

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 054625/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš Liborova 405/14 169 00 Praha 6
Číslo jednací:	191 EX 115/26
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:	Slavkov čp. 9, obec Olbramovice, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	25.6.2026
Zpracováno ke dni:	25.6.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o .- znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává elektronicky

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.08.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na LV 584 pro kat. území Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice a na LV 989 pro katastrální území Vrchotovy Janovice, obec Vrchotovy Janovice, obojí okres Benešov

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil zpracovateli žádné informace, které by měly vliv na výši ocenění.

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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při obhlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- ortofotomapy (www.ikatastr.cz, www.mapy.com)
- územní plán obce Olbramovice
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí
- programové vybavení NemExpres AC pro vypracování ceny zjištěné

3. Věrohodnost zdrojů

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

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky s RD – podíl ½
Adresa předmětu ocenění:	Slavkov 9 259 01 Olbramovice
LV:	584, 989
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Olbramovice, Vrchotovy Janovice
Katastrální území:	Křešice u Olbramovic, Vrchotovy Janovice
Počet obyvatel:	1 397

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.6.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Petrželová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, majitel si výzvu k zpřístupnění nepřevzal a v místě na kontakt nikdo nereagoval, i když byl někdo v místě přítomen. Bylo možné uskutečnit pouze obhlídku zvenčí. Výměry jsou přebrány z Katastru nemovitostí, resp. stanoveny odhadem.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Filip Habart, Slavkov 9, podíl ½

Anna Habartová, Musílkova 513/31, 150 00 Praha 5, podíl ½

Nemovitosti:

- pozemek pč. st.35 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 450m²,
součástí je stavba pro bydlení Slavkov čp.9
- pozemek pč. 348/2 – ostatní plocha - manipulační, výměra 2.547m²
- pozemek pč. 1203/2 – ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 733m²
zapsané na LV 584 pro kat. území Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice, okres Benešov

- pozemek pč. 2/2 – orná půda, výměra 680m²
zapsaný na LV 989 pro kat. území Vrchotovy Janovice, obec Vrchotovy Janovice, okres Benešov

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnosti, na pozemku pč. 2/2 stojí stavba bez čp/če nezapsaná v Katastru nemovitostí a zakres stavby čp. 9 v katastrálních mapách neodpovídá obrýsum a výměrám skutečné stavby. Stavba čp.9 stojí na pozemku pč. st.35 a pč.1203/2.

Vzhledem k účelu zpracování posudku nejsou zástavní práva (smluvní, exekutorské) v oceňování zohledněna.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Olbramovice se nachází asi 12 km jižně od okresního města Benešov. Obec má základní občanskou vybavenost (MŠ, ZŠ, lékaři, obchody, pošta, pohostinství, sportoviště), obsluhována je autobusovou i železniční dopravou. V obci jsou veškeré inženýrské sítě kromě plynu. Žije zde necelých 1400 obyvatel. Stejně tak obec Vrchotovy Janovice má základní občanskou vybavenost a obsluhována je autobusovou a železniční dopravou.

Oceňovaná nemovitost leží asi 4km západně od sídelní části obce Olbramovice na polosamotě Strýčkov poblíž silnice III/331 na rozhraní katastrálních území Křešice u Olbramovic a Vrchotovy Janovice. Přístup k nemovitosti ze silnice je zpevněnými polními cestami ve vlastnictví obce Olbramovice (pč. 1203/3, 1201/1 a 521/1). Od okraje pozemku pč. 1203/2 vede ke stavení pěšina. V místě není dostupná žádná občanská vybavenost obce, zastávka autobusu cca 300m (pěšky přes pozemek pč. 1204/1 ostatní komunikace ve vlastnictví třetí osoby, ze silnice III/331 značka Zákaz vjezdu, soukromý pozemek). Občanská vybavenost (škola, obchod) je nejbližší v obci Vrchotovy Janovice (2km), popřípadě v Olbramovicích (4km), kompletní vybavenost je ve Voticích (7km). Nemovitost je napojena na elektřinu, existence vlastní studny nebyla prokázána. Chalupa leží na břehu Strýčkovského rybníka, přes pozemek pč. 348/2 vede potok napájející rybník.

Obytné stavení je obdélníková stavba se sedlovou střechou s vikýři krytou staršími pálenými taškami, postavená odhadem před cca 120 lety. Objekt stojí jak na pozemku pč. st. 35, tak na pozemku pč. 1203/2. Základy jsou kamenné, zdivo smíšené, omítky vápenné. Objekt se jeví v původním stavu s dílčí rekonstrukcí – objekt má nová okna a nové napojení elektřiny ze vzdušného vedení. Podkroví je alespoň částečně obytné. Protože majitel neumožnil prohlídku nemovitosti, tak se dispozici, vybavení a stav interiérů nepodařilo ověřit. Předpokládaná podlahová plocha činí dle výpočtů ze zastavěné plochy stavení cca 120m². Vzhledem k tomu, že spolumajitel má v domě trvalé bydliště, předpokládá se, že je nemovitost trvale obývána a má nějaké hygienické zázemí.

