

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005482/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1377/22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Cep č.p. 23, okres Jindřichův Hradec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.02.2026
Zpracováno ke dni:	23.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 26 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 23 a pozemku parc. č. St. 25, 418/2, 1089/9, 1089/102, 1089/103 v obci Cep, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Cep na listu vlastnictví č. 208 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 23
Adresa předmětu ocenění:	Cep č.p. 23, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Cep
Ulice:	
Katastrální území:	Cep

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 23.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena pouze částečná prohlídka, bytová jednotka užívaná dlužníkem byla zpřístupněna, ostatní prostory nebyly zpřístupněny. Přítomná osoba prohlídce - pan Jirava. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jirava Michal, č. p. 66, 37901 Cep	1/12
Kroutl František, č. p. 23, 37901 Cep	1/2
Krouťová Marie, č. p. 23, 37901 Cep	1/4
Mauer Oliver, č. p. 215, 56907 Radiměř	1/12
Schejbalová Markéta, č. p. 46, 41201 Tmovany	1/12

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 23 a pozemek parc. č. St. 25, 418/2, 1089/9, 1089/102, 1089/103 v obci Cep, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Cep na listu vlastnictví č. 208.

4. Dokumentace a skutečnost

Stavebně technická dokumentace nebyla doložena. Rodinný dům má 3 bytové jednotky. Zpřístupněny byly pouze prostory užívané dlužníkem. Ostatní užívané prostory byly odhadnuty zpracovatelem, jejich velikost je odvozena ze zastavěné plochy z katastru nemovitostí.

V katastru nemovitostí je uveden nesoulad se skutečným stavem- nezapsaná stavba ZDŘ-172/2024-303

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 25 o výměře 1841 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 23 – rodinný dům. Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt o jednom nadzemním podlaží. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost s uzavřeným dvorem, 3 bytovými jednotkami a navazující hospodářskou částí.

Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkrovní. Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce (kámen- cihla). Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou z části povalové, z části klenba a hurdiskové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, v osmdesátých letech byla hospodářská část adaptována na obytnou a později byl objekt rozdělen na 3 samostatné bytové jednotky. Každá s vlastním vytápěním (kotel na tuhá paliva). Stavebně technický stav budovy odpovídá stáří, použitým stavebním materiálům a technologii výstavby a běžné údržbě. V části objektu byla vyměněna okna za plastová.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek,

podlahy: bez vad,

střecha: zastaralý prvek

zdivo: bez vad

okna: bez vad, zastaralý prvek (dřevěná zdvojená, kastlová)

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 3 bytové jednotky.

Při místním šetření byla zpřístupněna pouze bytová jednotka užívaná dlužníkem. Podlahová plocha zbývajících bytových jednotek byla odvozena ze zastavěné plochy z katastru nemovitostí. Dle sdělení dlužníka je stavebně technický stav bytových jednotek obdobný jako zpřístupněná jednotka.

1 BJ		
Ostatní prostory	Chodba	5,03 m ²
Koupelna, WC	WC	1,04 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	10,11 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,53 m ²
Pokoj	Pokoj	22,03 m ²
Pokoj	Pokoj	11,76 m ²
Ostatní prostory	Místnost	12,36 m ²
Kuchyně	Kuchyně	20,83 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	4,56 m ²
další 2 BJ určeny odhadem		
		246,00 m ²

Podlahová plocha	340,24 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	340,24 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové a štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená, kastlová. Příslušenství oken chybí. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené a zárubně jsou ocelové a zárubně jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: cementový potěr

chodba: lino, keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: lino, koberce

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Oceňované pozemky parc.č. 418/2 o výměře 1115 m² a parc.č. 1089/9 o výměře 61 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako zahrada, pozemky parc.č. 1089/102 o výměře 385 m² a parc.č. 1089/103 o výměře 64 m² jsou evidovány v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Celková výměra pozemku činí 3466 m². Pozemky jsou využívány jako okrasná a užitková zahrada a jsou užívány ve funkčním celku s rodinným domem. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený z části betonovým plotem a z části pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Součástí pozemku parc.č. St. 25 je studna, zpevněná plocha. Studna je nevyužívaná (užitková voda).

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

Cep se nachází cca 10 km jižně od Třeboně, kde je veškerá občanská vybavenost. Katastrálním územím sousedí s Třeboní. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

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

V katastru nemovitostí je evidován způsob ochrany nemovitosti- chráněná krajinná oblast – III.zona.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1900
	Rozsah rekonstrukce domu	Z hospodářské části bytové jednotky, z části vyměněna okna
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm
	Stropy	Hurdiskové, klenbové, povalové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, štukové
	Vnitřní omítky	vápenocementové, štukové
Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek, bez vad podlahy: bez vad, zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: bez vad okna: bez vad, zastaralý prvek	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3 bytové jednotky
	Typ oken	plastová s dvojsklem, dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	Sever, jih, východ, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	1 BJ

	Ostatní prostory	Chodba	5,03 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,04 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	10,11 m ²
	Ostatní prostory	Chodba	6,53 m ²
	Pokoj	Pokoj	22,03 m ²
	Pokoj	Pokoj	11,76 m ²
	Ostatní prostory	Místnost	12,36 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	20,83 m ²
	Ostatní prostory	Kotelna	4,56 m ²
	další 2 BJ určeny odhadem		
			246,00 m ²
	Podlahová plocha		340,24 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		340,24 m ²
Elektrína	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace		
Plynovod	ne		
Řešení vytápění v domě	ústřední vytápění		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v domě	bojler		
Podlahy v domě	ostatní: cementový potěr chodba: lino, keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino, koberce		
Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	3466 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	hospodářská část
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	betonový plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

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

		nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	chráněná krajinná oblast – III.zona

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.02.2026 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Cep
Katastrální území: Cep
Počet obyvatel: 199
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 459,00 Kč/m²**

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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{480,00 \text{ Kč/m}^2}$

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,794}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

1. rodinný dům č.p. 23

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ A
Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	518,00	2,60 m
	518,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	nadzemní část	518,00*2,90+30,00*2,50+34,00*2,60 = 1 665,60
Z	zastřešení	(1/2)*6,20*6,80*(27,60-10,40/2) + (1/2)*6,20*10,40*(26,00- 6,80/2)+(5,40*21,20*6,80/2)+30,00*0,50+34,00*1, 20 = 1 645,85
Obestavěný prostor - celkem:		3 311,45 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Zdivo	smíšené kámen-cihla	S	100
3. Stropy	povalové, klenbové, hurdiskové	S	100
4. Střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytina	betonová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenná štuková	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	zdvojená, plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100

