

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075490/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	INSKOL v.o.s. Svatováclavská 97/6, 733 01 Karviná insolvenční správce dlužníka Renáta Tichánková, trvale bytem Jeclov 5, 588 21 Velký Beranov
Číslo jednací:	KSBR 30 INS 2403 / 2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vysoké Studnice č.p. 66, 588 21 Vysoké Studnice, okres Jihlava
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	29.09.2025
Zpracováno ke dni:	29.09.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 30.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 66 a pozemku parc. č. st. 1/2 v obci Vysoké Studnice, okres Jihlava, katastrální území Vysoké Studnice na listu vlastnictví č. 68.

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

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 07.07.2025
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 29.09.2025
- snímek katastrální mapy
- mapové podklady dostupné na www.mapy.cz
- místní šetření ze dne 29.09.2025
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené vlastníkem paní Renátou Tichánkovou a získané při místním šetření
- inzerce na internetových realitních webech
- vlastní databáze realizovaných prodejů, pronájmů a nabízených nemovitostí
- kupní smlouvy k realizovaným prodejům podobných nemovitostí
- technické řešení programu INEM

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 66
Adresa předmětu ocenění:	Vysoké Studnice č.p. 66, 588 21 Vysoké Studnice, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Vysoké Studnice
Ulice:	
Katastrální území:	Vysoké Studnice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 29.09.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mgr. Tomáš Doležal. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 66 a pozemek parc. č. st. 1/2 v obci Vysoké Studnice, okres Jihlava, katastrální území Vysoké Studnice na listu vlastnictví č. 68.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda. Stáří stavby není známo a nebylo dohledáno, odhadované stáří činí asi 80 a více roků. Poslední známé rekonstrukce proběhly v roce 2013, kdy byla část vnitřních stěn osazena sádkartonovými deskami, proběhla výměna oken a vstupních dveří, byl proveden nový rozvod topení vč. radiátoru a plynového kotle a v části objektu byla nově rozvedena elektřina. Asi v roce 2017 byla rekonstruována koupelna a kuchyňské vybavení a byly nově provedeny podlahové krytiny.

Základy jsou smíšené a objekt je smíšené zděné konstrukce. Stropy jsou v části snižené sádkartonovými podhledy, v části je klenba, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové, v části štukové opravy.

Dispozice rodinného domu je 2+kk.

Přízemí		
Ostatní prostory	Chodba	2,47 m ²
Pokoj	Pokoj	10,02 m ²
Kuchyně	Kuchyňský kout	8,08 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	12,02 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,76 m ²
Podlahová plocha		35,35 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		35,35 m ²

Vnitřní povrchy stěn jsou sádkartonové, v části štukové. Okna jsou v části dřevěná v dvojsklem, v části plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře nejsou instalovány a vchodové dveře jsou plastové. Podlahové krytiny jsou tvořeny prkennou podlahou, v koupelně je keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje rovněž plynový kotel.

Objekt je v současné době v relativně dobrém stavu, po dílčích úpravách, závažné závady bránící užívání nebyly zjištěny. Jedná se však o starý dům, kdy konstrukce dlouhodobé životnosti jsou již na pokraji celkové životnosti a je nutné počítat s dalšími rozsáhlejšími úpravami. Zdivo je viditelně vlhké patrně z důvodu nefunkční hydroizolace, omítky jsou místy opadané, provedené opravy jsou často nedotažené nebo provedené neodborně.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku parc. č. st. 1/2 činí 140 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je z ulice oplocený pletivem do ocelových rámců na kovové sloupky a živým plotem.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. V místě je pouze omezená občanská vybavenost – obchod, lékař, ostatní v dojezdové vzdálenosti. Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde zastávka autobusových spojů. Parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Na oceňovaném pozemku parc. č. st. 1/2 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle energetického zákona a smlouvy v rozsahu dle geometrického plánu č. 391-314/2021. Oprávnění pro EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 28085400. Věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	není známo, odhadované stáří cca 80 a více let
	Rozsah rekonstrukce domu	2013 část vnitřních stěn osazena sádkartonovými deskami, výměna oken a vstupních dveří, nový rozvod topení vč. radiátoru a plynového kotle, v části objektu byla nově rozvedena elektřina 2017 koupelna a kuchyňské vybavení, podlahové krytiny
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	SDK podhledy, klenba
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, štukové opravy
	Vnitřní omítky	sdk obklad, štukové
	Vady domu	konstrukce dlouhodobé životnosti jsou již na pokraji celkové životnosti a je nutné počítat s dalšími rozsáhlejšími úpravami, zdivo je viditelně vlhké patrně z důvodu nefunkční hydroizolace, omítky jsou místy opadané, provedené opravy jsou často nedotažené nebo provedené neodborně

Popis vnitřních prostor	Dispozice	2+kk		
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem, plastová s dvojsklem		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	závěsná toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Vnitřní dveře	chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	Přízemí		
		Ostatní prostory	Chodba	2,47 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,02 m ²
		Kuchyně	Kuchyňský kout	8,08 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	12,02 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	2,76 m ²
		Podlahová plocha		35,35 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		35,35 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel		
	Podlahy v domě	koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: prkenná podlaha místnosti: prkenná podlaha		
	Popis stavu	relativně dobrý, po dílčích úpravách		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	140 m ²
	Trvalé porosty	živý plot do ulice
	Vedlejší stavby	-
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových ráků na ocelové sloupky
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	omezená – obchod, lékař, ostatní v dojezdové vzdálenosti
	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; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na cenu objektu
	Další informace	-

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 29.09.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou 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 je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **4 865,00 Kč/m²**

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZC_v * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 194,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,826}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,826$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,000$$

1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2013
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 980,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 87,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	87,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(87) \cdot (2,60)$	=	226,20 m ³
zastřešení:	$(87) \cdot (2,50/2)$	=	108,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	334,95 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	87,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	87,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ 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: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-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 stavby 12 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \cdot (12 + 15) = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,865 = \mathbf{0,647}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,000**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \cdot I_V = 2\,980,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,647 = 1\,928,06 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 334,95 \text{ m}^3 \cdot 1\,928,06 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,000 = 645\,803,70 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **645 803,70 Kč**

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 194,-	1,000		1 194,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1/2	140	1 194,00	167 160,-
Stavební pozemek - celkem			140		167 160,-

Pozemek - cena zjištěná celkem = **167 160,- Kč**

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Živé ploty z list. dřevin stálezelených	1 500,-		10 roků 1 500,-	10,00 m 15 000,-
Součet:				15 000,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	9 000,-
Trvalé porosty			=	9 000,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek	167 160,-	8 358,-	0,00	
	celkový roční užitek		8 358,-	
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	1,00 / 140,00	= 59,70
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				59,70
Typ objektu: Nadzemní objekty				
Typ pozemku: Stavební pozemek				
Koeficient míry užitku				* 1,00
Roční užitek: [Kč]				= 59,70
Míra kapitalizace: 10,00 %				
$CB_N = \text{roční užitek} / p$				
$CB_N = 59,70 / 10,0 \%$				
Hodnota věcného břemene činí			=	597,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům	645 804,- Kč
2. Pozemek	167 160,- Kč
3. Trvalé porosty	9 000,- Kč
Ocenění - celkem:	821 964,- Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. Věcné břemeno	- 597,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	- 597,- Kč

