

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 021/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 335/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 292, která je součástí pozemku a st. parcela č. 335/2 - zastavěná plocha a nádvoří s jinou stavbou bez č.p./č.e., která je součástí pozemku vše v Moravské ulici v části obce Počátky na LV 2449 pro katastrální území a obec Počátky vedených u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Pelhřimov.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 023/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	830 000 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 29 vč.příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.8.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 15.8.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 335/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 292, která je součástí pozemku a st. parcela č. 335/2 - zastavěná plocha a nádvoří s jinou stavbou bez č.p./č.e., která je součástí pozemku vše v Moravské ulici v části obce Počátky na LV 2449 pro katastrální území a obec Počátky vedených u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Pelhřimov. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno

ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Počátky jsou historické město v České republice, ležící přibližně 21 km severovýchodně od Jindřichova Hradce v Jižní části kraje Vysočina v okrese Pelhřimov. Centrum města je městskou památkovou zónou. Založené ve 13. století získaly Počátky ve 14. století městská práva a zažily proměnlivé časy, včetně obléhání a požárů. Zvláště proslulé jsou nedaleké Kateřinské lázně, lázeňské městečko vzniklé v 18. století, které na počátku 20. století navštěvovali pražští umělci a intelektuálové. Dnes Počátky nabízí kombinaci historie, kultury a odpočinku. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost. Počet obyvatel cca 2500.

Areál rodinného domu č.p. 292 se nachází v kmenové části obce Počátky jihovýchodně od centra města v Moravské ulici v lokalitě místní zástavby rodinných domů. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví Města Počátky. Lokalita je územním plánem obce Počátky určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Pelhřimov, obec Počátky, k.ú. Počátky
Adresa nemovité věci: Moravská 292, 294 64 Počátky

Vlastnické a evidenční údaje

Vojtěch Marek, Moravská 292, 394 64 Počátky, LV: 2449, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 14.8.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Objednatel nepředal znalci žádný kontakt na vlastníka, dle jeho sdělení jej nemá k dispozici a je nekontaktní. nebylo tudíž možno provést vnitřní prohlídku oceňovaných staveb. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.8.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna

☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4526/1	Město Počátky, Palackého nám. 1, 39464 Počátky
4574	Město Počátky, Palackého nám. 1, 39464 Počátky
264	Město Počátky, Palackého nám. 1, 39464 Počátky
230/1	Město Počátky, Palackého nám. 1, 39464 Počátky

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

Dle informace vlastníka nedalekého domu, který byl přtomen při ohledání domu, je objekt již cca 2 roky prázdný a neužívaný. Běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 292 s pozemkem st. parcela č. 335/1 - zastavěná plocha a nádvoří a jinou stavbou bez č.p./č.e. s pozemkem st. parcela č. 335/2, které tvoří funkční celek. Areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V obci je možnost napojení na přípojku elektro, na místní vodovod i kanalizaci a na zemní plyn. Dům je na tyto inž. sítě napojen.

Původní stáří objektu je, dle sdělení souseda a dle odborného odhadu znalce, cca 110 - 120 let. Jeho technický stav je velmi špatný a značně zanedbaný, část prvků stavby vykazuje zvýšené opotřebení. Běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec. Objekt je ke dni ocenění prázdný a zjevně neužívaný.

POZNÁMKA :

Objednatel nepředal znalci žádný kontakt na vlastníka, dle jeho sdělení jej nemá k dispozici a je nekontaktní. Nebylo tudíž možno provést vnitřní prohlídku oceňovaných staveb. Odhad stavu zařízení a vybavení staveb a jeho technický stav byl proveden na základě odborného odhadu, dle vlastního zjištění a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Počátky a okolí pohybuje v rozmezí 1 100 - 1 800,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve spodní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s možností napojení na inženýrské sítě a s ohledem pouze na základní občanskou vybavenost v místě.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	335/1	96	1 400,00		134 400
zastavěná plocha a nádvoří	335/2	86	1 400,00		120 400
Celková výměra pozemků		182	Hodnota pozemků celkem		254 800

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 292

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu je samostatně stojící, nepodsklepený, dvojpodlažní nepravidelného půdorysu s možností provedení vestavby podkroví (vestavba je provedena částečně s možností pouze letního užívání). Objekt je zděný z kamenného a cihelného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s valbou a s krytinou z pozinkovaného plechu.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 2+1 s koupelnou (pouze umyvadlo) a kuchyní. Dům je napojen na přívod elektrické energie, na místní kanalizaci, vodovod a na zemní plyn. Původní stáří

rodinného domu je cca 110 - 120 let. Technický stav je velmi špatný a značně zanedbaný. Objekt byl užíván k trvalému bydlení, ale ke dni ocenění je již cca 2 roky prázdný a neužívaný. Problematická bude zejména funkčnost vnitřních rozvodů a vytápění. Běžná údržba není dlouhodobě prováděna vůbec. .