21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	standardní	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					97,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9740

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,42	100	150	66,67	5,6136
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	21,77	100	150	66,67	14,5141
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	8,12	100	150	66,67	5,4136
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,50	100	150	66,67	5,0003
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,49	50	70	71,43	2,4929
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,92	30	50	60,00	0,5520

7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,95	30	50	60,00	3,5700
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,87	50	60	83,33	2,3916
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,18	50	60	83,33	0,9833
10. Vnitřní obklady	S	2,30	50,00	1,00	1,15	1,18	20	50	40,00	0,4720
12. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,29	20	80	25,00	0,8225
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,67	50	80	62,50	1,6688
13. Okna	S	5,20	50,00	1,00	2,60	2,67	10	50	20,00	0,5340
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,26	30	50	60,00	1,3560
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,03	50	80	62,50	0,6438
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,34	30	50	60,00	3,2040
17. Elektroinstalace	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,21	20	50	40,00	0,8840
17. Elektroinstalace	S	4,30	50,00	1,00	2,15	2,21	50	60	83,33	1,8416
19. Rozvod vody	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,64	20	50	40,00	0,6560
19. Rozvod vody	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,64	50	60	83,33	1,3666
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,95	10	20	50,00	0,9750
22. Kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,59	50	60	83,33	1,3249
22. Kanalizace	S	3,10	50,00	1,00	1,55	1,59	20	60	33,33	0,5299
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,26	50	60	83,33	0,2167
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50,00	1,00	0,25	0,26	20	50	40,00	0,1040
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,10	30	60	50,00	1,0500
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	50,00	1,00	2,05	2,10	10	50	20,00	0,4200
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,15	50	60	83,33	0,1250
25. Záchod	S	0,30	50,00	1,00	0,15	0,15	20	60	33,33	0,0500
26. Ostatní	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,49	20	50	40,00	1,3960

Opotřebení:

60,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9740
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 660,02
Plná cena: 3 311,45 m ³ * 5 660,02 Kč/m ³	=	18 742 873,23 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 60,2 % /100)	*	0,398
Nákladová cena stavby CS_N	=	7 459 663,55 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	7 758 050,09 Kč

Rodinný dům č.p. 23 - cena zjištěná

= 7 758 050,09 Kč

2. přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.2. Přípojky elektro kabel Al 4 x 16 mm ² závěs. kabelem
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	5,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>327,60</u>
Plná cena: 5,00 m * 327,60 Kč/m	=	1 638,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	<u>545,45 Kč</u>
*	1,040
=	<u>567,27 Kč</u>

Přípojka elektro - cena zjištěná

= **567,27 Kč**

3. přípojka vodovod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>973,22</u>
Plná cena: 20,00 m * 973,22 Kč/m	=	19 464,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	<u>9 732,20 Kč</u>
*	1,040
=	<u>10 121,49 Kč</u>

Přípojka vodovod - cena zjištěná

= **10 121,49 Kč**

4. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 20,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>3 334,21</u>
Plná cena: 20,00 m * 3 334,21 Kč/m	=	66 684,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$	*	0,625
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>41 677,63 Kč</u>
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	<u>43 344,74 Kč</u>
Přípojka kanalizace - cena zjištěná	=	43 344,74 Kč

5. studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
 Typ studny: kopaná
 Hloubka studny: 5,00 m
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16: hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
Základní cena celkem	=	<u>9 750,- Kč</u>
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Studna neslouží trvale svému účelu:	*	0,2000
Upravená cena studny	=	<u>5 581,68 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>1 116,34 Kč</u>

Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	1 160,99 Kč

Studna - cena zjištěná = **1 160,99 Kč**

6. oplocení - betonový plot

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.4. Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefa do betonových patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 48,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	600,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	1 522,56
Plná cena: 48,00 m ² * 1 522,56 Kč/m ²	=	73 082,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 40 = 12,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 12,5 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 12,5 % / 100)	*	0,875
Nákladová cena stavby CS_N	=	63 947,52 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	66 505,42 Kč

Oplocení - betonový plot - cena zjištěná = **66 505,42 Kč**

7. oplocení pletivo do ocelových sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 270,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	609,02
Plná cena: 270,00 m ² * 609,02 Kč/m ²	=	164 435,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

*	0,250
=	41 108,85 Kč
*	1,040
=	42 753,20 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Oplocení pletivo do ocelových sloupků - cena zjištěná

= **42 753,20 Kč**

8. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 1 450,-

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

* 0,8000

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

* 3,1720

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **3 679,52**

Plná cena: 2,00 ks * 3 679,52 Kč/ks

= **7 359,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

* 0,250

Nákladová cena stavby CS_N

= **1 839,76 Kč**

Koeficient pp

* 1,040

Cena stavby CS

= **1 913,35 Kč**

Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - cena zjištěná

= **1 913,35 Kč**

9. plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.2. Vrátko ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>3 679,52</u>
Plná cena: 1,00 ks * 3 679,52 Kč/ks	=	3 679,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	<u>919,88 Kč</u>
*	1,040
=	<u>956,68 Kč</u>

Plotová vrata - cena zjištěná

= **956,68 Kč**

10. plechová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>9 389,12</u>
Plná cena: 1,00 ks * 9 389,12 Kč/ks	=	9 389,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,250
=	<u>2 347,28 Kč</u>
*	1,040
=	<u>2 441,17 Kč</u>

Plechová vrata - cena zjištěná

= **2 441,17 Kč**

11. zpevněná plocha

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	20,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	235,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	646,34
Plná cena: 20,00 m ² * 646,34 Kč/m ²	=	12 926,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 304,62 Kč
Koeficient pp	*	1,040
Cena stavby CS	=	4 476,80 Kč
Zpevněná plocha - cena zjištěná	=	4 476,80 Kč

12. pozemky LV 208

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 3 466,00 m²

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

$$R = (200 + 0,8 * 3 466,00) / 3 466,00 = \mathbf{0,858}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,980**

Index polohy pozemku **I_P = 1,061**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,990$