Všechny oceňované pozemky (LV 584 i LV 989) tvoří ucelenou nepravidelnou plochu na břehu rybníka. Pozemky jsou mírně svažité, okolo domu srovnané do roviny, travnaté, s břehovými porosty okolo rybníka i přítokového potoka. Na navazujícím pozemku pč. 2/2 (kat. území Vrchotovy Janovice) stojí dřevostavba s pultovou střechou, možná dílna.

V územním plánu obce Olbramovice leží pozemek pč. st35 v ploše individuální rekreace (RI) a okolní pozemky v ploše sídelní zeleně soukromé (ZS). Části pozemku pč. 348/2 se týká navrhovaný koridor zdvojení vedení ZVN 400kV (navrhovaná trasa v ÚP VT53)

Oceňované nemovité věci nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	neznámo
	Objekt byl postaven v roce	Před cca 120 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	nová plastová okna, nové připojení elektřiny, ostatní neznámo
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	Cca 70 cm
	Stropy	Zřejmě dřevěné trámové
	Střecha	Sedlová s vikýři
	Krytina střechy	Pálené tašky
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenné
	Vnitřní omítky	Zřejmě vápenné
	Vady domu	Starší krytina, opadávající omítka
Popis vnitřních prostor	Dispozice	neznámo
	Typ oken	plastová
	Orientace oken obytných místností	Jih
	Koupelna(y)	neznámo
	Toaleta(y)	neznámo
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	neznámo
	Vnitřní dveře	neznámo
	Osvětlovací technika	neznámo
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry převzaty z Katastru nemovitostí a ortomap, vypočteno ze zastavěné plochy, celková podlahová plocha včetně příslušenství přibližně 120m ²
	Elektřina	230V
	Vodovod	Neznámo, zřejmě studna
	Svod splašek	Neznámo, zřejmě jímka
	Plynovod	ne

	Řešení vytápění v domě	Předpoklad lokální kamna na TP
	Topná tělesa	neznámo
	Řešení ohřevu vody v domě	neznámo
	Podlahy v domě	neznámo
	Popis stavu	neznámo
Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	4410 m ²
	Trvalé porosty	Břehová zeleň
	Vedlejší stavby	Dřevěná kůlna nebo dílna
	Sklon pozemku	Mírně svažité, okolo domu rovinatý
	Oplocení	Bez oplocení, směrem k pastvinám dřevěné ohradníky
	Přístupová cesta k objektu	přístup po obecních pozemcích (ostatní komunikace)
Širší vztahy	Popis okolí	Polosamota
	Poloha v obci	Mimo zastavěnou část obce (4km)
	Vybavenost	V místě žádná
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti
	Spojení a parkovací možnosti	Zastávka bus cca 300m přes cizí pozemek

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.6.2026 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 prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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

I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 813,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - MŠ, nižší ZŠ, ordinace lékaře, obchody, pohostinství	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 156,00 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - nemovitost ve spoluvlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,691}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

V Katastru nemovitostí je stavba zapsána jako rodinný dům, ale vzhledem k územnímu plánu, kdy je zastavěný pozemek veden v ploše individuální rekreace, je stavba oceňována jako rekreační chalupa

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - bus 300 m	II	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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,605}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,841}$$

1. Pozemky s RD - podíl ½

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 4\,410,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 4\,410,00) / 4\,410,00 = \mathbf{0,845}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
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: Ochranné pásmo VVN	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,940$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 0,940 * 0,876 = 0,791$$

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		1 156,-	0,791		914,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st35	450	914,40	
	Redukční koeficient R = 0,845			772,67	347 701,50
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	348/2	2 547	914,40	
	Redukční koeficient R = 0,845			772,67	1 967 990,49
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	1203/2	733	914,40	
	Redukční koeficient R = 0,845			772,67	566 367,11
§ 4 odst. 1	orná půda	2/2	680	914,40	
	Redukční koeficient R = 0,845			772,67	525 415,60
Stavební pozemky - celkem			4 410		3 407 474,70