Základy : základové pasy kamenné a betonové

Nosná konstrukce : zděná z kamenného a cihelného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : břízlolit

Stropy : trémové dřevěné

Střecha : sedlová s valbou

Střešní krytina : z pozinkovaného plechu

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení - dle sdělení od souseda

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr, dřevěné, PVC a keramické dlažby

Schodiště : dřevěné

Okna : dřevěná zdvojená

Dveře : hladké

El. instalace : 220 V třífázová, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : lokální kamny a etážový rozvod s plynovým kotlem

Rozvod vody : studené

Sanitární zařízení : 1x koupelna s umyvadlem a splachovací záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : El boiler - možná demontovaný

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a se sporákem

POZNÁMKA :

Úroveň technického vybavení a zařízení stavby bylo odhadnuto na základě odborného odhadu z vnější prohlídky stavby a dle sdělení souseda, který se při místním šetření objevil na místě a který sdělil, že do objektu chodil na návštěvy. I přesto je se může uvažovaná úroveň vybavení od skutečnosti odlišovat, sdělené informace nebylo možno ověřit.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
užitná plocha - odhad 0,70	62,30 m ²	1,00	62,30 m ²
* 89			
			62,30 m²
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
užitná plocha - odhad 0,70	50,70 m ²	1,00	50,70 m ²
* 78,00			
terasa - odhad 4,50 * 3,00	13,50 m ²	0,50	6,75 m ²
			57,45 m²
			119,75 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	89,00	2,20 m
2.NP	78,00	2,70 m
	167,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(89,00) \cdot (2,10) =$	186,90
NP	2.NP	$(78,00) \cdot (2,70) =$	210,60
Z	zastřešení	$(65,00) \cdot (3,00 \cdot 0,40) =$	78,00

Obestavěný prostor - celkem: **475,50 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Zdivo	kamenné a cihelné zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha s valbou
5. Krytina	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	břizolitové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	PVC, dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	betonové a keramická dlažba
16. Vytápění	etážové podlahové napojené na plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená
20. Zdroj teplé vody	EI bojler nefunkční
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	1x linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna pouze s umyvadlem
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 000 Kč/m ³
Množství	475,50 m ³
Reprodukční cena	2 377 500 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	194 955	194 242	8,58
2. Zdivo	21,20	504 030	502 604	22,18
3. Stropy	7,90	187 823	187 347	8,27
4. Střecha	7,30	173 558	173 082	7,64

5. Krytina	3,40	80 835	80 597	3,56
6. Klempířské konstrukce	0,90	21 398	21 398	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	137 895	137 420	6,06
8. Fasádní omítky	2,80	73 227	72 989	3,22
9. Vnější obklady	0,50	11 888	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	54 683	54 445	2,40
11. Schody	1,00	23 775	19 120	0,84
12. Dveře	3,20	76 080	75 842	3,35
13. Okna	5,20	123 630	123 392	5,45
14. Podlahy obytných místností	2,20	52 305	52 067	2,30
15. Podlahy ostatních místností	1,00	23 775	23 775	1,05
16. Vytápění	5,20	123 630	123 392	5,45
17. Elektroinstalace	4,30	102 233	101 995	4,50
18. Bleskosvod	0,60	14 265	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	76 080	75 842	3,35
20. Zdroj teplé vody	1,90	45 173	44 935	1,98
21. Instalace plynu	0,50	11 888	11 888	0,52
22. Kanalizace	3,10	73 703	73 465	3,24
23. Vybavení kuchyně	0,50	11 888	11 888	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	97 478	97 240	4,29
25. Záchod	0,30	7 133	7 133	0,31
26. Ostatní	3,40	80 835	0	0,00
Upravená reprodukční cena		2 266 095 Kč		
Množství		475,50 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		4 766 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	89
Užitná plocha (UP)	[m ²]	120
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	475,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	4 766
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 766
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 266 233
Stáří	roků	110
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	679 870

Výpočet porovnávací hodnoty

Areál RD č.p. 292 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	119,75 m ²
Obestavěný prostor:	475,50 m ³
Zastavěná plocha:	235,96 m ²
Výměra pozemku:	182,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

RD v obci Popelín

Lokalita:

zastavěná část obce Popelín

Popis:

Rodinný dům o velikosti 130 m2 ve městě Popelín. Dům poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Můžete si představit prostorný obývací prostor, moderní kuchyň, pohodlnou ložnici a další vybavení podle vašich představ. Rekonstrukce vám dává volnost při plánování a navrhování nového interiéru. Obec Popelín se nachází v okrese Jindřichův Hradec v Jihočeském kraji.

Velikost pozemku : 172 m²

Zastavěná plocha : 140 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 0,75 * 140 m² = 105 m²

Pozemek:

172,00 m²

Užitná plocha:

105,00 m²

Zastavěná plocha:

140,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena

0,85

K2 Velikosti objektu - menší

0,95

K3 Poloha - srovnatelná

1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné

1,00

K5 Celkový stav - srovnatelný

1,00

K6 Vliv pozemku - srovnatelný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění

1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

k 14.8.2025

[m²]

Kč/m²

K_C

[Kč/m²]