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 0,980 * 0,990 * 1,061 = 1,029$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	480,-	1,029		493,92	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st 25	1 841	493,92	
	Redukční koeficient R = 0,858			423,78	780 178,98
§ 4 odst. 1	zahrada	418/2	1 115	493,92	
	Redukční koeficient R = 0,858			423,78	472 514,70
§ 4 odst. 1	zahrada	1089/9	61	493,92	
	Redukční koeficient R = 0,858			423,78	25 850,58
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1089/102	385	493,92	
	Redukční koeficient R = 0,858			423,78	163 155,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1089/103	64	493,92	
	Redukční koeficient R = 0,858			423,78	27 121,92
Stavební pozemky - celkem			3 466		1 468 821,48

Pozemky LV 208 - cena zjištěná celkem = **1 468 821,48 Kč**

13. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	30	5 Ks	1 402,-		1 402,-	7 010,-
Součet:					=	7 010,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	7 010,-

Viniční porosty: příloha č. 37

Název	Výměra/ Počet	Stáří	Jedn. cena	Úprava [%]	Cena [Kč]
Keře vinné révy v pergolách, u zdi apod.	2	30	60,-		120,-
Součet					120,-
Celkem - vinice: [Kč]					= 120,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
dub			100 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	51 420,-			51 420,- 51 420,-
smrk			20 roků	12,00 ks
Jehličnaté stromy II	9 110,-			9 110,- 109 320,-
zerav západní			20 roků	5,00 ks
Jehličnaté stromy I	7 620,-			7 620,- 38 100,-
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	8 910,-		30 roků	14,00 m 8 910,- 124 740,-
Součet:				323 580,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	194 148,-

Trvalé porosty**= 201 278,- Kč****Výsledky analýzy dat**

1. rodinný dům č.p. 23	7 758 050,10 Kč
2. přípojka elektro	567,30 Kč
3. přípojka vodovod	10 121,50 Kč
4. přípojka kanalizace	43 344,70 Kč
5. studna	1 161,- Kč
6. oplocení - betonový plot	66 505,40 Kč
7. oplocení pletivo do ocelových sloupků	42 753,20 Kč
8. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 913,40 Kč
9. plotová vrata	956,70 Kč
10. plechová vrata	2 441,20 Kč
11. zpevněná plocha	4 476,80 Kč
12. pozemky LV 208	1 468 821,50 Kč
13. trvalé porosty	201 278,- Kč

Cena zjištěná - celkem:**9 602 390,80 Kč****Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:****9 602 390,- Kč**

slovy: Devět milionů šest set dva tisíc tři sta devadesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Cep č.p. 23, okres Jindřichův Hradec

Cep č.p. 23, okres Jindřichův Hradec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - vedlejší stavby, venkovní úpravy
Oceňovaný objekt	Cep č.p. 23, okres Jindřichův Hradec	340 m ²	před rekonstrukcí	3466 m ²	3 BJ, každá kotel na TP, hospodářská část	oplocení, okrasná a užitková zahrada
1	Branná č.p. 96, Třeboň, okres Jindřichův Hradec	238 m ²	dobrý	2283 m ²	2 BJ, každá samost.vytápění,	garáž, kolna, oplocení, okrasná a užitková zahrada
2	Todně č.p. 28, Trhové Sviny, okres České Budějovice	379 m ²	velmi dobrý (po rekonstrukci)	2799 m ²	3 BJ,samostatné vytápění,	garáž, bazén, okrasná zahrada, venkovní úpravy nadst.rozsahu
3	Hospříz č.p. 1, okres Jindřichův Hradec	210 m ²	před rekonstrukcí	2169 m ²	2 BJ, hospodářská část, kotel na TP	bazén, okrasná zahrada, oplocení
4	Želeč č.p. 151, okres Tábor	215 m ²	před rekonstrukcí	2474 m ²	2 BJ- vícegenerační, společné vytápění	kolna, dílna

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 vedlejší stavby, venkovní úpravy	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37 394,96 Kč	1.05	39 264,71 Kč	1.05	1.05	1.1	0.85	0.97	1.02	1.0199	38 498,19 Kč
2	27 704,49 Kč	1	27 704,49 Kč	1	0.98	1.2	0.91	1	1.02	1.0915	25 380,56 Kč
3	22 142,86 Kč	1.05	23 250,00 Kč	1	1.07	1	0.83	0.97	1.01	0.8700	26 721,94 Kč
4	26 883,72 Kč	1	26 883,72 Kč	1.03	1.06	1	0.87	0.95	1.01	0.9113	29 497,28 Kč
Celkem průměr										30 024,49 Kč	
Minimum										25 380,56 Kč	
Maximum										38 498,19 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 903,51 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										24 120,98 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										35 928,01 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).											

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje rodinných domů a zemědělských usedlostí, vícegenerační rodinné domy o velikosti pozemku nad 2.000 m². Srovnávané nemovitosti byly vyhodnoceny zpracovatelem jako nejpodobnější s oceňovaným pozemkem. Z důvodu nedostatečného počtu srovnávaných vzorků byly zařazeny i prodeje se sousedních okresů a prodeje starší 12 měsíců. Stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen.

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita (občanská vybavenost, dopravní obslužnost a vzdálenost větších měst) K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje stavebně technický stav objektu, K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje další vlastnosti, K6 zohledňuje venkovní úpravy, samostatné vedlejší stavby.

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

$$30\,024,49 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 340 \text{ m}^2$$

$$= 10\,208\,328 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

10 208 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

9.602.390 Kč

Spoluhl. podíl o velikosti id. 1/12

800.199 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

10 208 000 Kč

Cena podílu id. 1/12

851 000,00 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 20 %. Odůvodnění: minoritní podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

681 000,00 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. 23 a pozemku parc. č. St. 25, 418/2, 1089/9, 1089/102, 1089/103 v obci Cep, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Cep na listu vlastnictví č. 208 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/12

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

681.000 Kč

Slovy:šestsetosmdesátjednatísíc korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.03.2026

.....
Ing. Kateřina Prášková

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005482/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2026 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: f pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 509191 Cep

Kat.území: 617466 Cep

List vlastnictví: 208

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Jirava Michal, č.p. 66, 37901 Cep	900214/1456	1/12
Kroutl František, č.p. 23, 37901 Cep	990923/1299	1/2
Kroutlová Marie, č.p. 23, 37901 Cep	485120/105	1/4
Mauer Oliver, č.p. 215, 56907 Radiměř	170710/1319	1/12
Schejbalová Markéta, č.p. 46, 41201 Trnovany	885512/1836	1/12