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem: **821 367,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: 821 367,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 821 370,- Kč

Ocenění tržním porovnáním pomocí indexů – obvyklá cena

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Vysoké Studnice č.p. 66, okres Jihlava

Vysoké Studnice č.p. 66, okres Jihlava						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vysoké Studnice č.p. 66, okres Jihlava	35 m ²	dobrý, předpoklad stavebních úprav	140 m ²	-	-
1	Meziříčko č.p. 52, okres Žďár nad Sázavou	70 m ²	dobrý, předpoklad stavebních úprav	296 m ²	-	-
2	Kamenice č.p. 322, okres Jihlava	37 m ²	špatný	195 m ²	-	-
3	Hrutov č.p. 35, okres Jihlava	86 m ²	před rekonstrukcí	180 m ²	-	-
4	Hrbov č.p. 28, Polná, okres Jihlava	95 m ²	před rekonstrukcí	692 m ²	stodola	-
5	U Jatek č.p. 752, Polná, okres Jihlava	110 m ²	dobrý, po rozsáhlejších úpravách	216 m ²	-	-

č.	Cena zaplacená	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 600 000,00 Kč	1	1.15	1	1.15	1	1	1.3225	1 209 829,87 Kč
2	570 000,00 Kč	1.1	1	0.8	1.05	1	1	0.924	616 883,12 Kč
3	1 090 000,00 Kč	0.8	1.2	0.9	1.05	1	1	0.9072	1 201 499,12 Kč
4	1 770 000,00 Kč	0.9	1.3	0.9	1.3	1.05	1	1.437345	1 231 437,13 Kč
5	1 400 000,00 Kč	1.1	1.3	1.1	1.05	1	1	1.65165	847 637,21 Kč
Celkem průměr									1 021 457,00 Kč
Minimum									616 883,12 Kč
Maximum									1 231 437,13 Kč
Směrodatná odchylka - s									276 534,13 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									744 922,87 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									1 297 991,13 Kč
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).									

Srovnávaný vzorek č. 1 má relativně lepší vlastnosti – především se jedná o větší dům s větším pozemkem, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 2 má relativně horší vlastnosti – především se jedná o dům v horším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji nižší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 3 má relativně horší vlastnosti – především se jedná o dům v méně atraktivní lokalitě a v horším stavu, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji nižší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 4 má relativně lepší vlastnosti – především se jedná o větší dům s větším pozemkem a vedlejší stavbou, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

Srovnávaný vzorek č. 5 má relativně lepší vlastnosti – především se jedná o dům v atraktivnější lokalitě, o větší dům s větším pozemkem, z toho důvodu je celkový koeficient úpravy ($K1 \times \dots \times K6$) výrazněji vyšší než 1.

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

= 1 021 457 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 020 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu – zjištěná cena

821 370 Kč

Výsledek dle metody tržního porovnání pomocí indexů – obvyklá cena

1 020 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 66 a pozemku parc. č. st. 1/2 v obci Vysoké Studnice, okres Jihlava, katastrální území Vysoké Studnice na listu vlastnictví č. 68.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 020 000,- Kč

Slovy: jeden milion dvacet tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Mgr. Tomáš Doležal, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.09.2025

**XP invest,
s.r.o. -
znalecká
kancelář**

Digitálně
podepsal XP
invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum:
2025.09.30
15:28:32 +02'00'

**Tomáš
Doležal**
Digitálně
podepsal Tomáš
Doležal
Datum:
2025.10.01
06:53:40 +02'00'

Mgr. Tomáš Doležal

**Martin
Málek**
Digitálně
podepsal
Martin Málek
Datum:
2025.09.30
15:28:21 +02'00'

Martin Málek

**František
Kořínek**
Digitálně
podepsal František
Kořínek
Datum: 2025.09.30
16:47:23 +02'00'

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 075490/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 30 INS 2403 / 2025 pro INSKOL v.o.s.

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1/2	140	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vysoké Studnice, č.p. 66, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1/2				

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

pohledávka meziúvěr do výše 800.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0876928301/1 ze dne
03.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2012.

V-6252/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávka úvěr do výše 480.000,- Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0876928301/1 ze dne
03.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2012.

V-6252/2012-707

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- existující pohledávky ve výši 900.000,- Kč na základě notářského zápisu o smlouvě o
zápůjčce č.j. N 317/2016, NZ 264/2016 ze dne 25.8.2016

- budoucích pohledávek do výše 400.000,- Kč, které mohou vzniknout v souvislosti s
vymáháním pohledávek z notářského zápisu o smlouvě o zápůjčce č.j. N 317/2016, NZ
264/2016 ze dne 25.8.2016 do 31.12.2029, včetně smluvních pokut a úroků z prodlení

Oprávnění pro

Mareš František, Březinova 3980/95, 58601 Jihlava,
RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2016 08:18:39. Zápis proveden dne 16.09.2016. V-6909/2016-707

Pořadí k 25.08.2016 08:18

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

podle energetického zákona a smlouvy v rozsahu dle geometrického plánu č. 391-314/2021

Oprávnění pro

EG.D Holding, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200
Brno, RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. JI-014220070600/002-ADS ze dne 06.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2021 08:50:00. Zápis proveden dne 18.11.2021. V-9487/2021-707

Pořadí k 26.10.2021 08:50

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky dlužného pojistného na veřejném zdravotním pojištění a zákonem stanovené penále v celkové výši 51.074,- Kč, předepsané k úhradě vykonatelným výkazem nedoplatků č. 7642300833 ze dne 18.9.2023

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Č. j. VZP-24-00474956-J734 ze dne 18.01.2024. Právní moc ke dni 03.02.2024. Vykonatelné ke dni 03.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 11:54:37. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Jihlava V-799/2024-707

Pořadí k 05.02.2024 11:54

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Oprávnění pro

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

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Č. j. VZP-24-00474956-J734 ze dne 18.01.2024. Právní moc ke dni 03.02.2024. Vykonatelné ke dni 03.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 11:54:37. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Jihlava V-799/2024-707

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Č. j. VZP-24-00474956-J734 ze dne 18.01.2024. Právní moc ke dni 03.02.2024. Vykonatelné ke dni 03.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 11:54:37. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Jihlava V-799/2024-707

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-2917/2023 -14 ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023 20:00:14. Zápis proveden dne 07.11.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17128/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov čj. 198 EX-2917/2023 -16 (17 EXE 759/2023-9) ze dne 03.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2023 20:00:17. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Jihlava

Z-6723/2023-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno-venkov 198 EX-2917/2023 -50 Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 6.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2024 20:02:03. Zápis proveden dne 09.10.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-7455/2024-707

o Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP-24-00474956-J734 dosud nenabylo vykonatelnosti ze dne 18.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2024 14:26:12. Zápis proveden dne 23.01.2024.