999 999

105,00

9 524

0,81

7 714



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	RD v obci Černovice			
Lokalita:	zastavěná část obce Černovice, ul. Tyršova			
Popis:	Rodinný dům, dispozicí zrcadlová část dvojdomku o zastavěné ploše 82m ² , s částečným podsklepením a obytným podkrovím. Rodinný dům 3+1 má v suterénu kotelnu se skladem paliva, v přízemí kuchyni, obývací pokoj, koupelnu, WC, v podkroví dále dva pokoje a WC			

s umyvadlem. Dům disponuje špaletovými okny, podlahy dřevěné a lina, v koupelně a WC dlažba. Topení ústřední na tuhá paliva, je rozvedeno po domě, elektřina původní, v hliníku, voda zavedena, rozvody původní. Dům je k celkové rekonstrukci, vše původní ze 70 let bez následné obnovy a údržby. Střešní krytina původní, k výměně, krov v dobrém stavu. Dále jsou zde dva komíny, jeden společný dvojkomín se dvěma průduchy a samostatný komín. K domu patří zahrada s výměrou 313m² a kovová kolna. Domek se nachází v klidné obytné části Černovic, nízká frekvence dopravy, základní občanská vybavenost v dosahu. Dostupnost města Tábora 20 km a Pelhřimova 20 km.

Velikost pozemku : 395 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 122 m² + 0,50 * 9 m² sklep = 126,50 m²

Pozemek: 395,00 m²

Užitná plocha: 126,50 m²

Zastavěná plocha: 82,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - srovnatelná 1,00

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,80

K6 Vliv pozemku - větší výměra 0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 190 000	126,50	17 312	0,46	7 964

Název: RD v obci Nová Cerekev

Lokalita: zastavěná část obce Nová Cerekev

Popis: Rohový RD o zast. ploše 258 m² s celkovou plochou pozemku 499 m² v klidné části Městysu Nová Cerekev. Dům je dispozičně tvořen průjezdem, vstupní předsíní 16,06 m², pokojem 27,80m², pokojem 19,92 m², pokojem 29,07 m², kuchyní 18,77 m², koupelnou s WC 4,46 m² a spíží 1,41 m². Dům je napojen na obecní vodovod současně ve dvoře s vlastní studnou, kanalizace obecní, zdivo domu je smíšené bez zateplení, okna domu jsou špaletová. Vytápění je lokální krbovými kamny. Střešní krytinu tvoří v celé ploše taška pálená. Rozvod elektroinstalace je nový, rozvod vody je v plastu. Dům je částečně podsklepen (cca 16m²). Uzavřená zahrada za domem je přístupná průjezdem z přední části. Nová Cerekev nabízí veškerou vybavenost od Pelhřimova vzdálena 12km.

Velikost pozemku : 499 m²

Zastavěná plocha : 258 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 117,49 m² 1.NP + 0,50 * 16 m² sklep = 125,49 m²

Pozemek: 499,00 m²

Užitná plocha: 125,49 m²

Zastavěná plocha: 258,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,02
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,80
K6 Vliv pozemku - větší výměra x horší poloha	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 100 000	125,49	8 766	0,58	5 084

Minimální jednotková porovnávací cena	5 084 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 921 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 964 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	6 921 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	119,75 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	828 790 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	828 790 Kč
Věcná hodnota	934 670 Kč
z toho hodnota pozemku	254 800 Kč

Tržní hodnota	830 000 Kč
slovy: Osm set třicet tisíc Kč	

Silné stránky

+ klidná lokalita vhodná k bydlení

Slabé stránky

- zanedbaný stav stavby
- neužívaný objekt
- dlouhodobě neprováděná běžná údržba
- malá výměra pozemků

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů venkovských rodinných domů v obci Počátky a okolí. Lokalita je v hodná k venkovskému bydlení, v dojezdové vzdálenosti v nedalekém městě Pelhřimov či Jindřichův Hradec je kompletní občanské vybavenost. Parkování je umožněno přímo na obecním pozemku u domu. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 335/1 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 292, která je součástí pozemku a st. parcela č. 335/2 - zastavěná plocha a nádvoří s jinou stavbou bez č.p./č.e., která je součástí pozemku vše v Moravské ulici v části obce Počátky na LV 2449 pro katastrální území a obec Počátky vedených u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Pelhřimov byla odhadnuta ve výši 830.000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou stanoveny bez podmínek. Mezi skutečnosti, které mohou snižovat přesnost stanovené tržní hodnoty, lze zařadit skutečnost, že nebylo možno provést porovnání se stejnými bytovými jednotkami v místě a nebyla možná prohlídka vnitřních prostor oceňovaných staveb, a je možno tudíž uvažovat s rozsahem snížení přesnosti odhadu tržní hodnoty přibližně o ± 15 až 20 %.

V Českých Budějovicích 15.8.2025

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 021/2025

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2449 ze dne 11.3.2025.	9
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 15.8.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 14.8.2025	2
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548561 Počátky

Kat.území: 723002 Počátky

List vlastnictví: 2449

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 335/1	96	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Počátky, č.p. 292, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 335/1				
St. 335/2	86	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 335/2				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluhy do výše 1 020 000 Kč s příslušenstvím vzniklé do (a včetně) 20.7.2053

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZS 239477/1 ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:39:21. Zápis proveden dne 09.08.2018; uloženo na prac. Pelhřimov

V-3719/2018-304

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 09:29:03. Zápis proveden dne 01.06.2023.