1.2. Chalupa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 538,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	$15,8 \cdot 8,2 + 7 \cdot 2,2$	=	144,96 m ²
podkroví:	$15,8 \cdot 8,2$	=	129,56 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	144,96 m ²	2,20 m
podkroví:	129,56 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor

horní stavba:	$(15,8 \cdot 8,2) \cdot (2,6) + (7 \cdot 2,2) \cdot (2)$	=	367,66 m ³
podkroví:	$(15,8 \cdot 8,2) \cdot (3/2)$	=	194,34 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	562,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	144,96 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	274,52 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,89	

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: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu (stav neznámý)	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu - jen dřevěná terasa	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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: významně zvyšující cenu - nová okna	V	0,06
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 120 let:

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

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,408}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi} \quad I_T = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku $I_P = 0,876$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 4\,538,- \text{ Kč/m}^3 * 0,408 = 1\,851,50 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 562,00 \text{ m}^3 * 1\,851,50 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,876 = 875\,055,04 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **875 055,04 Kč**

1.3. Dílna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
dílňa	65,00	2,20 m
	65,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	dílňa (65)*((2,20+2,4)/2) =	149,50
Obestavěný prostor - celkem:		149,50 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70

12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 985,23
Plná cena: 149,50 m ³ * 2 985,23 Kč/m ³	=	446 291,89 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)	*	0,625	
Nákladová cena stavby CS_N	=	278 932,43 Kč	
Koeficient pp	*	0,841	
Cena stavby CS	=	234 582,17 Kč	
Dílna - cena zjištěná	=	234 582,17 Kč	

1.4. Porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	3 407 474,70
Celková výměra pozemku	m ²	4 410,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 000,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	772 670,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	65 676,95
Porosty	=	65 676,95 Kč

Pozemky s RD - podíl ½ - rekapitulace

1.1. Pozemky:	3 407 474,70 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Chalupa	875 055,04 Kč
1.3. Dílna	234 582,17 Kč
1.4. Porosty	65 676,95 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+ 1 175 314,16 Kč
Pozemky s RD - podíl ½ - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 4 582 788,86 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 2
Pozemky s RD - podíl 1/2 - cena zjištěná celkem	= 2 291 394,43 Kč

II) 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.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány realitní databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Pro srovnání byly dohledány starší vesnické domy v inzerátech hodnocené jako před rekonstrukcí, ale jinak v obyvatelném stavu, v obcích v okolí Olbramovic. V koeficientu K1 byla posuzována poloha a občanská vybavenost v místě jednotlivých vzorků, v koeficientu K2 byla zohledněna velikost staveb, dále je hodnocen stav srovnávaných nemovitostí (K3), velikost užívaných pozemků (K4), v koeficientu K5 ostatní příslušenství (stodoly, garáže, kůlny) a v koeficientu K6 dostupné inženýrské sítě.

Vzhledem k tomu, že do objektu nebyl umožněn přístup a bylo možné provést obhlídku pouze zvenčí, vycházíme z toho, že posuzovaná chalupa je trvale užívaná (spolumajitel zde má trvalé bydliště), a proto lze předpokládat, že stavba má určité hygienické zázemí. Výměry byly přebrány z Katastru nemovitostí, ortofotomap a odhadem.

Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny níže v přehledné tabulce hodnocených prvků a s fotodokumentací v příloze.

Slavkov č.p. 9, Olbramovice, okres Benešov						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - IS
Oceňovaný objekt	Slavkov č.p. 9, Olbramovice, okres Benešov	120 m ²	před rekonstrukcí, nová okna, elektřina	4410 m ²	kůlna/dílna	elektřina
1	Veselka č.p. 4, Olbramovice, okres Benešov	120 m ²	Dobrá, nová koupelna a rozvody, izolace proti spodní vlhkosti	1443 m ²	stodola, chlévy, kůlna	E, vodovod, kanalizace, plyn, topení WAV, krb. kamna
2	Strnadice č.p. 21, Maršovice, okres Benešov	81 m ²	před rekonstrukcí	8643 m ² Vlastní rybník a les	stodola, garáž, další hosp.stavby	elektřina, kopaná studna
3	Tomice II č.p. 54, Olbramovice, okres Benešov	70 m ²	před rekonstrukcí, novější koupelna	770 m ²	dílna	elektřina, studna, jímka, ÚT na TP
4	Rudoltice č.p. 18, Vrchotovy Janovice, okres Benešov	145 m ²	před rekonstrukcí, nová střešní krytina, nová okna	914 m ²	garáž	elektřina, studna, jímka, ÚT s elektrokotlem a na peletky