Z-483/2024-707

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-00774/2024 -016 ze dne 22.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 09:21:30. Zápis proveden dne 22.02.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-1338/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město čj. 094 EX-00774/2024 -018 (14 EXE 83/2024-9) ze dne 22.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 09:21:54. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-1884/2024-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň - město čj. 094 EX-00774/2024 -018 ze dne 1.5.2024. (Exekuční příkaz nabytí právní moci dne 28.2.2024). Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2024 09:21:20. Zápis proveden dne 07.05.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-4180/2024-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno - město

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město čj. 159 EX-00141/2024 -008 (17 EXE 93/2024-12) ze dne 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 13:00:27. Zápis proveden dne 26.02.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-1907/2024-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město čj. 159 EX-00141/2024 -013 (17 EXE 93/2024-12) ze dne 22.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 13:00:52. Zápis proveden dne 27.02.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-1913/2024-707

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Brno - město 159 EX-00141/2024 -038 - exekuční příkaz nabytí právní moci dne 28. 2. 2024 ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2024 13:00:37. Zápis proveden dne 11.04.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-3319/2024-707

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov čj. 203 Ex-03074/2024 -8 (17 EXE 112/2024-11) ze dne 06.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024 15:21:54. Zápis proveden dne 08.03.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-2289/2024-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov čj. 203 Ex-03074/2024 -11 (17 EXE 112/2024-11) ze dne 06.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024 15:21:54. Zápis proveden dne 08.03.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-2290/2024-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-1974/2024 -11 ze dne 03.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 18:04:00. Zápis proveden dne 10.05.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-2336/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 106 Ex-1974/2024 -19 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 18:07:58. Zápis proveden dne 14.05.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-4293/2024-707

o Podání návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Brno-město 159 EX-00363/2024 -010 ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 13:00:15. Zápis proveden dne 10.05.2024.

Z-4261/2024-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova 53, 674 01 Třebíč

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042
Ex-611/2024 -8 ze dne 21.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2024
12:04:16. Zápis proveden dne 23.08.2024; uloženo na prac. Třebíč
Z-2934/2024-710

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Třebíči čj. 042
EX-611/2024 -17 (17 EXE 494/2024-11)
ze dne 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2024 12:06:33.
Zápis proveden dne 26.08.2024; uloženo na prac. Jihlava
Z-6688/2024-707

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 5953/24-13 ze dne
23.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2024 10:13:58. Zápis proveden
dne 27.09.2024; uloženo na prac. Praha
Z-46097/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 čj. 180
EX-5953/2024 -21 (14 EXE 600/2024-20) ze dne 24.09.2024. Právní účinky zápisu
k okamžiku 25.09.2024 10:13:58. Zápis proveden dne 27.09.2024; uloženo na
prac. Jihlava
Z-7234/2024-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-
venkov 137Ex-12262/2024 -13 ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.09.2024 22:53:18. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Brno-
venkov
Z-16079/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - venkov 137Ex-12262/2024 -20 (17 EXE 620/2024-24) ze dne 04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 16:37:41. Zápis proveden dne 08.10.2024; uloženo na prac. Jihlava

Z-7412/2024-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škarpa, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 4 206 EX-1604/2024 -12 (19 EXE 29/2025-25) ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 18:31:57. Zápis proveden dne 15.01.2025; uloženo na prac. Jihlava

Z-218/2025-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 206 EX-1604/2024 -16 (19 EXE 29/2025-25) ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 18:31:57. Zápis proveden dne 15.01.2025; uloženo na prac. Jihlava

Z-219/2025-707

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219 EX-02744/2024 -031 ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 22:12:21. Zápis proveden dne 22.01.2025; uloženo na prac. Kolín

Z-465/2025-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín 219 EX-02744/2024 -030 (17 EXE 850/2024-8) ze dne 20.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 22:12:23. Zápis proveden dne 22.01.2025; uloženo na prac. Jihlava

Z-469/2025-707

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tř. T.G.Masaryka 1108, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2025 11:35:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588181 Vysoké Studnice

Kat.území: 788333 Vysoké Studnice

List vlastnictví: 68

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

Typ vztahu

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00152/2025 -005 (14 EXE 128/2025-30) ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025 11:30:38. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1146/2025-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek 143 EX-00152/2025 -019 (14 EXE 128/2025-30) ze dne 19.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025 15:30:41. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Jihlava

Z-2025/2025-707

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

Povinnost k

Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov,
RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2012.

V-5992/2012-707

Pro: Tichánková Renáta, Jeclov 5, 58821 Velký Beranov

RČ/IČO: [REDACTED]

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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.07.2025 11:46:54

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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

