

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 060395/2025

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Kolařík-Týle v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníků Materna Jan a Maternová Renáta, bytem č. p. 84, 58233 Dolní Město</i> Masarykovo náměstí 1544 530 02 Pardubice
<b>Číslo jednací:</b>	KSHK 70 INS 7709/2025
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Dolní Město č.p. 84, okres Havlíčkův Brod
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	15.08.2025
<b>Zpracováno ke dni:</b>	15.08.2025
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 18.08.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 77/1, jehož součástí je rodinný dům č. p. 84, parc. č. st. 77/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a parc. č. 24, vč. příslušenství, v obci Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Dolní Město, na listu vlastnictví č. 916.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

## **3. Věrohodnost zdrojů**

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 77/1, st. 77/2 a 24
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Město č.p. 84, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Dolní Město
Katastrální území:	Dolní Město

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jan Materna, dlužník.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické právo:

SJ Materna Jan a Maternová Renáta, č. p. 84, 58233 Dolní Město

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 77/1, jehož součástí je rodinný dům č. p. 84, parc. č. st. 77/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a parc. č. 24, vč. příslušenství, v obci Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Dolní Město, na listu vlastnictví č. 916.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Sestává ze 2 částí – původní přízemní stavby s půdním prostorem a novější dvoupodlažní stavby, částečně podsklepené.

Starší část je smíšené konstrukce (kámen + cihla), novější část je zděná (cihla + tvárnice). Stropy jsou ve starší části klenbové, v novější v patře trémové, v přízemí hurdiskové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří v původní části eternitové šablony, v nové části je plechová. Klempířské prvky jsou pozinkované a plechové. Zateplení pláště není provedeno.

Vnitřní omítky jsou štukové, ve starší části původní hladké nebo chybí. Okna jsou starší dřevěná, v novější části je několik novějších oken. Dveře jsou v ocelových zárubních, v původní části v dřevěných zárubních. Podlahy jsou betonové s koberci, s keramickou dlažbou s koberci, s keramickou dlažbou a s PVC. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, v původní části kuchyně chybí. V novější části je koupelna s vanou, sprchovým koutem a umyvadlem, WC je 2x, vždy samostatně; v původní části je pouze umyvadlo, ostatní vybavení je odstraněno.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu, k dispozici je i studna. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je dostupný. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler (vše pouze v novější části).

Starší část byla postavena odhadem před min. 120 lety, stáří novější části je odhadnuto na 40-50 let, novější je v této části koupelna a několik oken. Vybavení v novější části je funkční, pouze morálně zastarává, jsou zašlé povrchy, starší okna; původní část je neudržovaná, ve špatném stavu, s poškozenými povrchy, podlahami, špatnými okny, dveřmi, odstraněným vybavením.

### **Popis pozemku a lokality**

Obec Dolní Město se nachází v západní části okresu Havlíčkův Brod, cca 15 km od okresního města. Má přibližně 950 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, 1. st. ZŠ, obchod, poštu. Je obsluhována autobusovými spoji. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňované nemovitosti se nachází v širším centru obce, v dobré dostupnosti vybavenosti i autobusové zastávky, v klidné rezidenční lokalitě. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Jsou přístupné ze zpevněné veřejné komunikace.

Celková výměra pozemku činí 1753 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou mírně svažité. Pozemek je oplocený zděným plotem, pletivem, dřevěným plotem. Na pozemku jsou trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází vedlejší stavba – stodola (smíšená konstrukce, horší stav, především havarijný stav střechy), je zde posezení.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

### Tabulkový popis

<b>Popis rodinného domu</b>	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	starší část 1 + půda, novější část 2
	Podsklepení	částečné v novější části
	Dům byl postaven v roce	starší část: min. 120 let, novější odhadem 40-50 let
	Rozsah rekonstrukce domu	pouze novější koupelna a některá okna
	Konstrukce	starší část smíšená, nová část cihla + tvárnice
	Stropy	klenbové, trámové, hurdiskové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony, plechové
	Klempířské prvky	pozinkované, plechové
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	štukové nebo původní vápenné
	Vady domu	novější část: morálně zastarává, zašlé povrchy, starší okna, původní část: neudržovaná, ve špatném stavu, s poškozenými povrchy, podlahami, špatnými okny, dveřmi, odstraněným vybavením

<b>Popis vnitřních prostor</b>	Dispozice	4+1 v novější části, 2+0 ve starší části		
	Typ oken	dřevěná		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	2x		
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Hlavní stavba - přízemí		
		Ostatní prostory	Zádveří	12,30 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	19,70 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	18,50 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	9,30 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,00 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Schodiště	6,80 m <sup>2</sup>
		Hlavní stavba - patro		
		Ostatní prostory	Chodba	8,80 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	21,10 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	18,80 m <sup>2</sup>
		Pokoj	Pokoj	14,70 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,30 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Balkón	4,10 m <sup>2</sup>
		Příslušenství	Sklep	34,00 m <sup>2</sup>
Původní stavba				
Ostatní prostory	Chodba	4,90 m <sup>2</sup>		
Pokoj	Pokoj	14,60 m <sup>2</sup>		

		Pokoj	Pokoj	27,60 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Chodba	2,80 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,10 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	4,80 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		188,10 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		226,20 m <sup>2</sup>
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod, studna		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	na hranici pozemku		
	Řešení vytápění v domě	kotel na tuhá paliva		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
	Podlahy v domě	PVC, koberce, keramická dlažba		
	Popis stavu	dobrý až k rekonstrukci		

<b>Popis pozemku rodinného domu</b>	Velikost pozemku	1753 m <sup>2</sup>
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	stodola, posezení
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	zděný plot, pletivo, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.08.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 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.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 083,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - 944 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí se Světlou nad Sázavou	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - obchod, pošta, MŠ, 1. st. ZŠ	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **658,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 753,00 m<sup>2</sup>