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 IS	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6 500 000	1	6 500 000	1.1 ¹	1	1.1	0.9	1.1	1.3 ²	1.55727	4 173 971,12
2	5 390 000	1	5 390 000	1.1	0.9	1	1.3 ³	1.1	1	1.4157	3 807 303,81
3	3 500 000	1	3 500 000	1.1	0.8	1	0.8	1	1.1	0.7744	4 519 628,10
4	3 700 000	1	3 700 000	1.1	1.05	1	0.8	1	1.1	1,0164	3 640 299,09
Celkem průměr											4 035 301,00 Kč
Minimum											3 640 299,09 Kč
Maximum											4 519 628,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											392 348,21 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											3 642 952,79 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											4 427 649,21 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K1; č.1] v obci											
² [K6; č.1] vzorek napojení na veřejné IS											
³ [K4; č.2] vzorek vlastní rybník, les											
⁴ [K2; č.3] podstatně menší obytná část											
⁵ [K4; č.3] podstatně menší pozemek u vzorku											
⁶ [K4; č.4] podstatně menší pozemek u vzorku											

Tabulka je zpracována prostřednictvím systému INEM

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena za celek po zaokrouhlení na

4 035 000 Kč

Cena podílu ½

2 018 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 5 % z důvodu horší obchodovatelnosti podílů

1 917 000 Kč

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

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Do srovnání byly vybrány starší vesnické domy v relevantním okolí Olbramovic. Vzhledem k tomu, že do objektu nebyl umožněn přístup a bylo možné provést obhlídku pouze zvenčí, vycházíme z toho, že posuzovaný dům je trvale užívaný (spolumajitel zde má trvalé bydliště), a proto lze předpokládat, že stavba má určité hygienické zázemí. Výměry byly přebrány z Katastru nemovitostí, ortofotomap a odhadem.

Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

I) Výsledek dle cenového předpisu

1. Pozemky s RD - podíl ½	2 291 394,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 703 737,35 Kč
1.2. Chalupa	437 527,50 Kč
1.3. Dílna	117 291,- Kč
1.4. Porosty	32 838,50 Kč
	= 2 291 394,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

2 291 390,- Kč

II) Výsledek dle tržního porovnání pomocí indexů

Pozemky s RD Slavkov čp.9 - podíl ½

1 917 000,- Kč

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech zapsaných na LV 584 pro kat. území Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice a na LV 989 pro katastrální území Vrchotovy Janovice, obec Vrchotovy Janovice, obojí okres Benešov

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

1 900 000,- Kč

Slovy: Jeden milión devět set tisíc korun českých

Vzhledem k tomu, že do objektu nebyl umožněn přístup a bylo možné provést obhlídku pouze zvenčí, vycházíme z toho, že posuzovaná chalupa je trvale užívána, neboť spolumahitel zde má trvalé bydliště. Výměry byly přebrány z Katastru nemovitostí a ortofotomap. Pokud by následnou prohlídkou byl zjištěn odlišný stav objektu, bylo by třeba posudek aktualizovat.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Vypracoval:

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

Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.08.2026

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 054625/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Výřez z územního plánu

Mapy

Fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 35
Obec:	Olbramovice [530344]
Katastrální území:	Křešice u Olbramovic [709859]
Číslo LV:	584
Výměra [m²]:	450
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Slavkov [109908] ; č. p. 9; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 35
Stavební objekt:	č. p. 9
Adresní místa:	č. p. 9

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Habart Filip, Slavkov 9, 25753 Olbramovice	1/2
Habartová Anna, Musilkova 513/31, Košíře, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

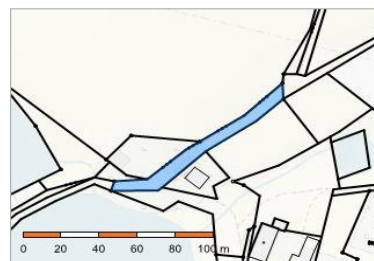
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	348/2
Obec:	Olbramovice [530344]
Katastrální území:	Křešice u Olbramovic [709859]
Číslo LV:	584
Výměra [m ²]:	2547
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



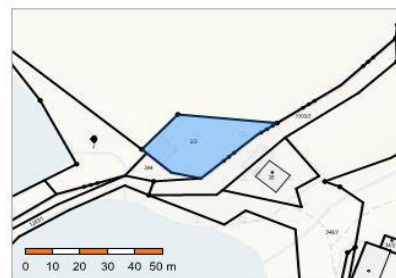
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1203/2
Obec:	Olbramovice [530344]
Katastrální území:	Křešice u Olbramovic [709859]
Číslo LV:	584
Výměra [m ²]:	733
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2/2
Obec:	Vrchotovy Janovice [530948]
Katastrální území:	Vrchotovy Janovice [786489]
Číslo LV:	989
Výměra [m ²]:	680
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Habart Filip, Slavkov 9, 25753 Olbramovice	1/2
Habartová Anna, Musílkova 513/31, Košře, 15000 Praha 5	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52911	680