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 25	1841	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
Součástí je stavba: Cep, č.p. 23, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 25				
418/2	1115	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
1089/9	61	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
1089/102	385	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
1089/103	64	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna

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

k zajištění veškerých peněžitých pohledávek do 7.5.2056 do celkové výše 1.800.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 25, Parcela: 1089/102, Parcela: 1089/103, Parcela: 1089/9, Parcela:
418/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2026 11:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 509191 Cep

Kat.území: 617466 Cep

List vlastnictví: 208

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

Typ vztahu

Povinnost k

Jirava Michal, č.p. 66, 37901 Cep, RČ/IČO:
900214/1456

Parcela: St. 25, Parcela: 1089/102, Parcela: 1089/103, Parcela: 1089/9,
Parcela: 418/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Litoměřicích čj. 124 EX-1377/2022 -138 ze dne 10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 07:54:24. Zápis proveden dne 08.01.2026; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-8232/2025-303

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice čj. 124 EX-1377/2022 -174 (ex. příkaz čj. 124 EX 1377/22-138 nabytí právní moci dne 22.12.2025) ze dne 05.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 13:16:56. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-59/2026-303

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 418/2

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-172/2024-303

Parcela: St. 25

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresního soudu v Jindřichově Hradci 15 D-396/2010 -75 ze dne 21.06.2010. Právní moc ke dni 21.06.2010.

Z-2482/2010-333

Pro: Kroutlová Marie, č.p. 23, 37901 Cep

RČ/IČO: 485120/105

o Smlouva kupní ze dne 10.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2021 08:05:55. Zápis proveden dne 11.06.2021.

V-3926/2021-303

Pro: Kroutl František, č.p. 23, 37901 Cep

RČ/IČO: 990923/1299

o Smlouva darovací ze dne 15.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2022 09:52:06. Zápis proveden dne 10.03.2022.

V-1247/2022-303

Pro: Kroutl František, č.p. 23, 37901 Cep

RČ/IČO: 990923/1299

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Jindřichově Hradci 21 D-354/2024 -121 ze dne 23.09.2025. Právní moc ke dni 28.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2025 14:29:09. Zápis proveden dne 07.11.2025.

V-6707/2025-303

Pro: Jirava Michal, č.p. 66, 37901 Cep

RČ/IČO: 900214/1456

Mauer Oliver, č.p. 215, 56907 Radiměř

170710/1319

Schejbalová Markéta, č.p. 46, 41201 Trnovany

885512/1836

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2026 11:55:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 509191 Cep

Kat.území: 617466 Cep

List vlastnictví: 208

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
418/2	75301	1115
1089/9	75301	61

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.01.2026 12:06:07

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/>.

Katastrální mapa

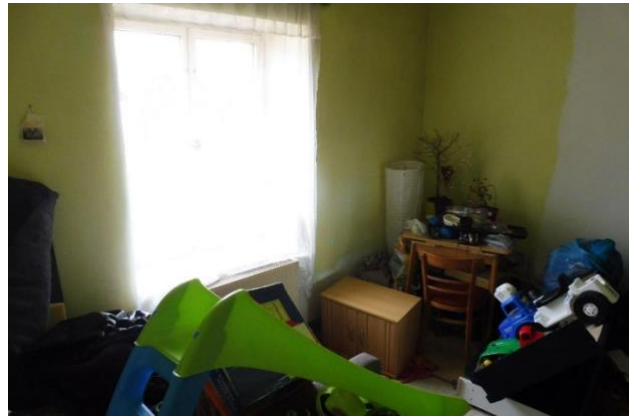


Ortofoto mapa



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)

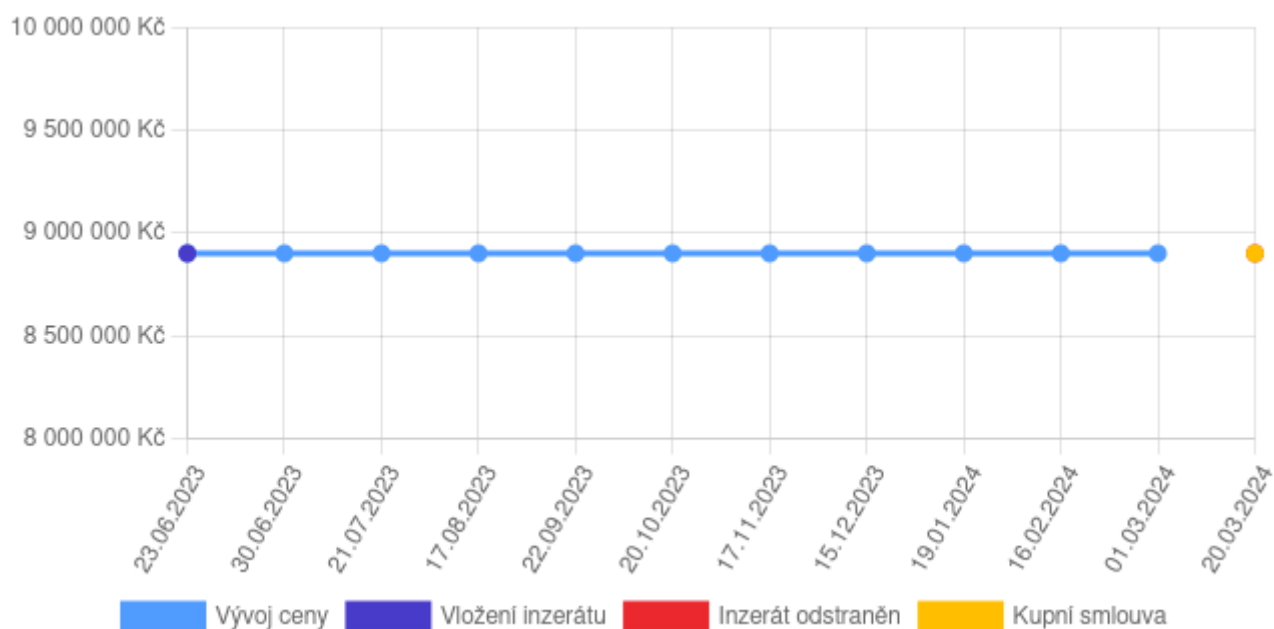
Lokalita	Branná č.p. 96, Třeboň, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	8 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.03.2024	Číslo řízení	V-1946/2024-303
Poznámka k ceně	Cena vč. právního servisu a provize RK. včetně provize RK	Voda	Místní zdroj
Kanalizace	Jímka	Vybaveno	Částečně
Počet nadzemních podlaží domu	1	Přípojky	Ano
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	2 283 m ²
Užitná plocha	238 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům se zahradou, ležící na okraji obce Branná, která je místní částí lázeňského města Třeboň. V částečně podsklepeném domě s možností půdní vestavby se nachází samostatné bytové jednotky 3+1 (90m²) s předsíní, chodbou a koupelnou s WC a 2+1 (61m²) se schodištěm do podkroví, chodbou a koupelnou s WC. Větší bytová jednotka s ústředním topením je vytápěna kotlem elektrickým nebo kotlem na tuhá paliva. Menší jednotka je vytápěna kamny na dřevo a přímotopy. Ohřev teplé vody v každé jednotce zajišťuje el. bojler. Nemovitost je napojena na obecní vodovod. Odpad je sveden do žumpy. Obecní kanalizace je na hranici pozemku. Součástí prodeje je i garáž, uhelna, technická místnost a kůlna. Na oplocené zahradě se nachází kopaná studna. Nabízený dům leží na břehu rybníka u lesa v lokalitě vyhledávané milovníky přírody, cyklistiky, turistiky, rybaření a houbaření. Na koupi této nemovitosti jsme připraveni navrhnout optimální způsob financování. Prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího.