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

$$R = (200 + 0,8 * 1 753,00) / 1 753,00 = \mathbf{0,914}$$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00

5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

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

### Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,081$$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,081 = 1,081$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	658,-	1,081		711,30	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 77/1	182	711,30	
	Redukční koeficient R = 0,914			650,13	118 323,66
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 77/2	705	711,30	
	Redukční koeficient R = 0,914			650,13	458 341,65
§ 4 odst. 1	zahrada	24	866	711,30	
	Redukční koeficient R = 0,914			650,13	563 012,58
Stavební pozemky - celkem			1 753		<b>1 139 677,89</b>

## 1.2. Rodinný dům - novější část

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 980,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	6,8*5,0	=	34,00 m <sup>2</sup>
1. NP:	7,8*11,2	=	87,36 m <sup>2</sup>
2. NP:	7,8*11,2	=	87,36 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	34,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
1. NP:	87,36 m <sup>2</sup>	2,80 m
2. NP:	87,36 m <sup>2</sup>	2,80 m

## Obestavěný prostor

PP:	$(6,8*5,0)*(2,50)$	=	85,00 m <sup>3</sup>
1. NP:	$(7,8*11,2)*(2,80)$	=	244,61 m <sup>3</sup>
2. NP+zastřešení:	$(7,8*11,2)*(2,80+0,70)$	=	305,76 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>635,37 m<sup>3</sup></b>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	87,36 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	208,72 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,39

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,775 = \mathbf{0,705}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,081}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,980,- \text{ Kč/m}^3 * 0,705 = 2\,100,90 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 635,37 \text{ m}^3 * 2\,100,90 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,081 = 1\,442\,971,59 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 442 971,59 Kč**

### 1.3. Rodinný dům - starší část

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 980,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	13,6*6,5	=	88,40 m <sup>2</sup>
--------	----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	88,40 m <sup>2</sup>	2,80 m

#### Obestavěný prostor

1. NP+zastřešení:	$(13,6*6,5)*(2,80+0,70+2,60/2)$	=	424,32 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>424,32 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	88,40 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	88,40 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 120 let:

$$s = 1 - 0,005 * 120 = \mathbf{0,400}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,339}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,081}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,980,- \text{ Kč/m}^3 * 0,339 = 1\,010,22 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 424,32 \text{ m}^3 * 1\,010,22 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,081 = 463\,377,73 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 463 377,73 Kč**

### 1.4. Stodola

Stavba je oceněna pouze nákladově – vzhledem k technickému stavu a umístění v zahradě u rodinného domu je posouzena jako nepronajmutelná.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1. NP	20,2*8,7	=	175,74

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	175,74 m <sup>2</sup>	3,20 m	562,37
Součet	<b>175,74 m<sup>2</sup></b>		<b>562,37</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $562,37 / 175,74 = 3,20 \text{ m}$   
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $175,74 / 1 = 175,74 \text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP	$(20,2*8,7)*(3,20+3,70/2)$	=	887,49 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP	NP	887,49 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>887,49 m<sup>3</sup></u>

## Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
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	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					39,98
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,3998</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9576
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,3998
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>1 825,32</b>
<b>Plná cena:</b> 887,49 m <sup>3</sup> * 1 825,32 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>1 619 953,25 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 150 / 180 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,167
=	<b>270 532,19 Kč</b>
*	1,081
=	<b>292 445,30 Kč</b>

**Stodola - cena zjištěná**

= **292 445,30 Kč**

### 1.5. Studna

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 2,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 2,00 m \* 1 950,- Kč/m

+ 3 900,- Kč

#### **Základní cena celkem**

= **3 900,- Kč**

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,4810

**Upravená cena studny**

= **10 860,72 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 120 / 150 = 80,0 \%$

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

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,200
=	<b>2 172,14 Kč</b>
*	1,081
=	<b>2 348,08 Kč</b>

**Studna - cena zjištěná**

= **2 348,08 Kč**

## 1.6. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	1 139 677,89
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1 753,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	150,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	97 519,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>6 338,77</u>

**Trvalé porosty = 6 338,77 Kč**

**Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace**

**1.1. Pozemky: 1 139 677,89 Kč**

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům - novější část	1 442 971,59 Kč
1.3. Rodinný dům - starší část	463 377,73 Kč
1.4. Stodola	292 445,30 Kč
1.5. Studna	2 348,08 Kč
1.6. Trvalé porosty	6 338,77 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem + 2 207 481,47 Kč

**Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem = 3 347 159,36 Kč**

## Ocenění tržním porovnáním

Jedná se o nestandardní nemovitost – kombinaci staršího a novějšího domu, s příslušenstvím, s větším pozemkem. Nabídka srovnatelných objektů je nízká. V rámci trhu jsou převážně nabízeny menší standardní obytné domy, s menšími pozemky. Poptávku po takovýchto stavbách je možné vyhodnotit jako omezenou, a to právě vzhledem ke specifickému charakteru souboru nemovitostí. Okruh kupujících je omezený, nabídky zůstávají dlouhou dobu neprodány.

Z výše uvedených důvodů bylo shledáno, že v rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí není možné nalézt dostatečné množství vhodných vzorků – realizovaných transakcí - pro naplnění postupu pro určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Z toho důvodu bude postupováno podle § 1b a bude určena tzv. tržní hodnota.

Dle § 1b se tržní hodnota nemovitosti určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Dále se zohledňují tržní rizika a vývoj na místním trhu. Je nutné přihlížet k možnosti nejlepšího a nejvyššího využití nemovité věci.

Se zvážením výše uvedených požadavků je konstatováno, že:

- stávající využití staveb lze v daném místě a čase považovat za nejvyšší a nejlepší, využití odpovídá charakteru staveb a technickému stavu, jiné výhodnější využití nebylo shledáno;
- v místě nebyla shledána významná tržní rizika, vývoj na místním trhu je stabilizovaný, bez očekávaných výkyvů.