V-2183/2023-304

Pořadí k 18.07.2018 08:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZS 239477/1 ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:39:21. Zápis proveden dne 09.08.2018; uloženo na prac. Pelhřimov

V-3719/2018-304

Související zápisy

Závazek neuomožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZS 239477/1 ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:39:21. Zápis proveden dne 09.08.2018; uloženo na prac. Pelhřimov

V-3719/2018-304

o Zákaz zřízení a zatížení

zástavním právem a věcným břemenem ve prospěch jiné osoby než Sberbank CZ, a.s., IČO

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Obec: 548561 Počátky

List vlastnictví: 2449

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. ZS 239477/1 ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2018 08:39:21. Zápis proveden dne 09.08.2018; uloženo na prac. Pelhřimov

V-3719/2018-304

Listina Souhlasné prohlášení o nabytí práva koupí závodu ze dne 27.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 09:29:03. Zápis proveden dne 01.06.2023.

V-2183/2023-304

Pořadí k 18.07.2018 08:39

- o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávky ve výši 31 807 Kč

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 335/1. Parcela: St. 335/2

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-04159999-J734 ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 14:31:58. Zápis proveden dne 22.08.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

V-4074/2024-304

Pořadí k 31.07.2024 14:31

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.) č.j. VZP-24-04159999-J734 ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 14:31:58. Zápis proveden dne 22.08.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

V-4074/2024-304

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-04159999-J734 ze dne 28.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2024 14:31:58. Zápis proveden dne 22.08.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

V-4074/2024-304

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, Brno

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Obec: 548561 Počátky

List vlastnictví: 2449

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

Typ vztahu

Ровинност k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 159 EX 00293/23-010 ze dne 26.04.2023. Právní moc ke dni 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2023 13:00:42. Zápis proveden dne 05.05.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-1535/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 20.06.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 13:01:48. Zápis proveden dne
26.06.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2417/2023-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1. Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 159 EX 00293/23-009 ze dne 26.04.2023. Právní moc ke dni 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2023 13:00:22. Zápis proveden dne 09.05.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-1536/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2023 13:01:48. Zápis proveden dne 26.06.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2417/2023-304

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání č.j. 159 EX
00293/23-248 ze dne 29.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2024
13:00:48. Zápis proveden dne 31.07.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3152/2024-304

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání č.j. 159 EX
00293/23-263 ze dne 13.08.2024. Odročené dražební jednání. Právní účinky
zápisu k okamžiku 13.08.2024 16:00:02. Zápis proveden dne 26.08.2024; uloženo
na prac. Pelhřimov

Z-3316/2024-304

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Marek Voítěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Liština Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 1984/23-8 ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2023 20:09:57. Zápis proveden dne 20.06.2023; uloženo na prac. Praha

Z-27158/2023-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2023 20:16:38. Zápis proveden dne 21.09.2023; uložen na prac. Pelhřimov

Z-3560/2023-304

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548561 Počátky

Kat.území: 723002 Počátky

List vlastnictví: 2449

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 189 EX 1984/23-16 ze dne 18.06.2023. Právní moc ke dni 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2023 20:10:01. Zápis proveden dne 26.06.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2397/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 12.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2023 20:16:38. Zápis proveden dne 21.09.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3560/2023-304

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 121 EX 3133/23-8 (5 EXE 469/2023-11) ze dne 30.06.2023. Právní moc ke dni 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 06:54:08. Zápis proveden dne 03.07.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2615/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 14.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 15:36:31. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3170/2023-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 121 EX 3133/23-13 ze dne 30.06.2023. Právní moc ke dni 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 06:54:08. Zápis proveden dne 03.07.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2615/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 14.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2023 15:36:31. Zápis proveden dne 18.08.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3170/2023-304

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 04185/23-022 ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 16:43:35. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548561 Počátky

Kat.území: 723002 Počátky

List vlastnictví: 2449

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

Typ vztahu

proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-3844/2023-809

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 05.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2023 16:43:33. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3463/2023-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 139 EX 04185/23-032 ze dne 17.07.2023. Právní moc ke dni 27.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 16:55:52. Zápis proveden dne 25.07.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2764/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 05.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2023 16:43:33. Zápis proveden dne 12.09.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3463/2023-304

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D, Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 006 EX 854/23-23 (4 EXE 598/2023-10) ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 10:00:52. Zápis proveden dne 04.09.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3413/2023-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 006 EX 854/23-24 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2023 10:00:52. Zápis proveden dne 04.09.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3413/2023-304

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3861/23-8 ze dne 25.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 20:08:30. Zápis proveden dne 29.09.2023; uloženo na prac. Praha

Z-43178/2023-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548561 Počátky

Kat.území: 723002 Počátky

List vlastnictví: 2449

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

Typ vztahu

16.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 20:08:03. Zápis proveden dne 07.12.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-4531/2023-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 189 EX 3861/23-13 ze dne 26.09.2023. Právní moc ke dni 16.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2023 20:08:29. Zápis proveden dne 06.10.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-3704/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 27.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 20:08:03. Zápis proveden dne 07.12.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-4531/2023-304