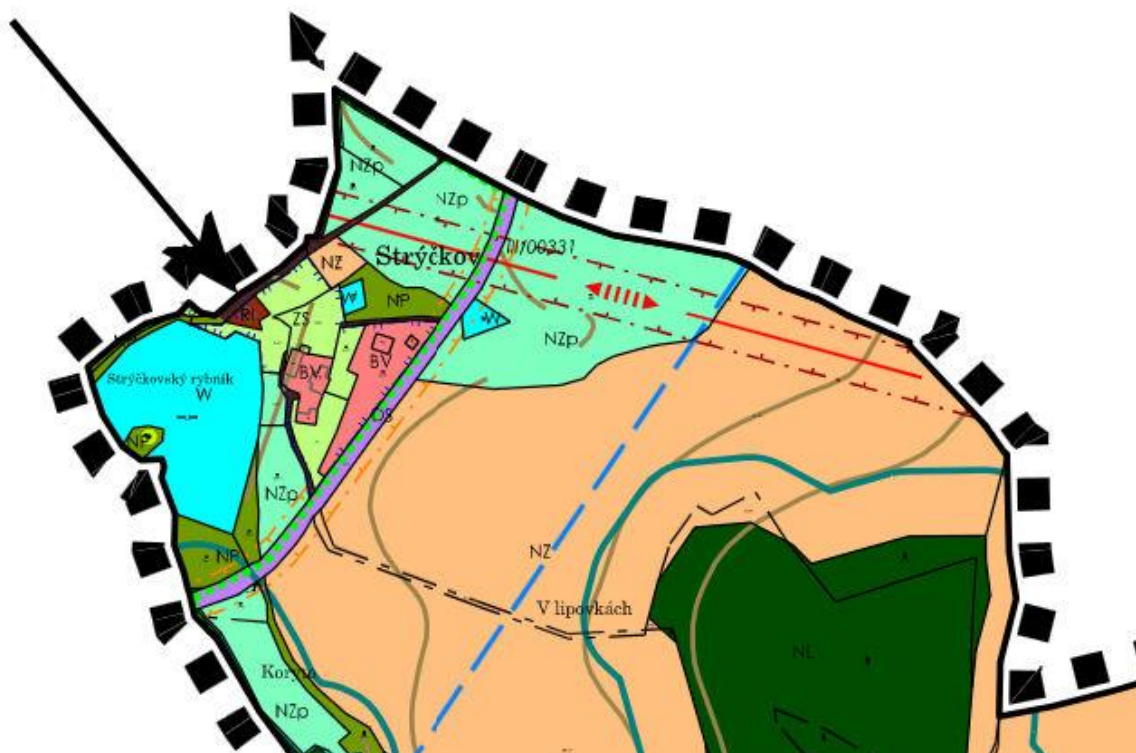
Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

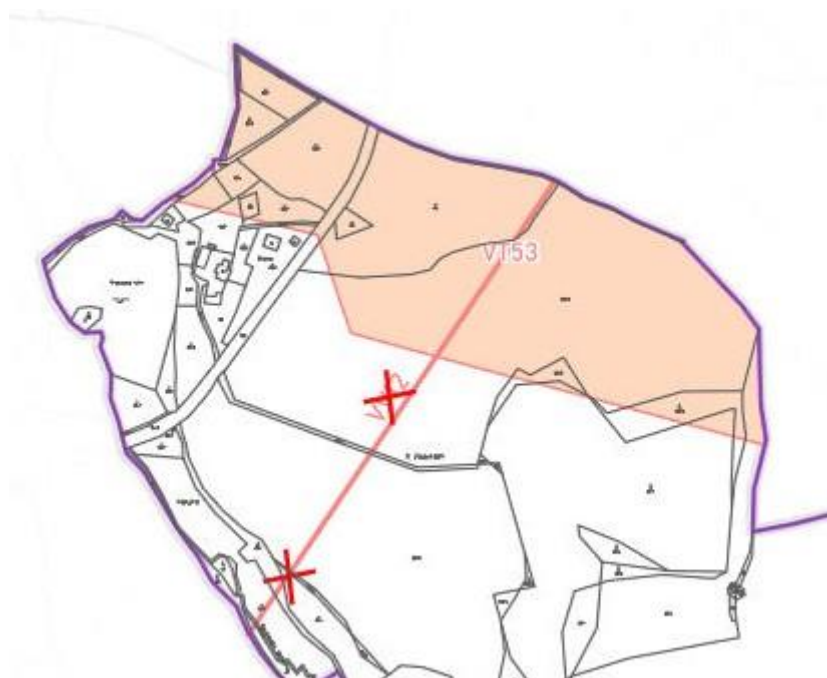
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Habart Filip
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Výřez z územního plánu