Nemovitosti lze ocenit porovnávacím způsobem. Výnosový způsob je těžko aplikovatelný pro obtížnou pronajimatelnost takovýchto nemovitostí. Budovy lze ocenit i nákladovým způsobem, ale nákladový způsob nezahrnuje hodnotu pozemků, proto zde vzhledem k rozsahu pozemkového zázemí nebude využit.

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pro účely porovnání je do podlahové plochy domu je započtena pouze výměra novější části domu, starší část je zohledněna v koeficientu K6 jako specifické příslušenství s možností obytného využití.

### **Rodinný dům Dolní Město č.p. 84, okres Havlíčkův Brod**

Dolní Město č.p. 84, okres Havlíčkův Brod						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Dolní Město č.p. 84, okres Havlíčkův Brod	132 m <sup>2</sup> (pouze novější část)	dobrý	1753 m <sup>2</sup>	stodola, posezení	starší stavba (UP 56 m <sup>2</sup> ) - příslušenství nebo možno i obytná
1	Meziklasí č.p. 32, Dolní Město, okres Havlíčkův Brod	171 m <sup>2</sup>	dobrý	694 m <sup>2</sup>	garáž, sklad	
2	Kynice č.p. 22, okres Havlíčkův Brod	179 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1593 m <sup>2</sup>	2 stodoly	starší stavba k demolici (70 m <sup>2</sup> )
3	Pohled' č.p. 32, okres Havlíčkův Brod	145 m <sup>2</sup>	dobrý	1995 m <sup>2</sup>	stodola	starší stavba (UP 69 m <sup>2</sup> ) - příslušenství nebo možno i obytná
4	Vojslavice, okres Pelhřimov	147 m <sup>2</sup>	před rekonstrukcí	1024 m <sup>2</sup>	garáž, kůlna	starší stavba (UP cca 60 m <sup>2</sup> ) - příslušenství nebo možno i obytná

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3 300 000,00 Kč	1	3 300 000,00 Kč	0.95	1.15	1	0.7	1	0.9	0.688275	4 794 595,18 Kč
2	2 995 000,00 Kč	1	2 995 000,00 Kč	0.85	1.15	0.85	1	1.1	0.95	0.868264	3 449 410,21 Kč
3	3 950 000,00 Kč	0.9	3 555 000,00 Kč	0.95	1.05	1	1	1	1	0.9975	3 563 909,77 Kč
4	2 550 000,00 Kč	0.9	2 295 000,00 Kč	0.9	1.05	0.9	0.8	0.95	1	0.64638	3 550 543,02 Kč
Celkem průměr										3 839 615,00 Kč	
Minimum										3 449 410,21 Kč	
Maximum										4 794 595,18 Kč	
Směrodatná odchylka - s										638 702,56 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 200 912,44 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4 478 317,56 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Do porovnání byly zařazeny nemovitosti ze stejné obce (vzorek 1) nebo z blízkých obcí (ostatní vzorky). Vzorky 2-4 shodně obsahují i další původně obytné, nyní neobývané části, které jsou zohledněny samostatně. Vzorek 1 takovéto prostory nemá, do porovnání byl však zařazen pro shodnou lokalitu. Jinak byly zohledněny výměry domů i pozemků, technický stav, rozsah příslušenství.

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

= 3 839 615 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**3 840 000 Kč**

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybírány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepodařilo dohledat dostatek realizovaných transakcí pro určení obvyklé ceny, byl zvolen postup určení tržní hodnoty. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost objektů i užívaných pozemků, technický stav, příslušenství.

### **Výsledek dle cenového předpisu**

3.347.160 Kč

### **Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů**

3.840.000 Kč

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 77/1, jehož součástí je rodinný dům č. p. 84, parc. č. st. 77/2, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a parc. č. 24, vč. příslušenství, v obci Dolní Město, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Dolní Město, na listu vlastnictví č. 916.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí bylo shledáno, že obvyklou cenu předmětné nemovité věci v daném místě a čase nelze určit. Dle ustanovení §2 odst. 3 zákona o oceňování majetku byla proto určena tržní hodnota. Tržní hodnota předmětné nemovité věci je určena po zaokrouhlení ve výši**

**3.840.000 Kč**

Slovy: třímiliónyosmsetčtyřicettisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.08.2025

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

.....  
Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

František Kořínek

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 060395/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 77/1</a>
Obec:	<a href="#">Dolní Město [568601]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Město [629740]</a>
Číslo LV:	<a href="#">916</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	182
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Dolní Město [29742]</a> ; č. p. 84; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 77/1</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 84</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 84</a>

### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Materna Jan a Maternová Renáta, č. p. 84, 58233 Dolní Město	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

### Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Materna Jan
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Maternová Renáta
Zahájení exekuce - Materna Jan

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 77/2</a>
Obec:	<a href="#">Dolní Město [568601]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Město [629740]</a>
Číslo LV:	916
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	705
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