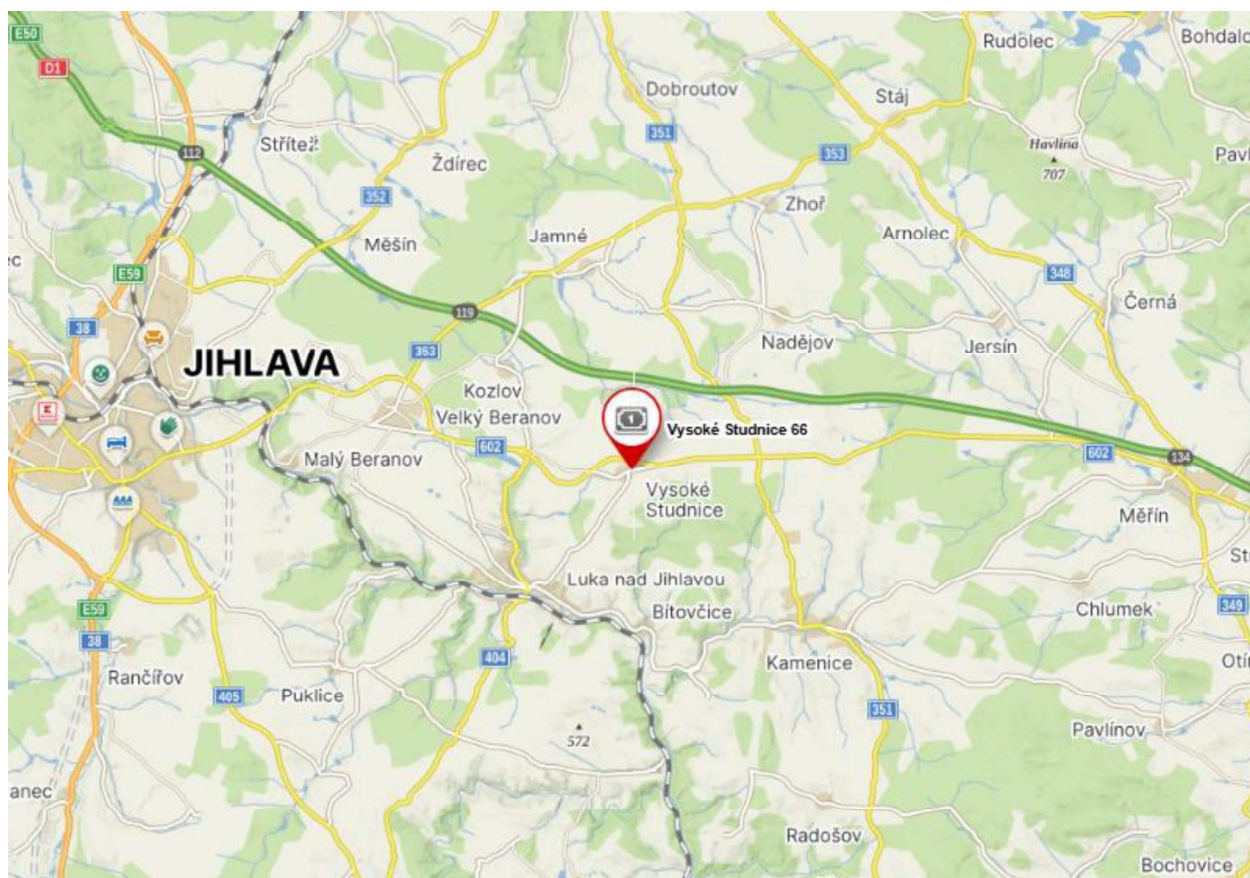
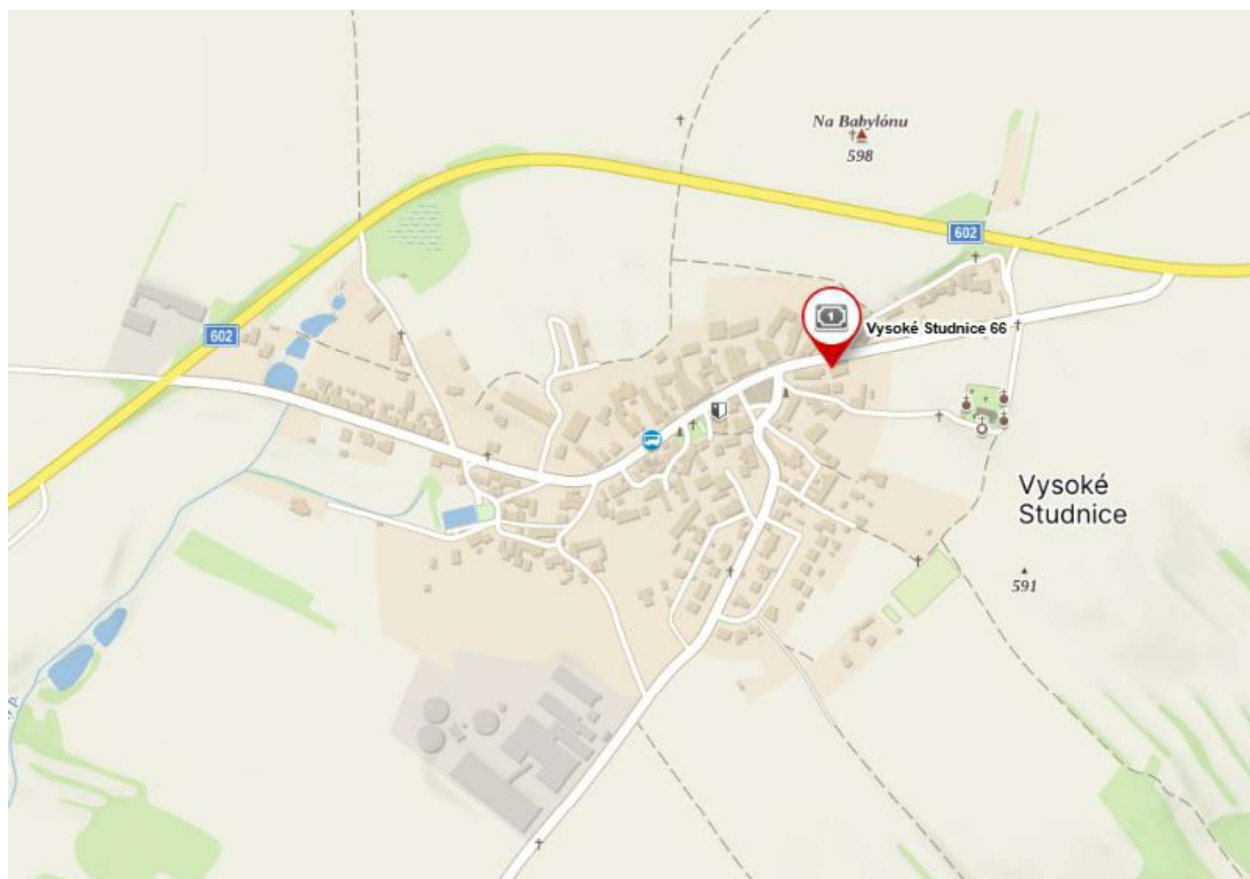
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 8

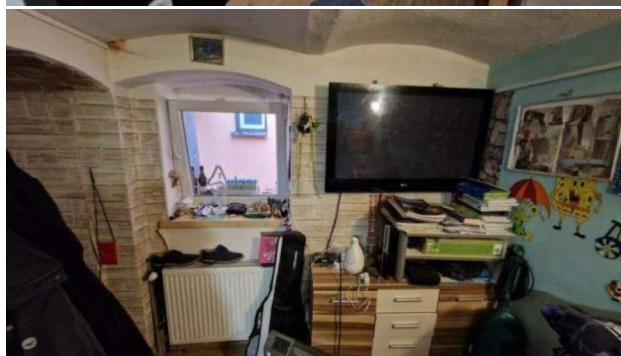
Ortofoto mapa



Situační 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)