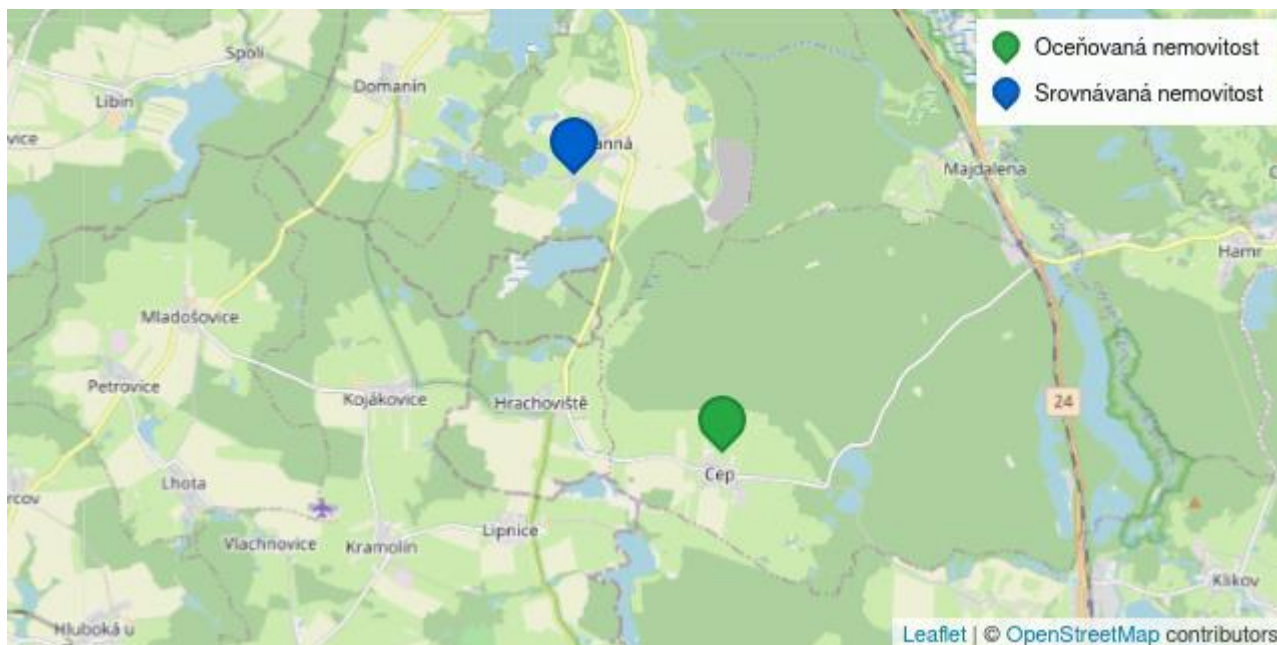
2. Fotodokumentace



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	Todně č.p. 28, Trhové Sviny, okres České Budějovice	Cena dle KS	10 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.10.2025	Číslo řízení	V-12948/2025-301
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Bazén	Ano
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 799 m ²	Užitná plocha	379 m ²
Typ objektu	Patrový		