Návrh ochranného pásma technického koridoru ZVN



LEGENDA

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ - urbanistická koncepce			
	Plochy stabilizované	Plochy změn	Označení plochy
PLOCHY BYDLENÍ			BV
			BH
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			SV
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			OM
			OV
			OS
			OH
PLOCHY SMÍŠENÉ A VÝROBNÍ			VS
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ			VL
			VZ
PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ			ZO
			ZS
			ZP
			ZV
PLOCHY REKREACE			RZ
			RI
			RN
			RX
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			TI
			NT
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			DS
			DZ
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			NZ
			NZp
PLOCHY PŘÍRODNÍ			NP
PLOCHY LESNÍ			NL
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			W

Mapy:



Fotodokumentace:









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

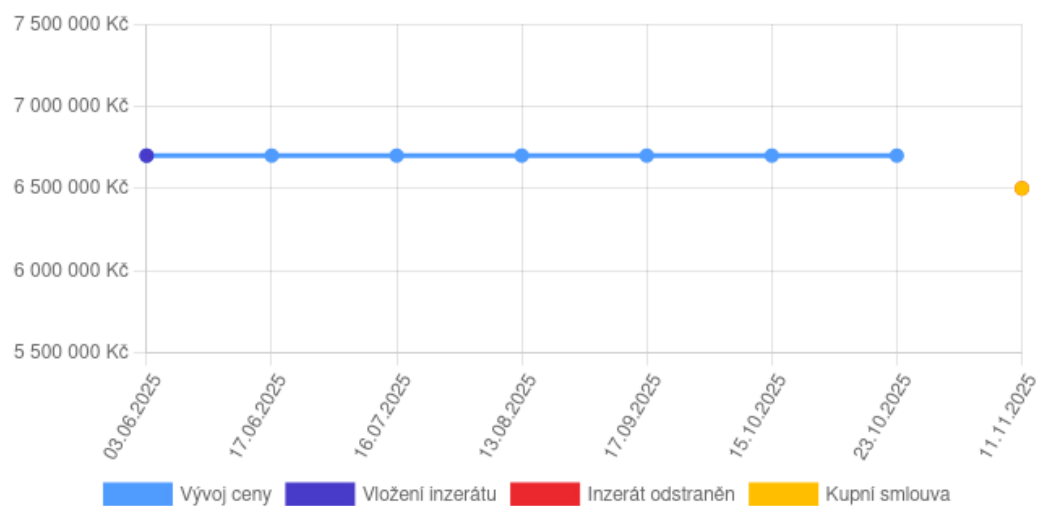
Lokalita	Veselka č.p. 4, Olbramovice, okres Benešov	Cena dle KS	6 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.11.2025	Číslo řízení	V-9324/2025-201
Poznámka k ceně	Včetně provize a právního servisu.	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	20 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 443 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Vytápění	Krbová vložka
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice, Vlák, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Malebný venkovský dům v obci Veselka - Olbramovice, okres Benešov s potenciálem dalšího rozšíření, kde můžete mít nové bydlení, nebo klidné místo pro rekreaci v krásné přírodě s perfektní dostupností. Dům prošel zásadními úpravami v rámci podříznutí domu a odvětrávaných podlah před deseti lety. V průběhu dalších let se nadále zveleboval. Nová koupelna s rozvody byla dokončena na začátku tohoto roku. Úložných prostor je dostatek, ať už se jedná o velký sklep pod domem, půdu s možností vestavby, vysokou stodolu s plochou cca 100 m², původní chlév, nebo přístavek s dřevníkem a dílnou na zahradě. Stačí jen dokončit exteriér dle vlastních představ. Hlavní přednosti domu: - Dispozice 3+1, obytná plocha 120 m². - Půda s potenciálem pro další obytné místnosti. - Stodola, bývalý chlév a přístavek – ideální pro dílnu, garáž, ateliér, či stylovou letní kuchyň. - Rozlehlá zahrada o výměře 1.443 m² s majestátním ořešákem a výhledem na rybník. - Kvalitní stavební materiály: podezdívka z kamene, dům z cihel, pálená taška na střeše. - Odvětrávané podlahy a podříznutí zdiva jako prevence vlhkosti. - Vytápění kombinované: plynové vafky, krbová kamna, kamna na tuhá paliva. - Ohřev vody: bojler a průtokový ohřívač. - Inženýrské sítě: elektřina, plyn, voda, obecní kanalizace. - Okna: dřevěná, v koupelně a na toaletě plastová. Obec Olbramovice nabízí školu, školku, obchody, restaurace, sportovní zázemí i rodinný život v dobré společnosti. Jen pár minut autem nebo autobusem jsou Votice s nákupním centrem, Lidlem, Penny, poliklinikou a dalšími obchody a službami pro každodenní žití. Benešov je vzdálený jen 14 km. Nemovitost se nachází v blízkosti vlakové stanice s přímým spojením na stanici Praha Hlavní nádraží (cca 45 minut) a zároveň je zde i autobusová linka na Roztyly. Autem do centra Prahy za 45 min. Okolí je rájem pro milovníky přírody, cyklistiky a houbaření. V létě vás osvěží hluboké lesy, které na podzim nabídnou plné košíky hub. Poblíž najdete například zámek Konopiště, nebo areál Monínec.