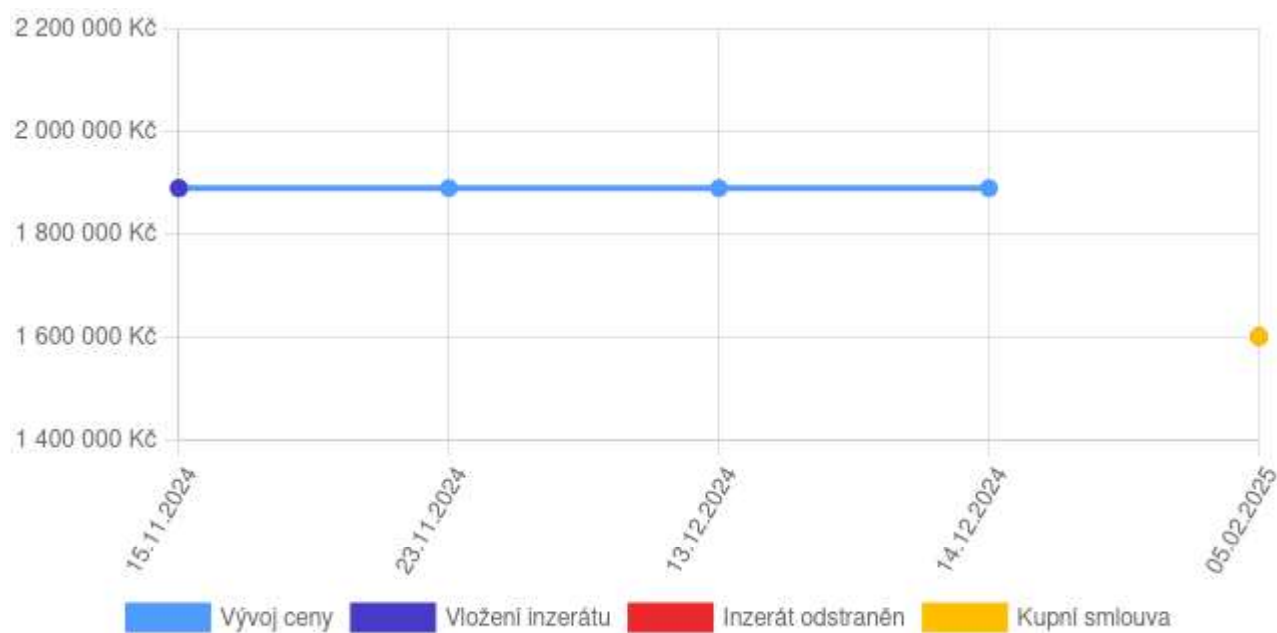
Lokalita	Meziříčko č.p. 52, okres Žďár nad Sázavou	Cena dle KS	1 600 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.02.2025	Číslo řízení	V-224/2025-746
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	296 m ²	Užitná plocha	70 m ²
Podlahová plocha	70 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Prodej domu na Vysočině Ve výhradním zastoupení majitelů nabízíme k prodeji menší rodinný dům (chalupu) o aktuální dispozici 1+1 s navazující technickou částí domu, malou předzahrádkou a uzavřeným dvorkem v obci Meziříčko. Dům se nachází v klidné části obce, naproti Návesnímu rybníku. Situace domu: Za vstupními dveřmi se nachází veranda, ze které se vstupuje do hlavní části domu – prostorné kuchyně. Z kuchyně je dále po levé straně vstup do ložnice s dominantními kachlovými kamny a z pravé strany se vchází do koupelny s vanou a na toaletu. Nad celou obytnou a technickou částí se nachází půdní prostor, který je přístupný po dřevěném schodišti z verandy. Dům je vytápěn lokálními kamny na tuhá paliva, voda je čerpána z obecního vodovodu. Ohřev vody je zajišťován elektrickým bojlerem. K domu náleží i dřevník s úložnými prostory naproti domu (přes cestu). Svým umístěním - cca 22 km od Jihlavy, 15 km od Velkého Meziříčí, skýtá tato nemovitost ideální podmínky jak pro bydlení, tak rekreaci. Lesy a krásná příroda v bezprostřední blízkosti. Bližší informace Vám rádi poskytneme při osobním jednání

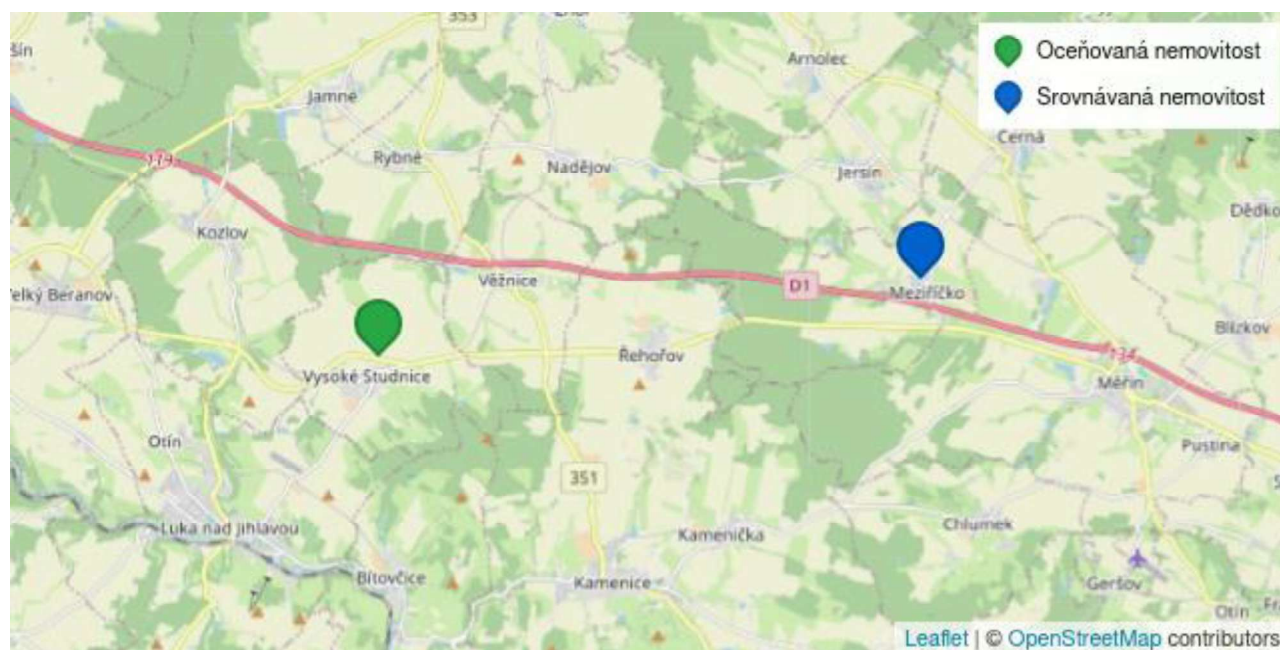
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



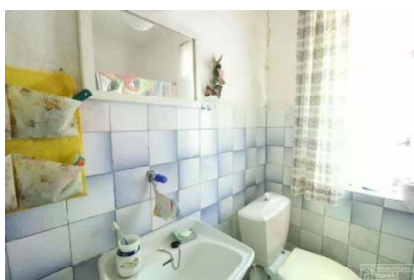
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

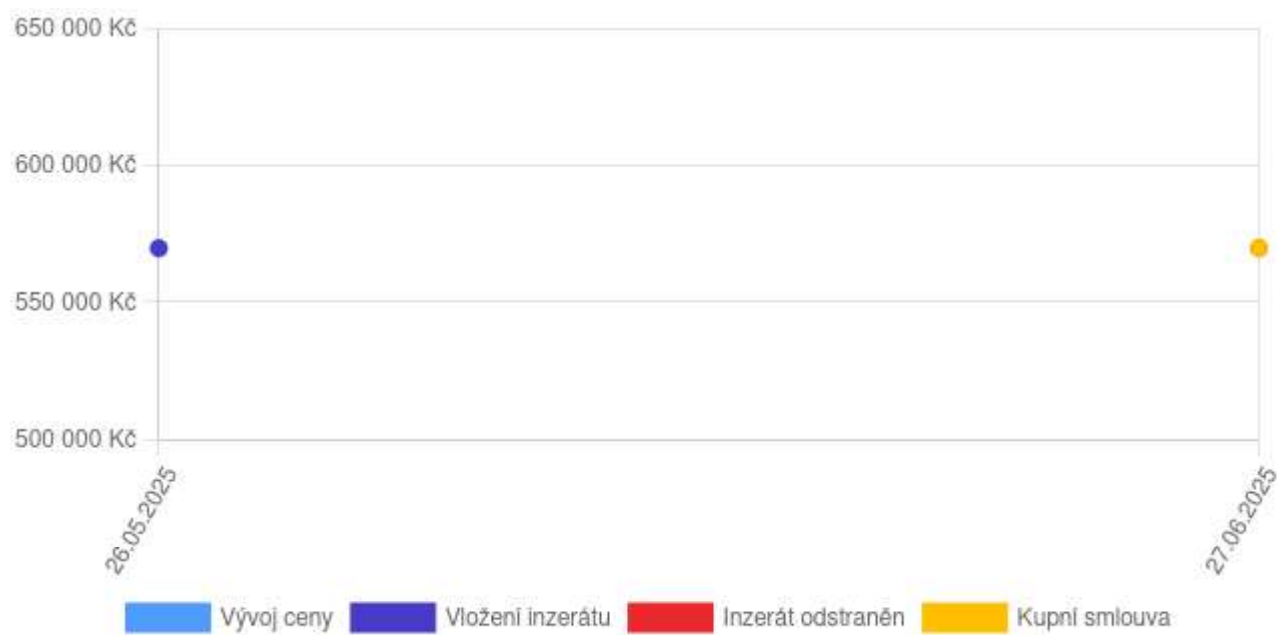
Lokalita	Kamenice č.p. 322, okres Jihlava	Cena dle KS	570 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.06.2025	Číslo řízení	V-4570/2025-707
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V
Stav	K demolici	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	195 m ²	Užitná plocha	37 m ²
Plocha zahrady	114 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízím na prodej chalupu v obci Kamenice u Jihlavy. Celková plocha pozemku 195 m². Zastavěná plocha 37 m². Dům je ve špatném technickém stavu, určený k demolici nebo celkové rozsáhlé rekonstrukci. Dispozice - vstupní chodba, jedna obytná místnost a koupelna s vanou, společně s toaletou. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, kanalizace svedena do jímky. Možnost napojení na splaškovou kanalizaci. Dle územního plánu zastavitelnost max. 50%. V obci se nachází lékař, pošta a obchod s potravinami. Jihlava s veškerou občanskou vybaveností vzdálena přibližně 17 km.