### Součástí je stavba

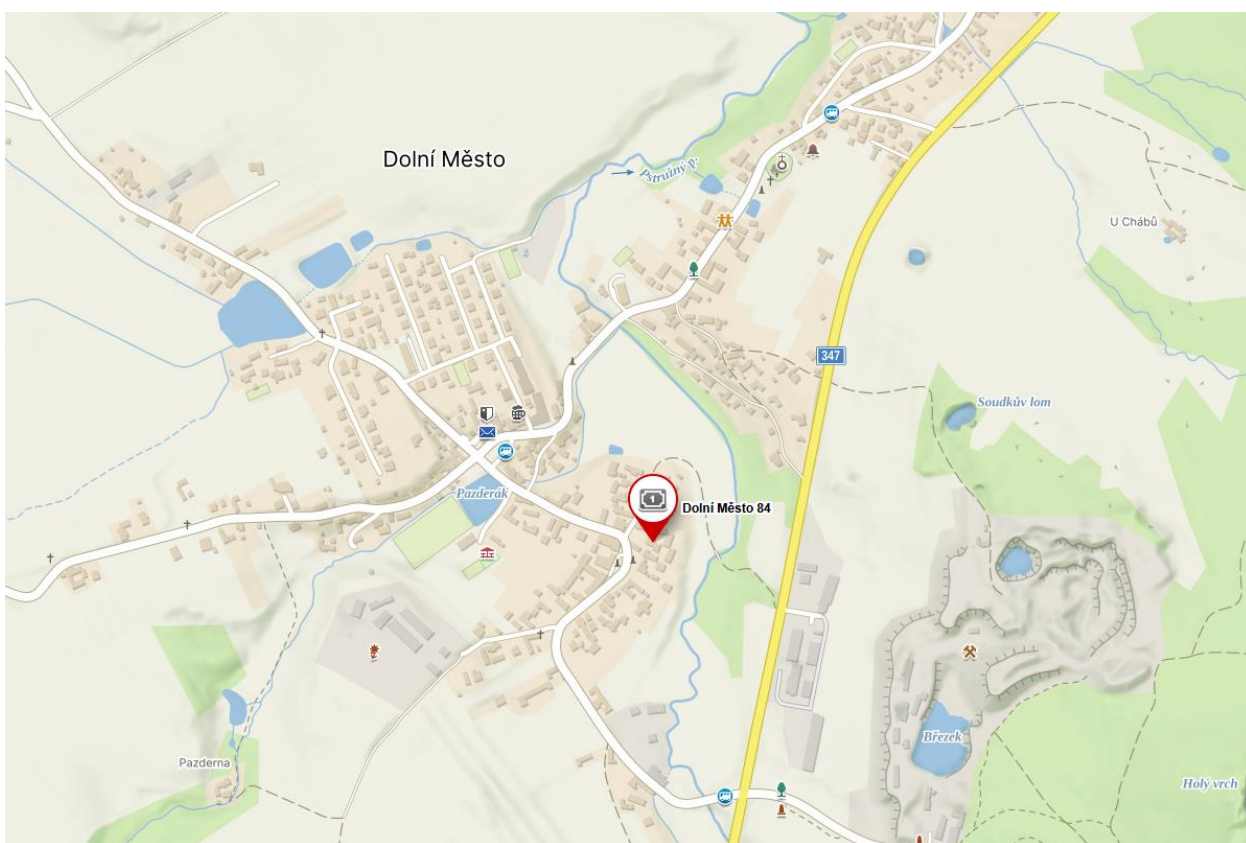
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 77/2</a>
Stavební objekt:	<a href="#">bez č. p. / č. ev.</a>

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">24</a>
Obec:	<a href="#">Dolní Město [568601]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Dolní Město [629740]</a>
Číslo LV:	916
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	866
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



# Ortofoto mapa a mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

<b>Lokalita</b>	Meziklasí č.p. 32, Dolní Město, okres Havlíčkův Brod	<b>Cena dle KS</b>	3 300 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.04.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-2122/2025-601
<b>Voda</b>	Připojení ke studni, Místní zdroj	<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Garáž</b>	Ano
<b>Parkovací místo</b>	Ne	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Plocha pozemku</b>	694 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	171 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	171 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	571 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice, Autobus
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

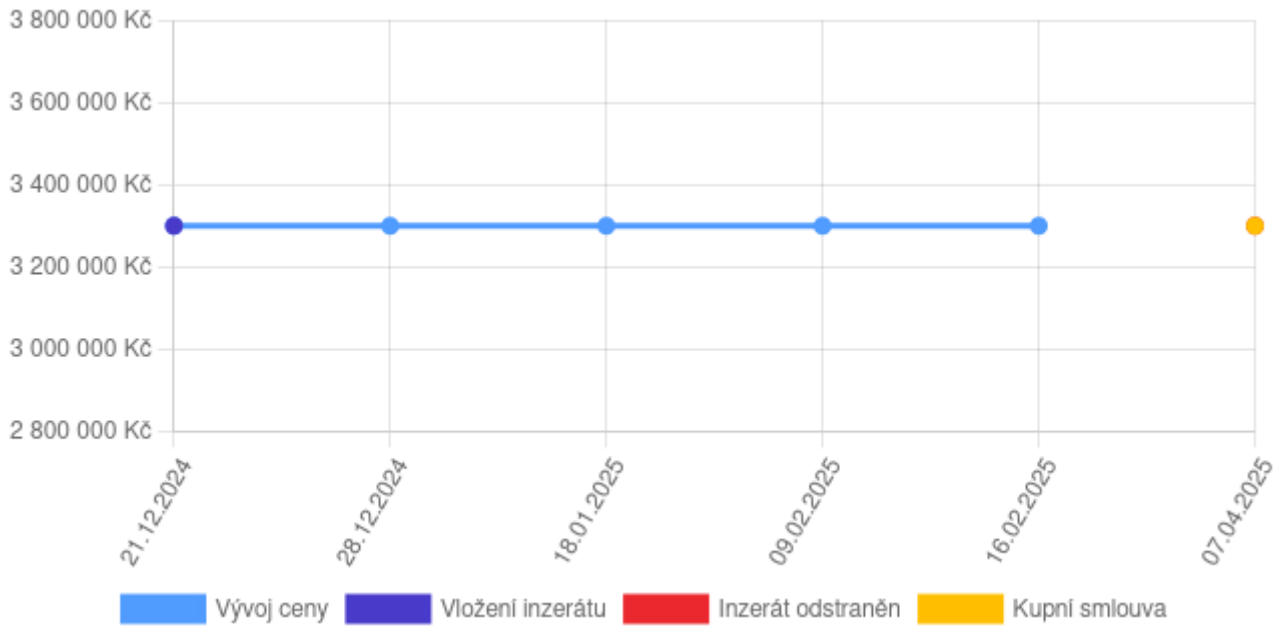
Hledáte klidné bydlení nebo i investiční příležitost? Tak právě pro vás je určena tato nemovitost. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 6+1 s uzavřeným dvorem v malebné obci Meziklasí. Obec Meziklasí se nachází jen 6 km od města Světlá nad Sázavou, na hranici přírodní rezervace Melechov a v blízkosti přírodní rezervace Stvořidla. V přízemí domu se nachází obývací pokoj, kuchyň, jídelna, koupelna a WC. Vedle obytné části domu je garáž a prostory pro skladování. V prvním patře máme čtyři samostatné pokoje a ještě nevyužívané půdní prostory. Hned vedle domu je malá zahrada o výměře 56 m<sup>2</sup>. Mnohem větší zahrada je zhruba tak 50 metrů od rodinného domu. Vzhledem k tomu, že na zahradě je vrtaná studna, elektřina a dle platného územního plánu je plocha zastavitelná je možné ji využít nejenom k relaxaci a zahradničení, ale třeba i jako stavební parcelu. Z této zahrady je krásný výhled do okolí. Dům je napojený na obecní kanalizaci. Voda do domu je čerpána ze studny, která se nachází na nedaleké samostatné zahradě. Tento dům a zahrada nabízí různé možnosti využití a konečné řešení už bude záležet jenom na Vás. Je ideální pro ty, kteří hledají útěk z ruchu města a přitom chtějí být na dosah civilizace. Líbí se vám tato nemovitost, máte dotazy, chcete si sjednat schůzku? Neváhejte mě kontaktovat. Koupí domu lze řešit hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme.