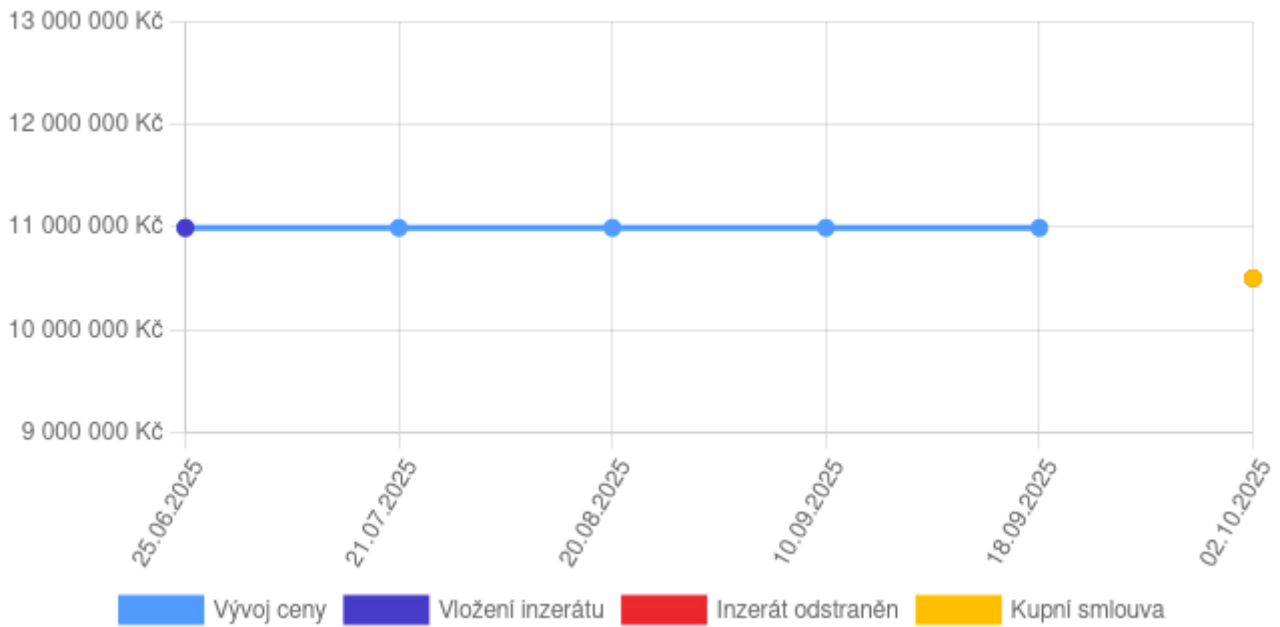
Společnost Protsenko & Svoboda v zastoupení majitele nabízí ke koupi jedinečnou nemovitost v obci Todně u Trhových Svinů – původní zemědělskou usedlost s historií sahající až do roku 1885, která byla s respektem k minulosti a vysokým standardem dneška kompletně zrekonstruována a rozšířena do současné podoby. Tento dům s duší venkova dnes nabízí pohodlné rodinné bydlení na užitné ploše 379 m², s terasou, dvorem a dvěma garážemi. To vše na pozemku o výměře 2799 m². Nemovitost ve tvaru písmene „U“ vytváří chráněný dvůr a spojuje v sobě tradiční řemeslnou práci a moderní stavební prvky. Původní část domu byla kompletně přestavěna – včetně nových vnitřních stěn, zateplených fasád minerální vatou, a navázána na novostavbu postavenou z cihelného zdiva o tloušťce 40 cm, rovněž plně zatepleného. Dům byl kolaudován v roce 2022, přičemž rozsáhlá rekonstrukce starší části probíhala od roku 2013. Dispozice domu umožňuje vícegenerační bydlení – nachází se zde dvě dokončené samostatné bytové jednotky a další tři bytové jednotky před dokončením: 4+1 s prostorným obývacím pokojem (40,87 m²), dvěma dětskými pokoji, ložnicí, pracovnou, kuchyní, technickým zázemím a vstupem na zahradu, a dále samostatné 2+kk s vlastním vstupem, koupelnou, WC a přístupem do garáže. tři samostatné bytové jednotky ve 2NP (1+kk, 2+kk, 2+kk) - nebo jeden velký byt Dispozici dále tvoří zimní zahrada, technické místnosti, kuchyňský kout v obou částech domu, dvě garáže, parkování pro dalších 5–7 aut a rozlehlá terasa navazující na obytné místnosti. Technické parametry: Vytápění zajištěno automatickým kotlem na tuhá paliva, krbem s výměníkem a přípravou pro elektrokotel Voda obecní, k dispozici navíc vlastní studna Odpad řešen domácí ČOV Kamerový systém a datové rozvody Okna plastová s dvojskly a trojskly, zateplený strop (30–40 cm izolace) Energetická náročnost: PENB zatím není k dispozici – uvádí se třída G Klíčové benefity: Dokončená kompletní přestavba domu, možnost dokončení podkrovní dle vlastního návrhu Zázemí pro rodinný život i podnikání Ticho, soukromí, příroda a výborná dopravní dostupnost (dálnice D3 cca 14 km) Kombinace tradiční architektury a současných standardů Tato nemovitost je vhodná pro rodinu hledající prostor a klid, stejně jako pro ty, kteří chtějí bydlet ve stylu, ale s výhodami moderního zázemí. V případě spolupráci s naší RK, kromě kouzelné nemovitosti, vždy dostanete zdarma: konzultační servis jazyková vybavenost (mluvíme česky, anglicky, francouzsky, italsky) právní servis od AK Hafner & Partneri servis daňové amortizace kupony na slevu v top obchodech s nábytkem stěhování technika pro drobné úpravy analýzy trhu Těšíme se na běžných prohlídkách, ale nabízíme také videoprohlídky v reálném čase přes WhatsApp, FaceTime, Messenger, Skype ad.