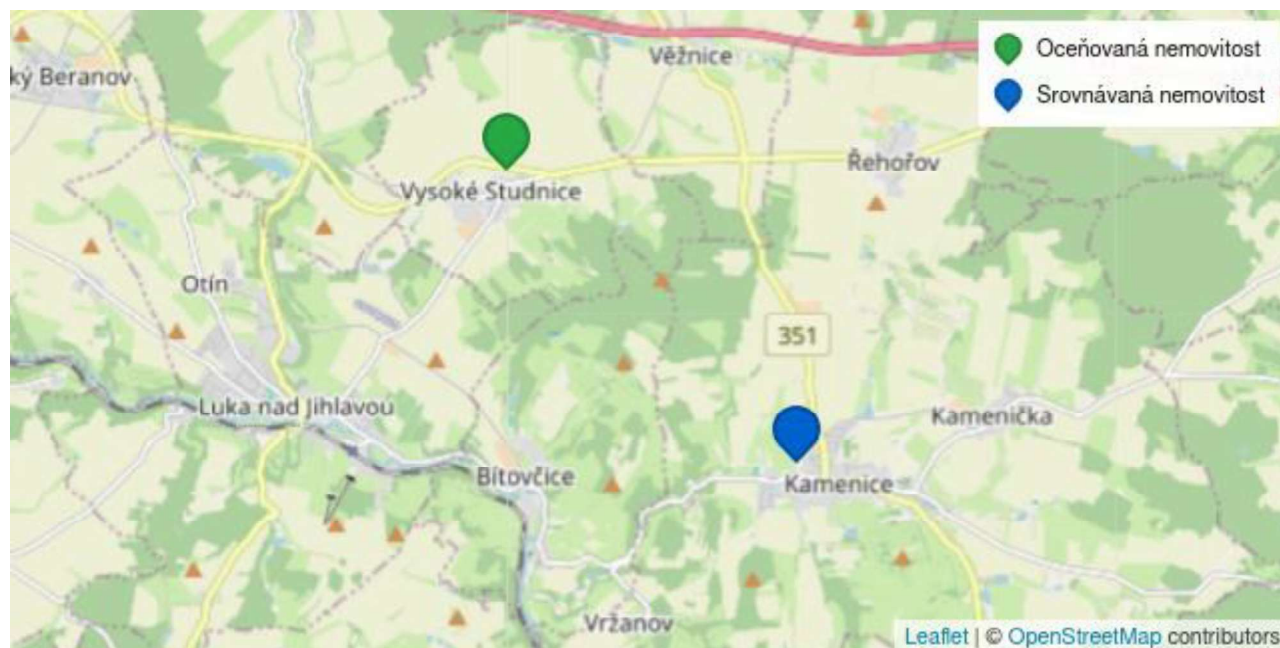
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

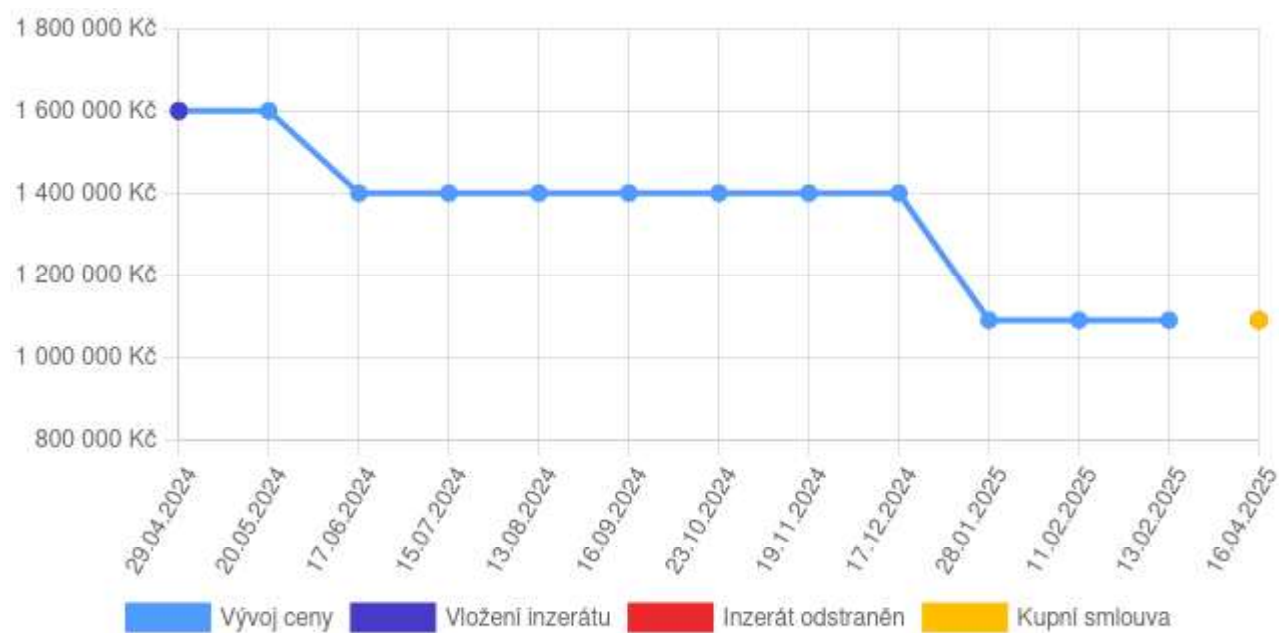
Lokalita	Hrutov č.p. 35, okres Jihlava	Cena dle KS	1 090 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.04.2025	Číslo řízení	V-2496/2025-707
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Přípojky	Ano
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	180 m ²	Užitná plocha	100 m ²
Podlahová plocha	86 m ²	Vytápění	Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

Nabízíme na prodej RD o dispozici 3+1 v obci Hrutov, okres Jihlava. RD je řadového charakteru. Je vystavěný z plných cihel a částečně podsklepený. Vytápění je zde řešeno kamny na tuhá paliva, případně plynová přípojka je na hranici pozemku, vodovod je obecní a kanalizace je svedena do septiku. V minulosti zde proběhla výměna oken a dveří za plastová, jinak je dům v původním stavu, připravený na zahájení rekonstrukce, tak jak si bude nový majitel přát. K domku náleží pouze malý dvorek. LV je čisté a v případě potřeby financování koupě za pomoci hypotečního úvěru lze domek vzít jako vhodnou zástavu. Prohlídka je možná kdykoli po domluvě s RK. Připravený k nastěhování je okamžitě.