#### 2. Fotodokumentace

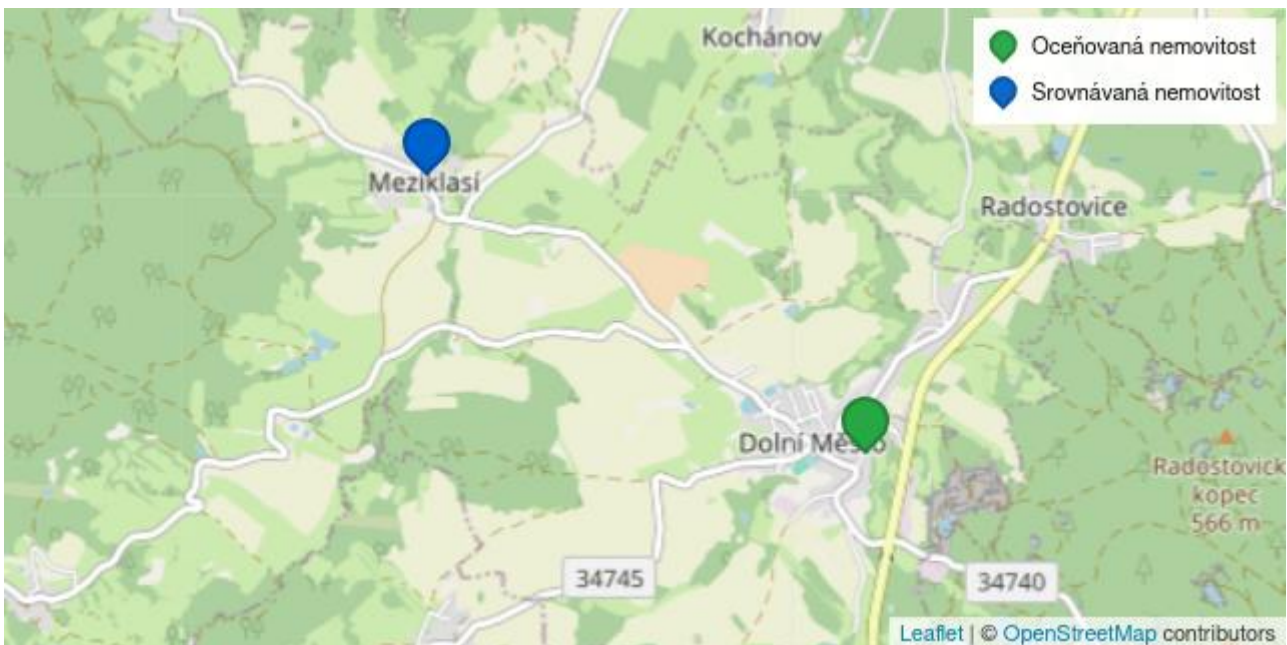




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

<b>Lokalita</b>	Kynice č.p. 22, okres Havlíčkův Brod	<b>Cena dle KS</b>	2 995 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	03.03.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-1250/2025-601
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Septik	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ano	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2	<b>Přípojky</b>	Ano
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Elektřina</b>	230V, 230V a 400V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	1 593 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	179 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	179 m <sup>2</sup>	<b>Plocha zahrady</b>	600 m <sup>2</sup>
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus	<b>Typ objektu</b>	Patrový