2. Fotodokumentace

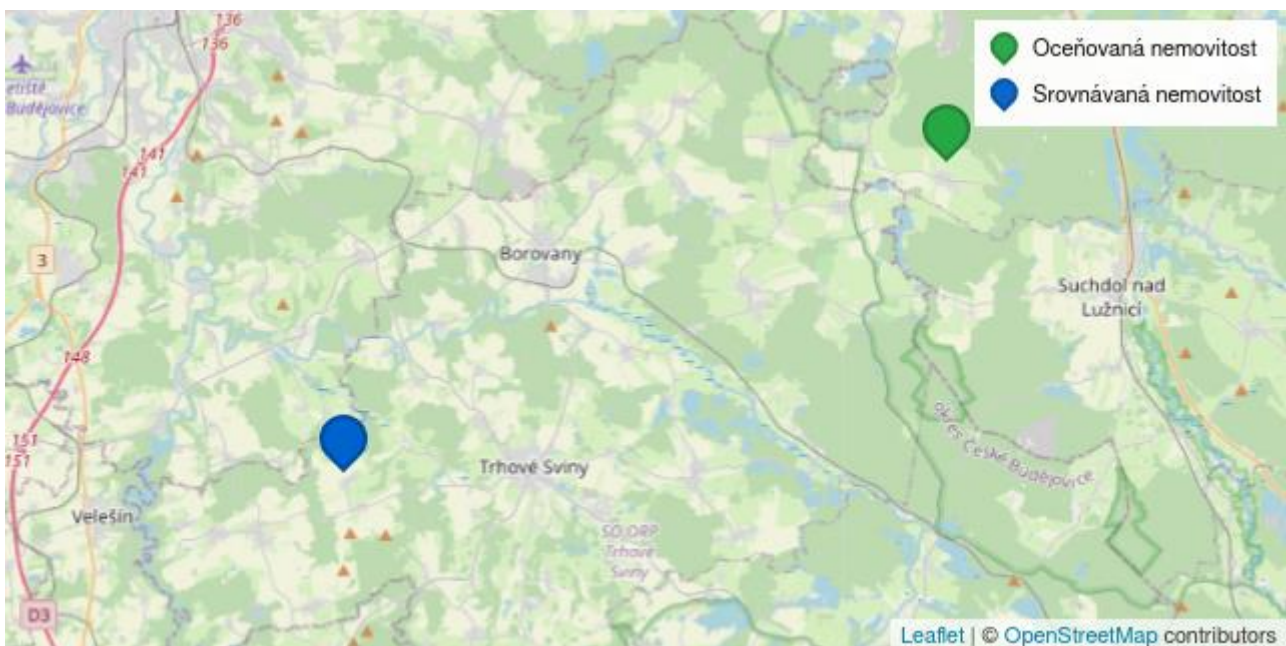




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

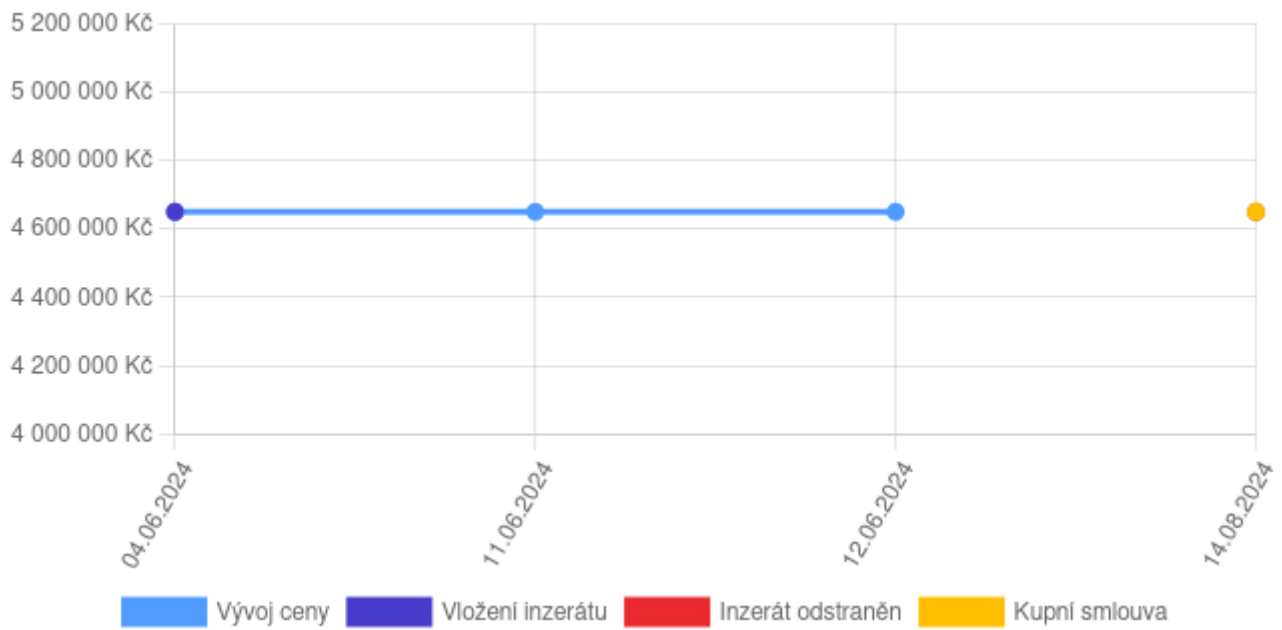
Lokalita	Hospříz č.p. 1, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	4 650 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.08.2024	Číslo řízení	V-5301/2024-303
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Kamenná
Rok rekonstrukce	2009	Plocha pozemku	2 169 m ²
Užitná plocha	210 m ²	Vytápění	Ústřední vytápění
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji nádherné stavení s dvěma samostatnými obytnými budovami k trvalému bydlení, nebo rekreaci v jižních Čechách nedaleko Jindřichova Hradce. Jedná se o historickou usedlost s vlastním pozemkem. V přízemí hlavní budovy je velká síň, ze které se vchází do prostorného obývacího pokoje s funkčním krbem, čtyř ložnic, a kuchyně. Dále se zde nachází schodiště na rozlehlou půdu. Z přílehlé chodby se pak dostanete do koupelny, na toaletu a do technické místnosti s automatickým kotlem na pelety. Na zahradě je umístěno posezení a zapuštěný plastový bazén s pískovou filtrací. Druhý domek je bývalé hospodářské stavení přestavěné na patrový domek, kde v přízemí je předsiňka, kuchyně a koupelna se sprchovým koutem a toaletou. V patře je obytná místnost s vytápěnými radiátory. Celá nemovitost je obehnaná zdí, která vytváří dostatek soukromí. V obci se nachází obchod se smíšeným zbožím a restaurace, zastávka autobusu se spojením do Jindřichova Hradce, který je vzdálen cca 6 km. více