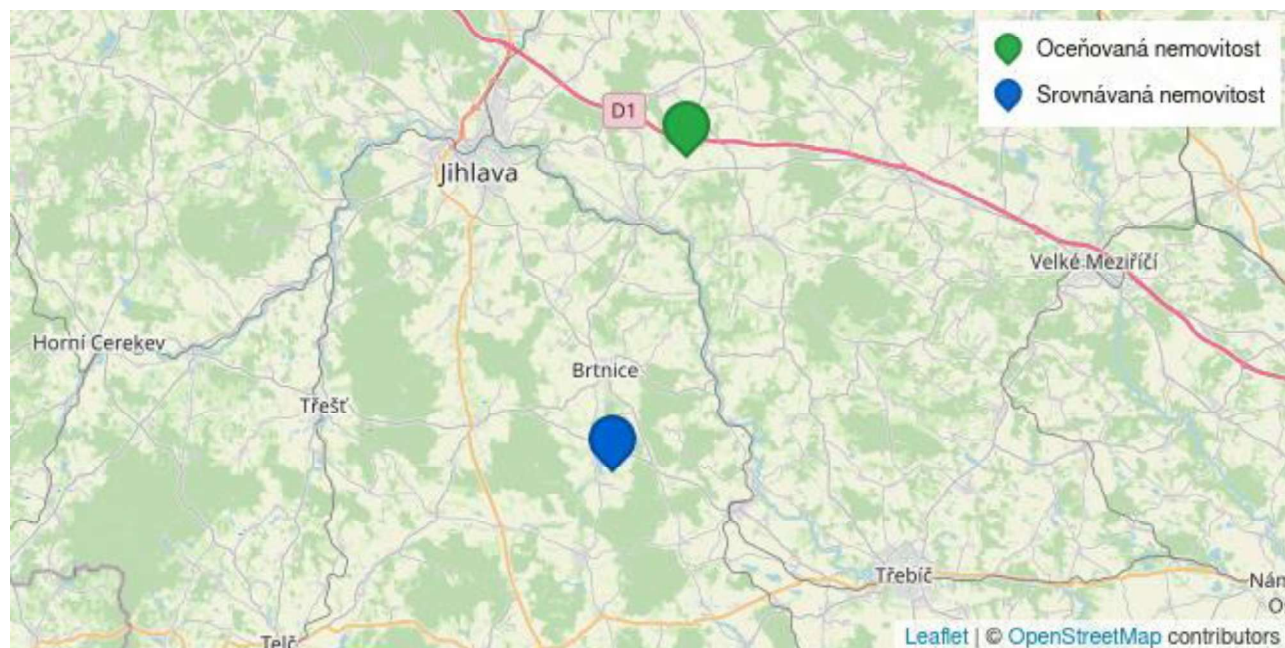
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

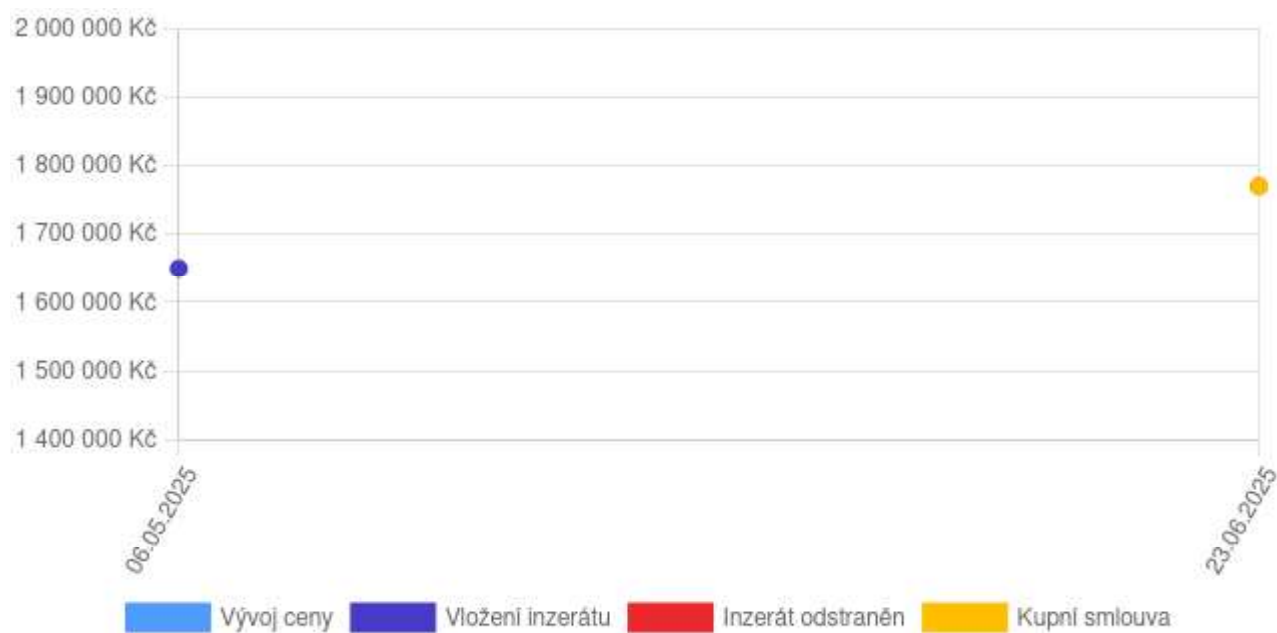
Lokalita	Hrbov č.p. 28, Polná, okres Jihlava	Cena dle KS	1 770 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.06.2025	Číslo řízení	V-4472/2025-707
Voda	Vodovod, Místní zdroj	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	692 m ²
Užitná plocha	95 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus	Typ objektu	Přízemní

Chcete si splnit sen o vlastním domě, kde bude každý detail přesně podle Vás? Jen 3 km od Polné čeká dům s obrovským potenciálem – ideální místo pro nový začátek. Dispozice 3+1 lze snadno rozšířit o další pokoj i velkou půdu, takže prostor tu rozhodně chybět nebude. K tomu navíc prostorná stodola – perfektní pro dílnu, garáž, ateliér nebo cokoli, co si přejete, jelikož zde se fantazii meze nekladou. Klidná vesnice, příroda za rohem a přitom město s kompletní občanskou vybaveností nadosah. Zahrada, prostor, soukromí a možnost vytvořit si domov snů za dostupnou cenu. To není nabídka – to je šance. Využijte ji, než ji využije někdo jiný! V inzerci je použita vizualizace, pro lepší představu.

