908, 390 01 Tábor

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 017 EX-346/2019 -11 ze dne 30.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2019 18:04:56. Zápis proveden dne 05.09.2019; uloženo na prac. Tábor

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552241 Dolní Hořice

Kat.území: 629103 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

Typ vztahu

Z-4174/2019-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/2

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor - Mgr.
Martina Douchová 017 EX-346/2019 -15 ze dne 02.09.2019. Právní účinky zápisu
k okamžiku 02.09.2019 18:04:45. Zápis proveden dne 06.09.2019; uloženo na
prac. Tábor

Z-4173/2019-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Příběnická 1908, 390 01 Tábor

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 017 EX-
490/2019 -9 ze dne 07.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.07.2020
18:13:12. Zápis proveden dne 22.07.2020; uloženo na prac. Tábor

Z-4148/2020-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/2

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor, Mgr.
Martina Douchová 017 EX-490/2019 -25 ze dne 20.07.2020. Právní účinky zápisu
k okamžiku 20.07.2020 18:13:12. Zápis proveden dne 22.07.2020; uloženo na
prac. Tábor

Z-4148/2020-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-
02637/2021 -006 ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021
07:15:18. Zápis proveden dne 24.06.2021; uloženo na prac. Cheb

Z-2736/2021-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. podíl 1/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552241 Dolní Hořice

Kat.území: 629103 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

Typ vztahu

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb, Mgr David Koncz 074 EX-02637/2021 -012 ze dne 22.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 07:15:05. Zápis proveden dne 29.06.2021; uloženo na prac. Tábor

Z-2738/2021-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Jablonská, Slavičková 372/2, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 034 EX 411/23-6 ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2023 17:40:49. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-49420/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6, JUDr. Eva Jablonská 034 EX-411/2023 -8 ze dne 02.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2023 17:40:50. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Tábor

Z-4888/2023-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-07156/2023 -006 ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 13:55:04. Zápis proveden dne 14.12.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-5175/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552241 Dolní Hořice

Kat.území: 629103 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb, Mgr. David Koncz 074 EX-07156/2023 -012 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2023 08:55:07. Zápis proveden dne 19.12.2023; uloženo na prac. Tábor

Z-5767/2023-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-05165/2024 -006 ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 09:55:03. Zápis proveden dne 29.10.2024; uloženo na prac. Cheb

Z-5994/2024-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb, Mgr. David Koncz 074 EX-07156/2023 -30 (spojená řízení : 074 EX 05165/2024) ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 09:55:06. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Tábor

Z-4978/2024-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 676/24-7 ze dne 02.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 18:00:40. Zápis proveden dne 09.12.2024; uloženo na prac. Praha

Z-58024/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych 132 EX-676/2024 -17 ze dne 05.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2024 18:00:39. Zápis proveden dne 20.12.2024; uloženo na prac.

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Obec: 552241 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

Typ vztahu

Tábor

Z-5710/2024-308

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

3. Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j.139EX 05452/25-023 ze dne 26.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2025 16:50:52. Zápis proveden dne 27.06.2025; uloženo na prac. Šumperk

Z-3839/2025-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, Mgr.
Marcel Kubis 139EX-05452/2025 -030 ze dne 26.06.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 26.06.2025 16:47:48. Zápis proveden dne 01.07.2025; uloženo na prac.
Tábor

Z-3067/2025-308

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, Mgr. Marcel Kubis 139EX-05452/2025 -070 ze dne 27.10.2025. Právní moc ke dni 18.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2025 16:40:18. Zápis proveden dne 03.11.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-6150/2025-308

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Polanský, Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec -
Mgr. Petr Polanský 131 EX-3562/2025 -8 ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu
k okamžiku 18.07.2025 15:03:00. Zápis proveden dne 22.07.2025; uloženo na prac.
Liberec

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552241 Dolní Hořice

kat.území: 629103 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

Typ vztahu

Z-5651/2025-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Liberec, Mgr. Petr Polanský 131 EX-3562/2025 -21 ze dne 17.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2025 15:03:02. Zápis proveden dne 22.07.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-3721/2025-308

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-15980/2025 -8 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 23:11:01. Zápis proveden dne 28.07.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-3761/2025-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

Parcela: St. 28, Parcela: 1112, Parcela: 542/1, Parcela: 542/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203 Ex-15980/2025 -12 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 23:11:01. Zápis proveden dne 28.07.2025; uloženo na prac. Tábor

Z-3761/2025-308

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice, RČ/IČO:

lomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2024-308

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552241 Dolní Hořice

Kat.území: 629103 Dolní Hořice

List vlastnictví: 114

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

istina

o Kolaudační rozhodnutí 2843/1986 ze dne 27.11.1986.

POLVZ:126/1987

Z-3800126/1987-308

Pro: Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice

RČ/IČO: [REDACTED]

o Rozhodnutí o dědictví D 1523/1987.

POLVZ:168/1988

Z-3800168/1988-308

Pro: Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 12.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.05.2008.

V-3111/2008-308

Pro: Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice

RČ/IČO: [REDACTED]

o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě SPU-375331/2014 Pyt spis. zn. 2RP15268/2013-505207 ze dne 26.08.2014. Právní moc ke dni 12.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2014 00:00:00. Zápis proveden dne 18.09.2014.

Z-4620/2014-308

Pro: Vaněk David, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice

RČ/IČO: [REDACTED]

Vaněk Karel, č.p. 10, 39155 Dolní Hořice

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
542/1	72911	774
542/2	72911	113

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.01.2026 10:15:15

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Uveřejnění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.