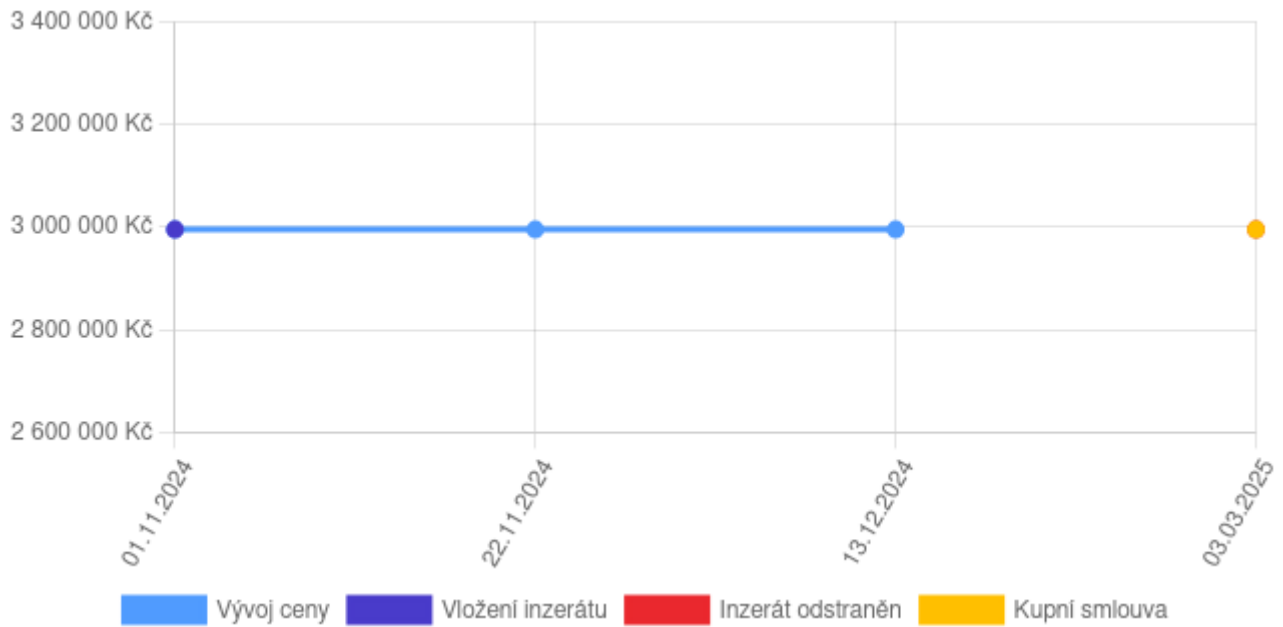
Naše společnost Vám zprostředkuje Nabízíme k prodeji rodinný dům s dalšími stavbami (stodoly bývalé zemědělské usedlosti) v malebné obci Kynice, okres Havlíčkův Brod. Dům byl postaven v 50. letech (kolaudace v roce 1957) a nachází se v původním stavu, což poskytuje skvělou příležitost pro renovaci dle vašich představ. Jedná se o dvoupodlažní dům s následujícím dispozičním řešením:- 1. NP: vstupní veranda, šatna, samostatné WC, chodba, komora, koupelna, pokoj, kuchyň, obývací pokoj a schodiště.- 2. NP: chodba, půdní prostor, tři samostatné pokoje a šatna.- Podzemní podlaží: sklepní prostory a kotelna. Celková plocha pozemku činí 1 593 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha domem je 106 m<sup>2</sup>. Na pozemku se dále nachází dvě stodoly (160 m<sup>2</sup> a 250 m<sup>2</sup>), které slouží jako garáž, chlévy a půdní prostory, a bývalá chalupa (70 m<sup>2</sup>) určená k demolici. Inženýrské sítě: elektřina a obecní vodovod jsou zavedeny, odpad je řešen jímkou na pozemku. Vytápění je zajištěno ústředním topením na tuhá paliva. Plyn je zaveden na hranici pozemku. K dispozici máme podrobné půdorysy a 3D virtuální prohlídku od společnosti 3Dvirtualecz, díky které si můžete dům prohlédnout z pohodlí vašeho domova. Pro více informací nebo sjednání osobní prohlídky kontaktujte makléře. Obec Kynice se nachází 8km od města Ledč nad Sázavou, 11km od města Světlá nad Sázavou, sjezd dálnice D1 -exit 66km je vzdálen 23km od domu. Tento dům nabízí skvělou příležitost pro vytvoření domova dle vašich představ v klidné lokalitě s dobrou dostupností. Ev. číslo: 26853.