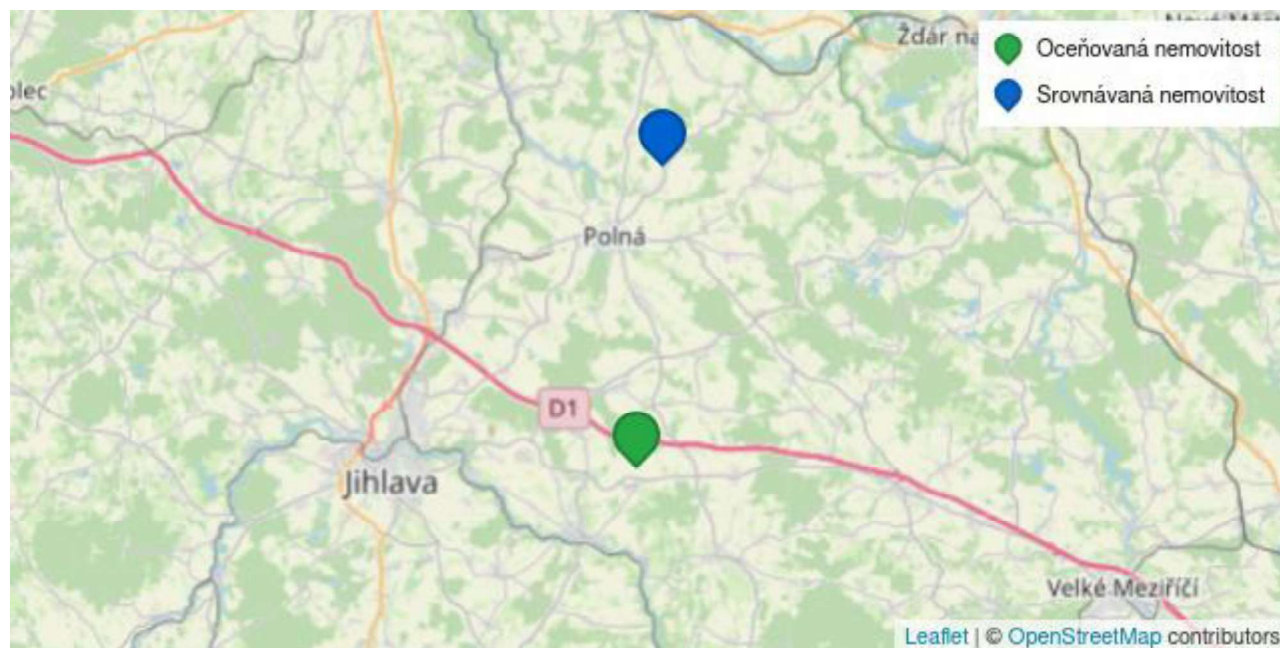
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

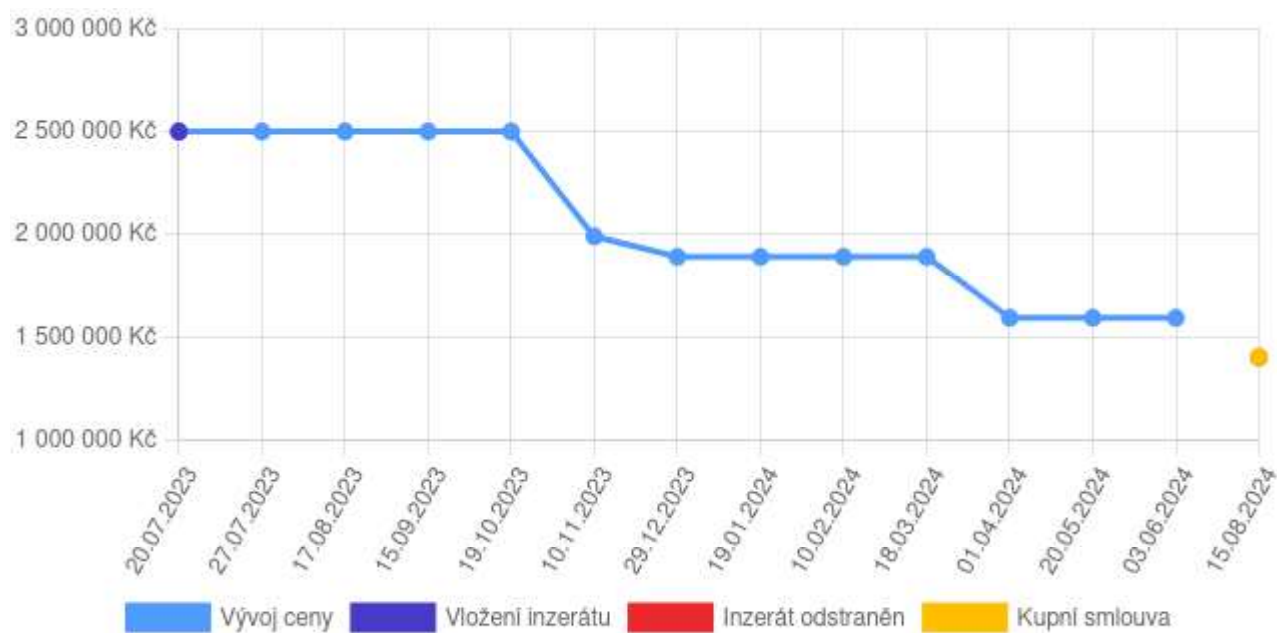
Lokalita	U Jatek č.p. 752, Polná, okres Jihlava	Cena dle KS	1 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.08.2024	Číslo řízení	V-5502/2024-707
Poznámka k ceně	včetně provize, poplatků a právního servisu včetně provize RK	Vybaveno	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	216 m ²
Užitná plocha	110 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Typ objektu	Prizemní		

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům v Polné, který je umístěn v klidné ulici. Je vhodný jak pro bydlení, tak i jako ideální místo pro rekreaci. Zastavěná plocha činí 134 m² a užitná plocha nabízí prostor o rozloze 110 m². Celková plocha parcely je 216 m², což poskytuje dostatek prostoru pro zahradu, terasu nebo další úpravy. Dispozice: - zádveří - kuchyň - 2x pokoj - prostory pro koupelnu a WC Vedle domu je kůlna. Na domě byla započata rekonstrukce (rozvody vody a odpadů do kuchyně, střecha, komín, elektřina, podlahy, okna, stropy a zateplení). Zbývá dodělat koupelna a WC. Elektřina je přivedena do domu. Veřejná kanalizace a vodovod jsou dostupné před domem. Na zahrádce je studna. Topení je aktuálně řešeno lokálně, využitím tuhých paliv (krbová kamna). Tato nemovitost nabízí skvělou příležitost pro ty, kteří hledají domov s možností dalších úprav. Pokud jste zaujati touto nemovitostí a rádi byste si ji prohlédli, neváhejte mě kontaktovat. Rád Vám poskytnu další informace a domluvím prohlídku.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