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, Havlíčkův Brod

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův Brod 050 EX-1777/2023 -14 k č.j. 4 EXE 828/2023-12 ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2023 10:35:52. Zápis proveden dne 05.12.2023; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-7156/2023-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 050 EX 1777/2023-25 ze dne 30.11.2023. Právní moc ke dni 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 06:17:15. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-4618/2023-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 23.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2024 11:07:12. Zápis proveden dne 08.02.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-368/2024-304

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A
160 00 Praha 6

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 7132/23-9 ze dne 14.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 08:40:30. Zápis proveden dne 20.12.2023; uloženo na prac. Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 548561 Počátky

Kat.území: 723002 Počátky

List vlastnictví: 2449

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

Typ vztahu

Z-56277/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 180 EX 7132/23-19 ze dne 15.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 08:40:29. Zápis proveden dne 04.01.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-4854/2023-304

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 154/24-8 ze dne 21.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 20:02:27. Zápis proveden dne 24.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-3510/2024-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 20:05:05. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-1096/2024-304

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 189 EX 154/24-13 ze dne 22.01.2024. Právní moc ke dni 29.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 20:02:29. Zápis proveden dne 05.02.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-358/2024-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 12.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 20:05:05. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-1096/2024-304

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Marie Sárová, Plk.Švece 1528/8, 586 01 Jihlava

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava č.j. 079 EX-00009/2024 -015 (4 EXE 56/2024-13) ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 17:00:18. Zápis proveden dne 08.02.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-1091/2024-707

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 7

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Obec: 548561 Počátek

List vlastnictví: 2449

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 079 EX 00009/24-017 ze dne 05.02.2024. Právní moc ke dni 09.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2024 17:00:01. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Palhřimov

Z-542/2024-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 079 EX
00009/24-017 ze dne 26.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024
17:00:07. Zápis proveden dne 30.04.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-1317/2024-304

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Česká revitalizační, s.r.o., Atriová 512/36, Ivanovice,
62100 Brno, RČ/IČO: 26921634

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Liština Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva č.j. 163 EX 171/24 - 6 ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2024 20:30:51. Zápis proveden dne 11.03.2024.

Z-881/2024-304

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Stanislav Molák, Bělohradská 299, Havlíčkův Brod

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Havlíčkův
Brod 050 EX-179/2024 -12 k č.j. 4 EXE 107/2024-12 ze dne 06.03.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 10:36:32. Zápis proveden dne 12.03.2024;
uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-1819/2024-601

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 335/1, Parcela: St. 335/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 050 EX 179/24-24 ze dne 13.03.2024. Právní moc ke dni 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024 12:16:02. Zápis proveden dne 09.04.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-1116/2024-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 10.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2024 14:06:53. Zápis proveden dne 29.05.2024; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2042/2024-304

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

Povinnost k

Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 8

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2025 12:15:02

Obec: 548561 Počátky

Lišt vlastníctví: 2449

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

Typ vztahu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2018 11:48:26.
Zápis proveden dne 30.08.2018.