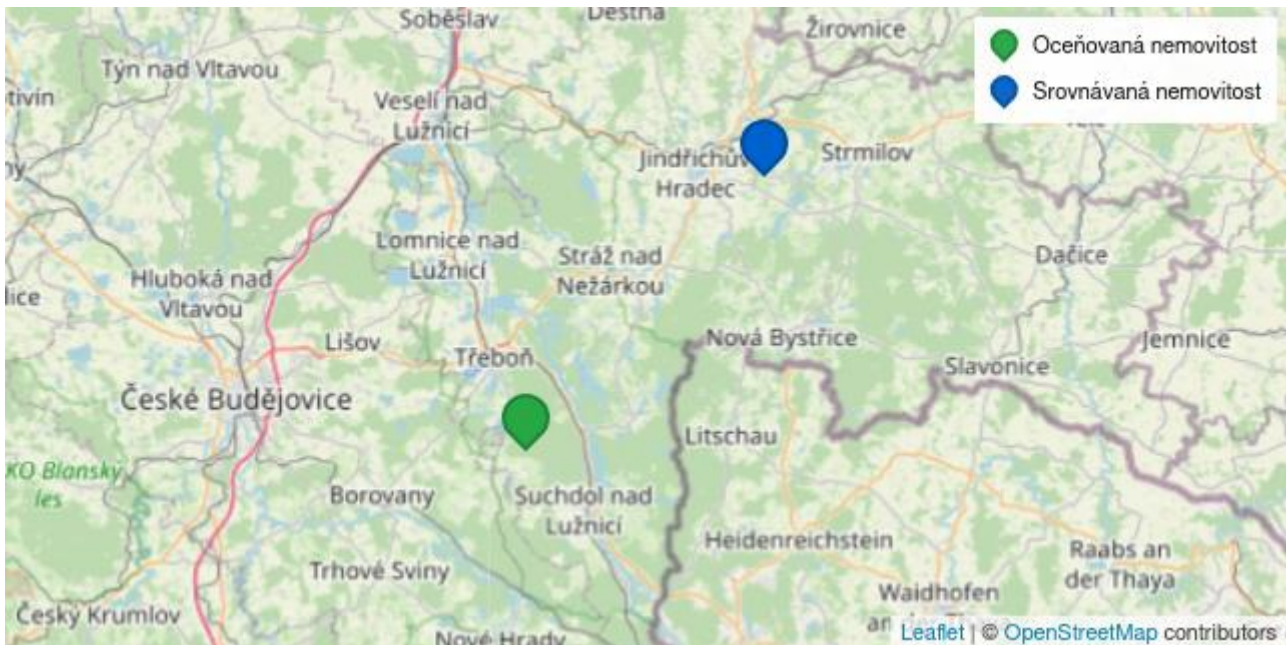
2. Fotodokumentace



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 a v kupní smlouvě)

Lokalita	Želeč č.p. 151, okres Tábor	Cena dle KS	5 780 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.11.2025	Číslo řízení	V-7686/2025-308
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 474 m ²	Užitná plocha	215 m ²
Plocha zahrady	1 787 m ²	Typ objektu	Patrový

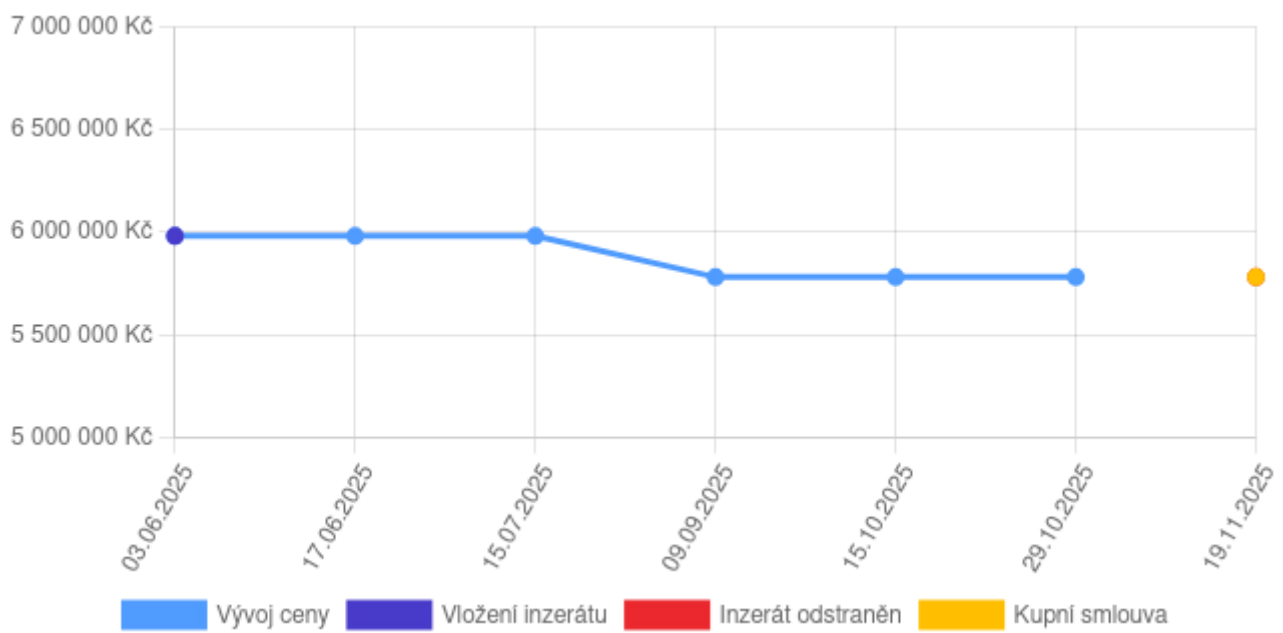
PRODEJ rodinného domu s prostornou zahradou, Obec Želeč, okr. Tábor. Nabízíme k prodeji rodinný dům v malebné obci Želeč, která se nachází v blízkosti města Tábor. Dům byl postaven přibližně v roce 1965 a je ideální příležitostí pro ty, kdo hledají projekt k rekonstrukci a vlastní realizaci. Díky aktuálnímu dotačnímu programu „Oprav dům po babičce“ je navíc možné na rekonstrukci čerpat státní příspěvek až do výše 1,5 milionu Kč. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží, k dispozici je také půda. Užitná plocha domu činí cca 215 m² a podlahová plocha je cca 260 m². V 1. nadzemním podlaží se nachází koupelna, kuchyň a tři pokoje. Ve 2. nadzemním podlaží je situována další koupelna, kuchyň a tři pokoje. Z chodby 2. nadzemního podlaží je přístup na terasu, která nabízí příjemné místo k relaxaci. Nemovitost je napojena na elektřinu (230 V i 400 V), veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Dále je dům napojen na vlastní studnu, která však není v současnosti využívána. Vytápění je zajištěno kotlem na pevná paliva, přičemž topný systém je napojen na menší elektrokotel. Dům nabízí možnost rozdělení na dvě samostatné bytové jednotky, což ho činí vhodným i pro investiční záměr. Na pozemku se dále nachází kolna s dílnou, garáž a stavba pro chov domácích zvířat. Lokalita je ideální pro rodinné bydlení, obklopená přírodou a zároveň v blízkosti městské infrastruktury, s dobrou dostupností do Tábora. Obec Želeč je klidná lokalita ideální pro rodinné bydlení. Leží přibližně 10 km jihovýchodně od města Tábor, což zajišťuje výbornou dostupnost do městské infrastruktury a zároveň je obklopena přírodou, ideální pro milovníky klidného venkovského života. Tento dům nabízí široké možnosti přetvoření podle vašich představ a je skvělou volbou pro ty, kdo hledají nemovitost, kterou si mohou upravit na míru. V případě zájmu je možné zajistit za nejlepších podmínek hypotéku přes našeho partnera. Garantujeme profesionální servis naší kanceláře s koupí vaší nemovitosti. Bližší informace k ceně v RK. Těšíme se na osobní prohlídku. PENB: třída G – mimořádně ne hospodárná.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