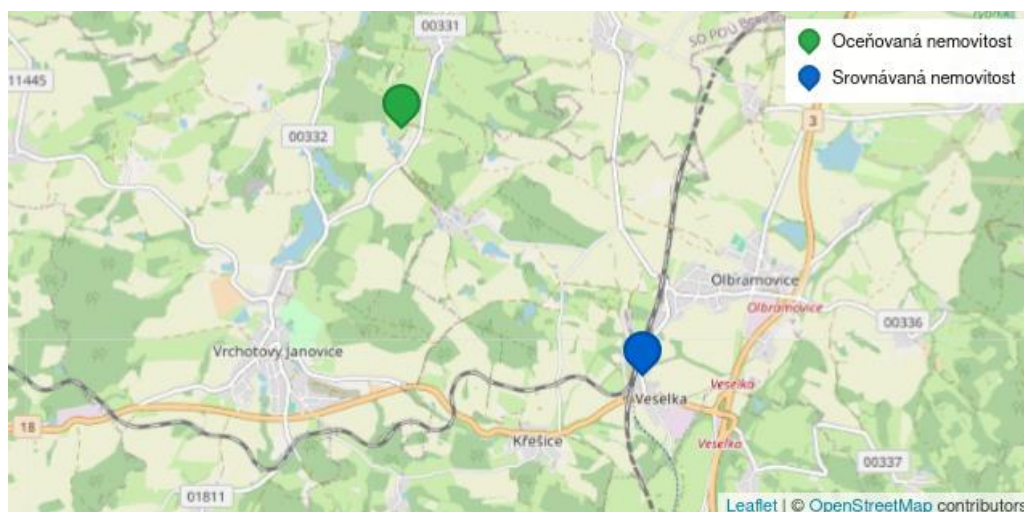
2. Fotodokumentace



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)

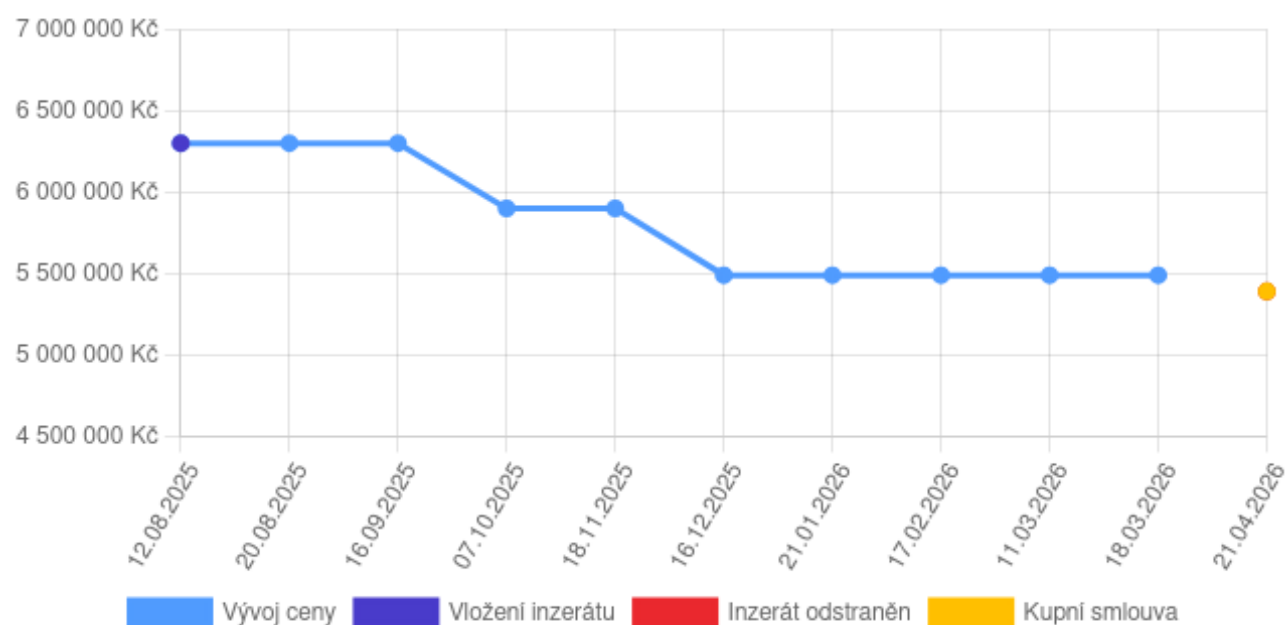
Lokalita	Strnadice č.p. 21, Maršovice, okres Benešov	Cena dle KS	5 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.04.2026	Číslo řízení	V-3481/2026-201
Poznámka k ceně	250 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Není
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V, 230V a 400V, 120V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	8 643 m ²	Užitná plocha	81 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Prizemní