Pro: Marek Vojtěch, Moravská 292, 39464 Počátky

V-4114/2018-304

 $R\bar{C}/I\bar{C}$

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

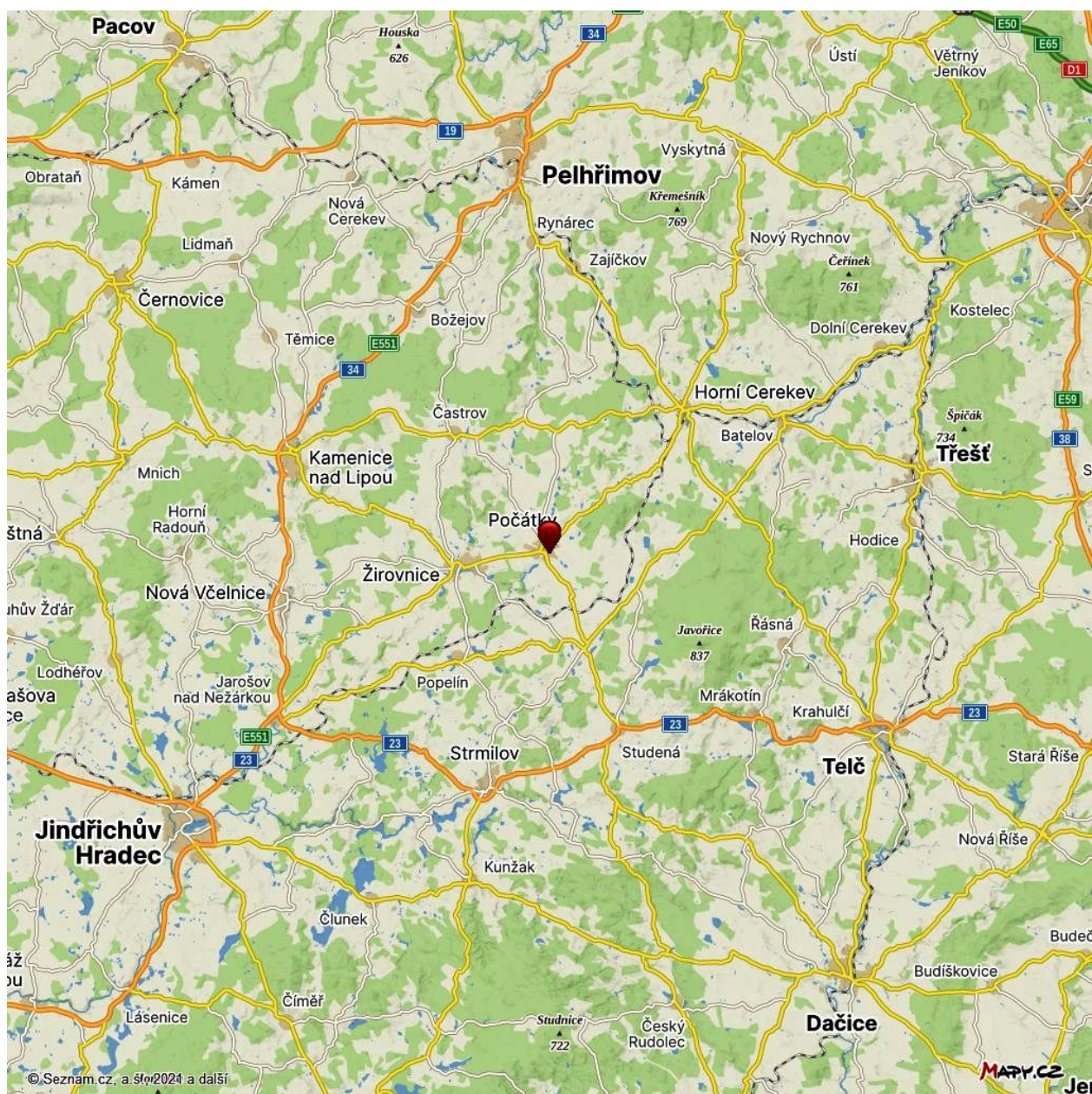
Vyhotoveno: 11.03.2025 12:21:34

Podpis, razitko:

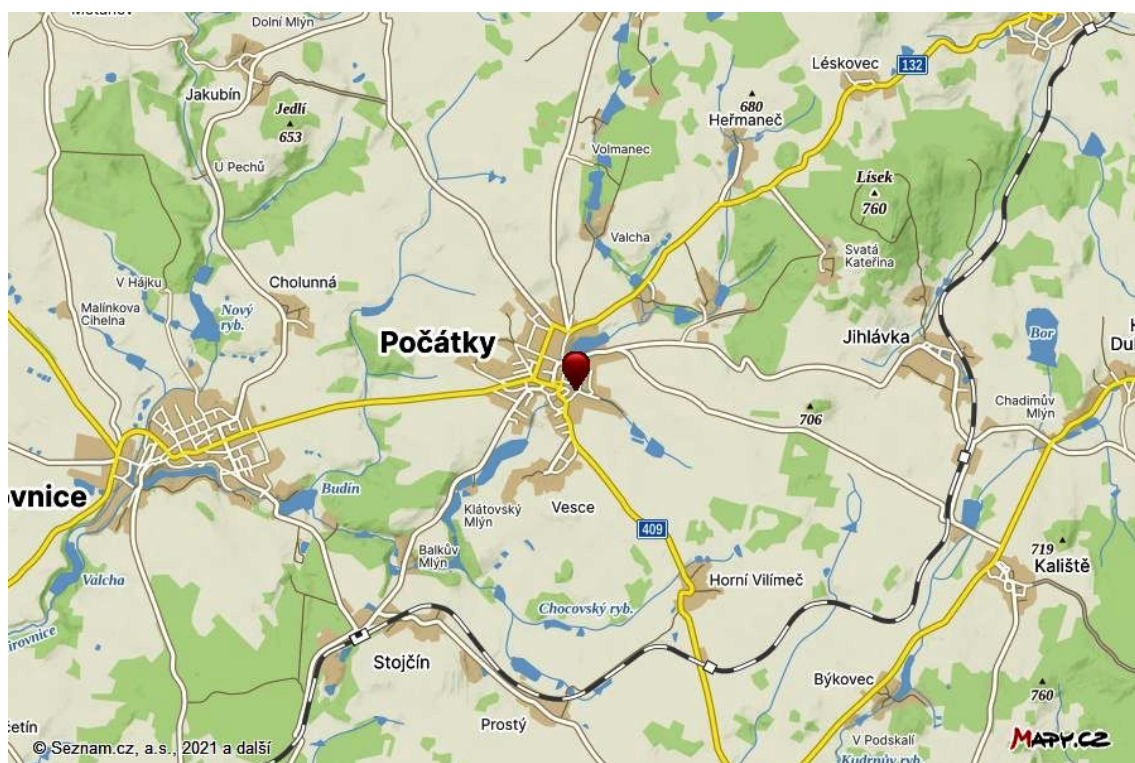
Řízení PÚ:

Poučení: 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/>.