### 2. Fotodokumentace

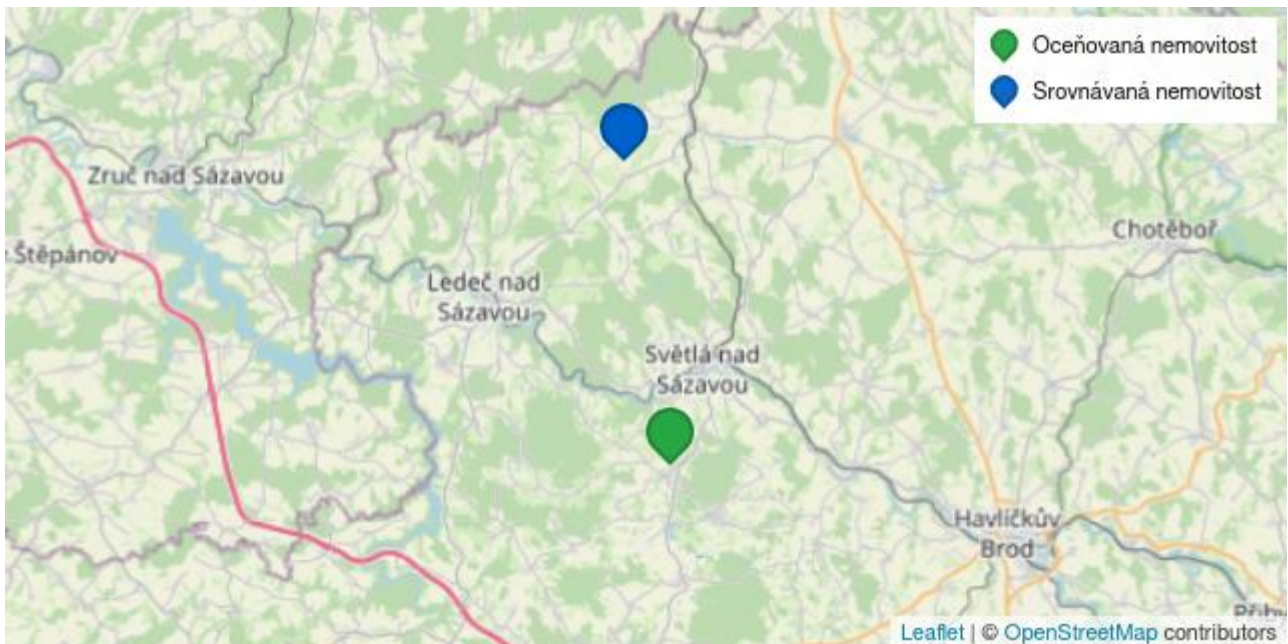




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

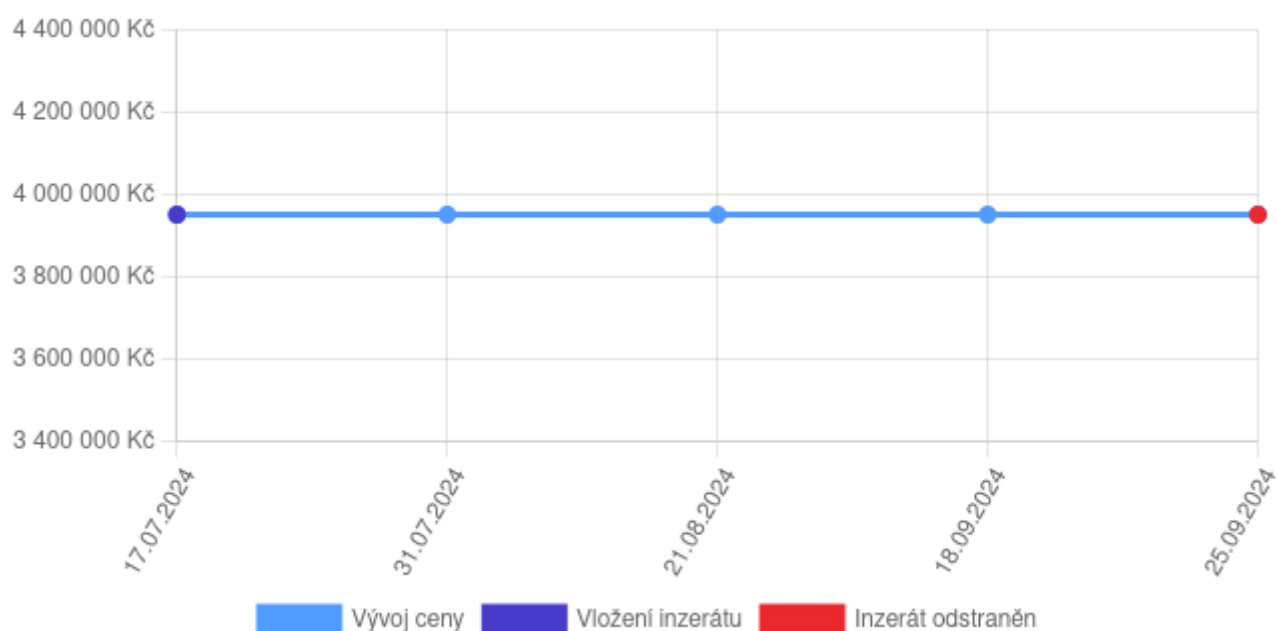
<b>Lokalita</b>	Pohled' č.p. 32, okres Havlíčkův Brod	<b>Cena</b>	3 950 000 Kč
<b>Voda</b>	Vodovod	<b>Kanalizace</b>	Jímka, Septik
<b>Vybaveno</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně ne hospodárná
<b>Plyn</b>	Individuální	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	1 995 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	145 m <sup>2</sup>
<b>Plocha zahrady</b>	1 072 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva
<b>Poloha nemovitosti</b>	Klidná část obce	<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus, Silnice, Vlák	<b>Typ objektu</b>	Patrový

S plným právním servisem pro vás zajistím nákup nemovitosti v obci Pohled' na Havlíčkobrodskou. Nemovitost tvoří původní dům (č.p. 14), nová přístavba (č.p. 32) a dále hospodářská stavení (stodola a dílna), nádvoří a zahrada. Dům č.p. 32 je dvoupodlažní budova s užitnou plochou 145 m<sup>2</sup> s dispozicí 5 + 1 a se dvěma koupelnami, včetně sociálních zařízení. Stavba byla zkolaudována v roce 1977. Dům je napojen na veřejnou vodovodní síť a je vytápěn ústředním topením. Bližší představu získáte z připojených půdorysů a video prohlídky. Podrobné informace potom najdete na webových stránkách nemovitosti. Adresu stránek najdete pod QR kódem ve fotografiích, případně Vám ji rád na vyžádání sdělím. Původní dům č.p. 14 s dispozicí 2 + 1 a s užitnou plochou 69 m<sup>2</sup> není momentálně majiteli využíván k bydlení. Obě stavení jsou propojena spojovacím krčkem. K nemovitosti dále patří hospodářské stavení (stodola) s plochou 172 m<sup>2</sup> a zahrada o ploše 1 072 m<sup>2</sup>. Obec Pohled' najdete severovýchodní části Českomoravské vrchoviny. Dojezdové časy do nejbližších měst: Světlá nad Sázavou 5 min., Havlíčkův Brod 12 min., Ledeč nad Sázavou 17 min. O nemovitosti je možné uvést mnoho dalších informací, k tomu tady ale není dostatek prostoru. Nejlépe bude, když se přijedete podívat osobně. Neváhejte mě kontaktovat. více