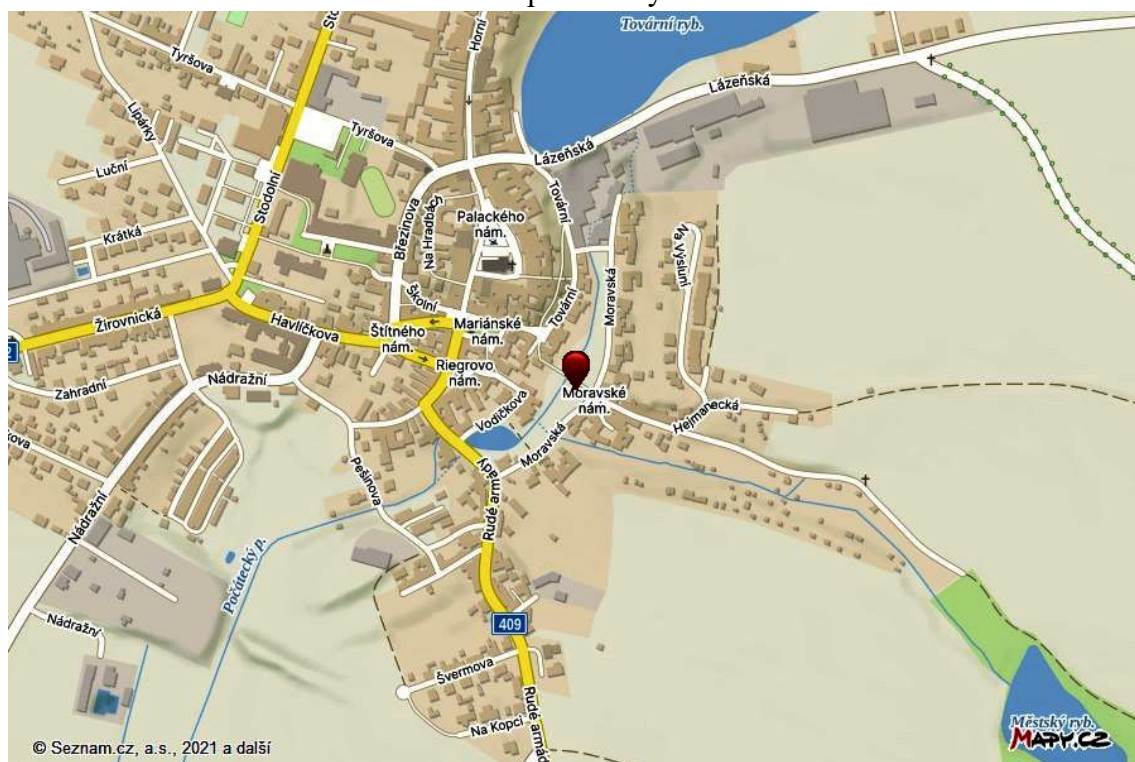
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.



mapa oblasti

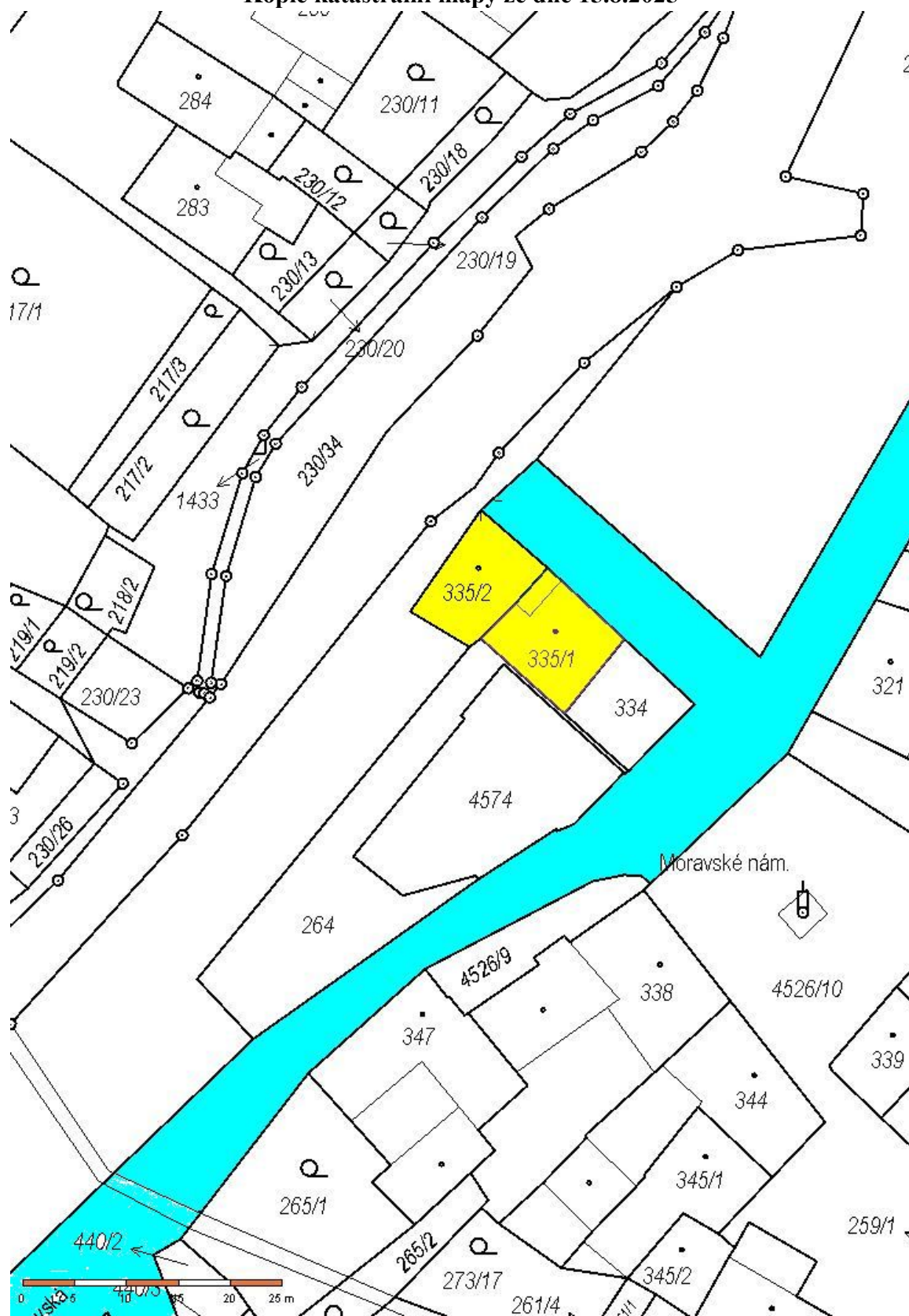


mapa lokality



mapa části obce

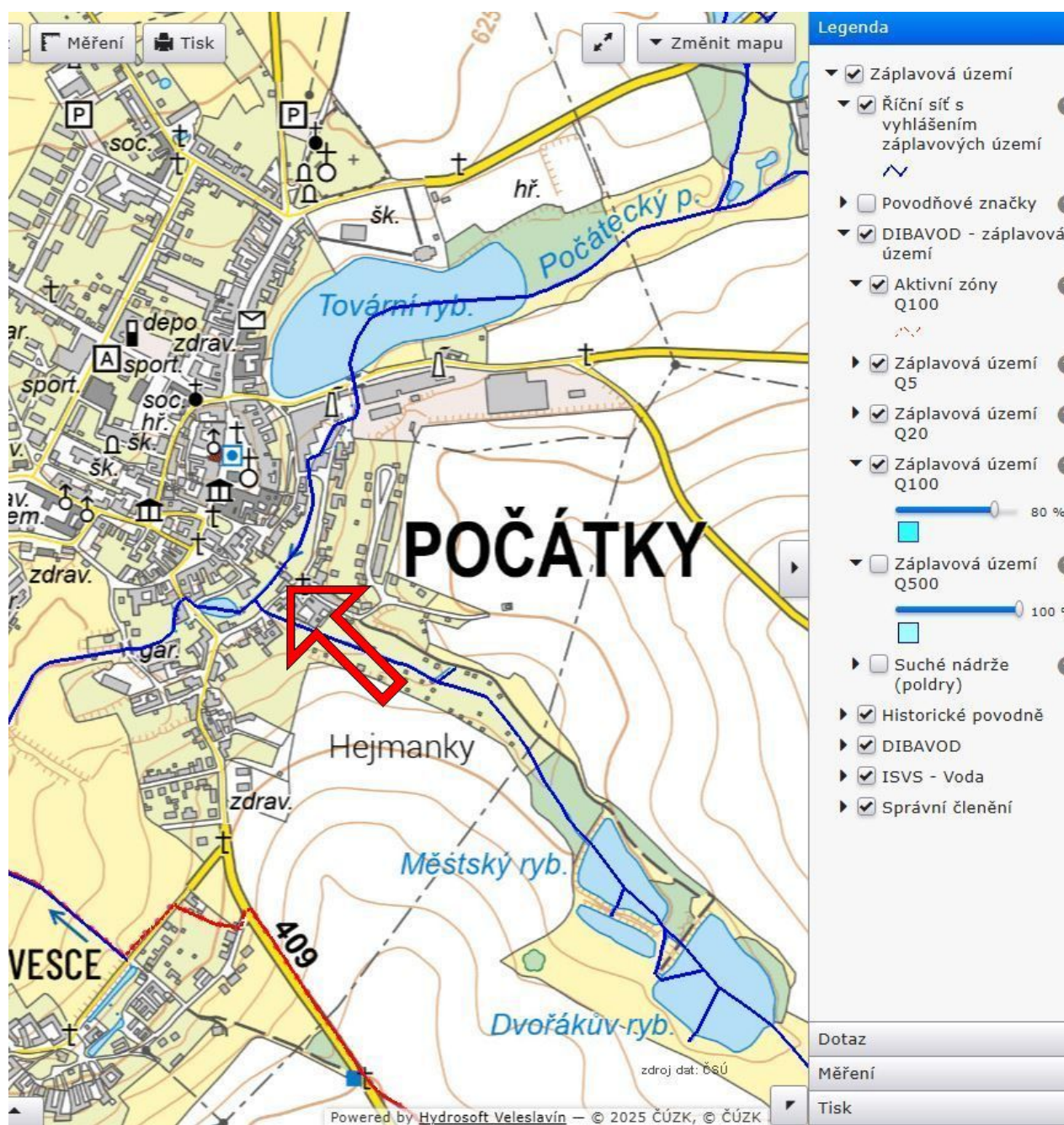
Kopie katastrální mapy ze dne 15.8.2025



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře







povodňová mapa Q5, Q20 a Q100