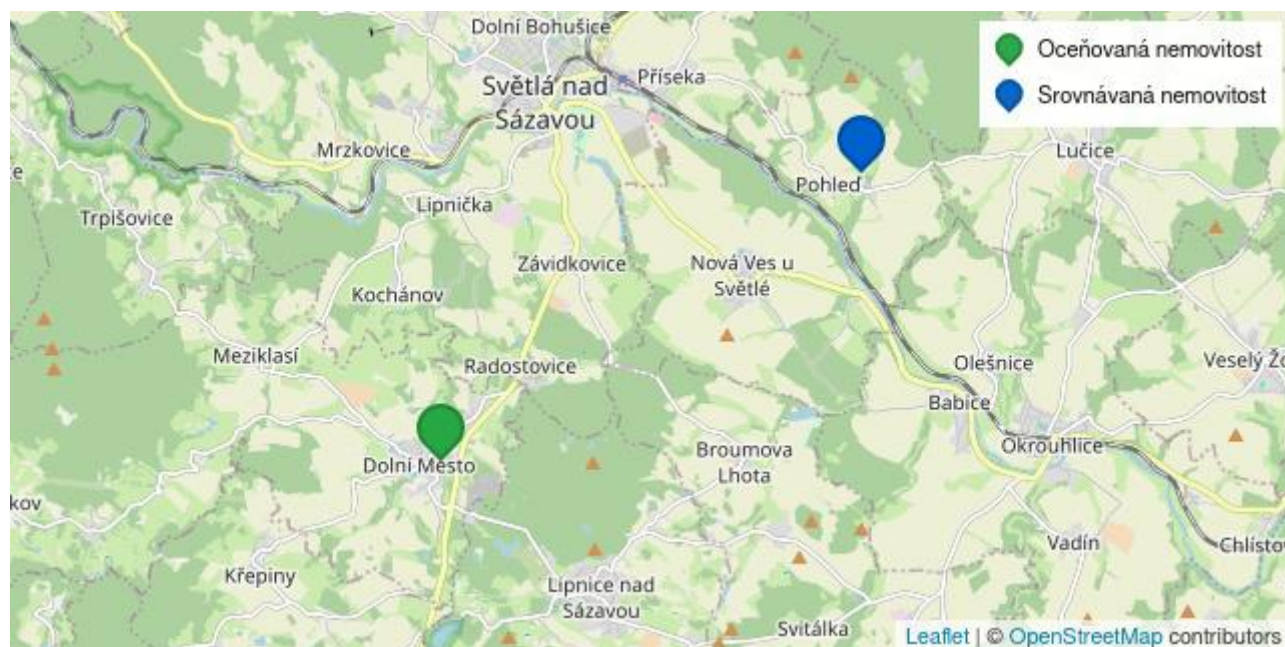
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

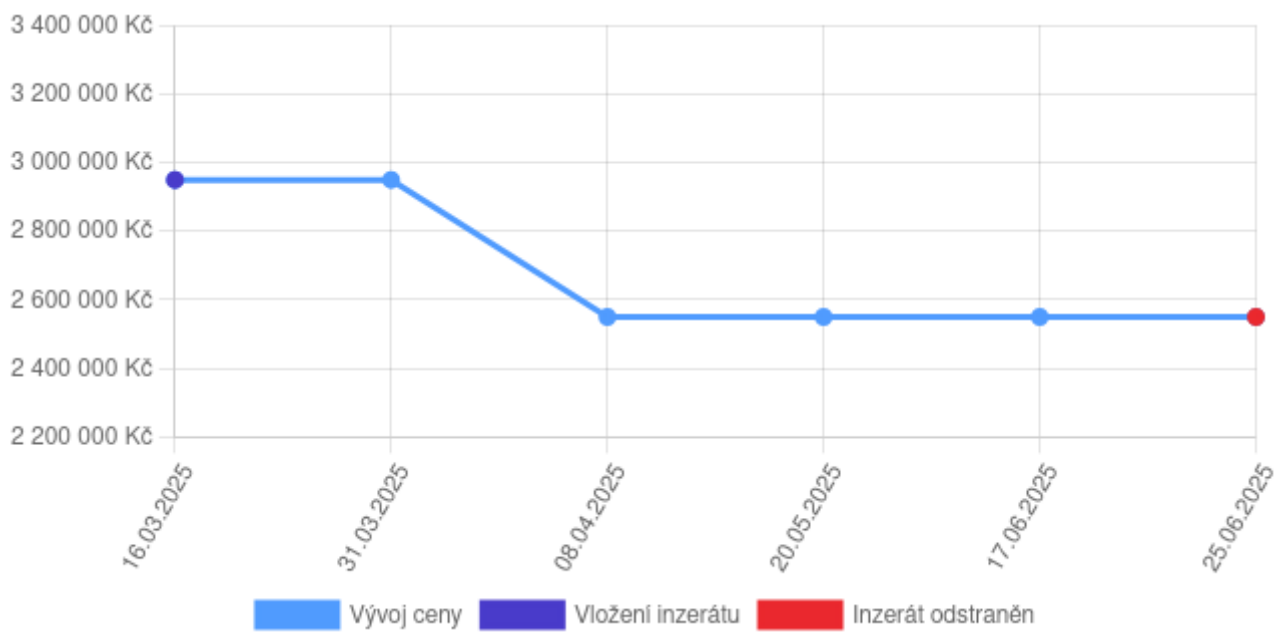
<b>Lokalita</b>	Vojslavice, okres Pelhřimov	<b>Cena</b>	2 550 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	včetně všech služeb	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ano
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Elektrina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	1 024 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Dostupnost dopravy</b>	Dálnice
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

Prodej rodinného domu se zahradou v obci Vojslavice nedaleko dálnice D1 a vodní nádrže Želivka. K původnímu rodinnému domu byla přistavěna jeho novější část a je dispozičně řešen takto - 1 podlaží 93m<sup>2</sup> : zádveří , vstupní předsíň 2x pokoj (dílňa), koupelna, wc, kotelna , sklad uhlí, chodba a schodiště do 2 podlaží 54m<sup>2</sup>, kde jsou 2 pokoje kuchyně , koupelna s WC, podkroví. Celkově se jedná cca o 147m<sup>2</sup> užitné plochy. Vodovod a kanalizace obecní, topení TP a elektrina rozvod 2NP v mědi. Okna z části plastová a původní dřevěná vhodná na výměnu. Za domem zahrada 605m<sup>2</sup> + další pozemky. Na nádvoří domu garáž a kolny pro hospodářská zvířata. Volné po dohodě ihned. S financováním s výhodami pomůžeme. Prohlídky a více info po tel. dohodě kdykoliv.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