Snili jste někdy o domě s velkým pozemkem, vlastním rybníkem a kouskem lesa? Tak zbystřete! Nabízíme ke koupi zemědělskou usedlost před rekonstrukcí v malebné vsi Strnadice vzdálené 2 km od Maršovic. Celková výměra činí 8 643 m², z toho zastavěná plocha a nádvoří 1 154 m², zahrada plná vzrostlých stromů 4 389 m², rybník 647 m² a lesní pozemek 2 230 m². Usedlost byla postavena koncem 19. století a skládá se z obytné části velké 81 m², která je rozdělená do tří místností, dále kůlny, chlévů, které na obytnou část navazují a v budoucnu by bylo možné obytnou část o tyto prostory případně rozšířit a půdní prostor. Na pozemku též nalezneme velkou stodolu, garáž a sklepy. Tyto budovy a taras oddělující sousedy tvoří zahradu. Brankou se dostaneme na zahradu za domem, kde nalezneme množství ovocných stromů, rybník a část lesa. Dům je napojen na elektřinu, jako zdroj vody slouží kopaná studna. Doporučuji prohlídku. Více informací Vám ráda sdělím po telefonu.

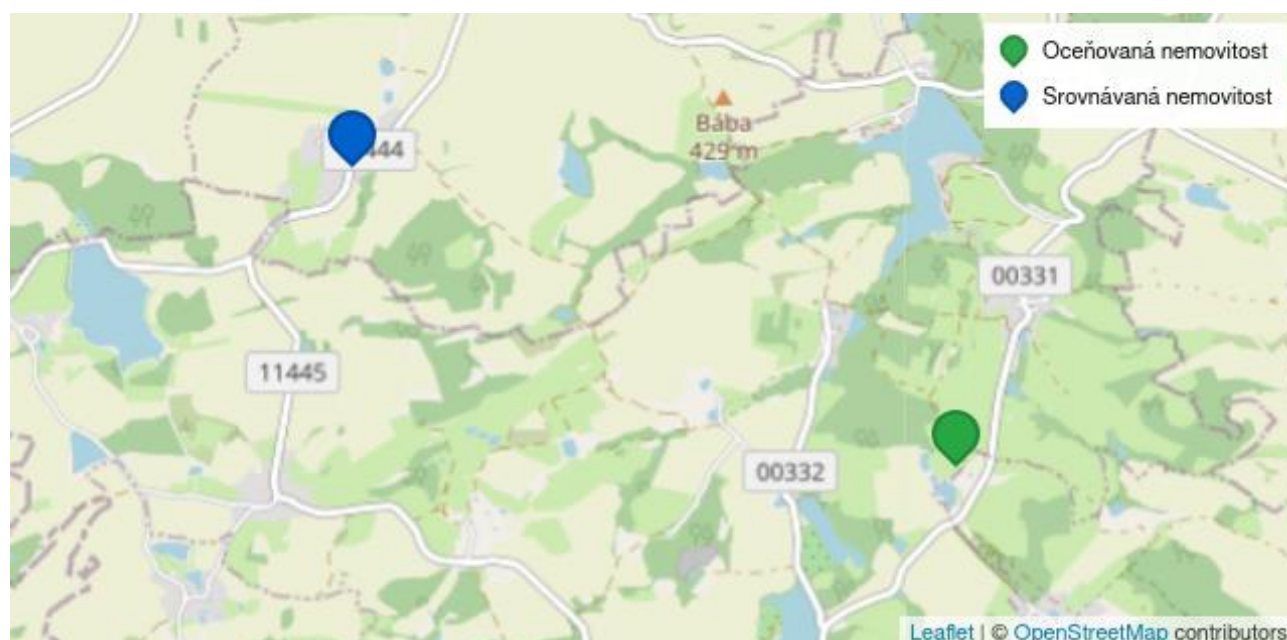
2. Fotodokumentace



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)

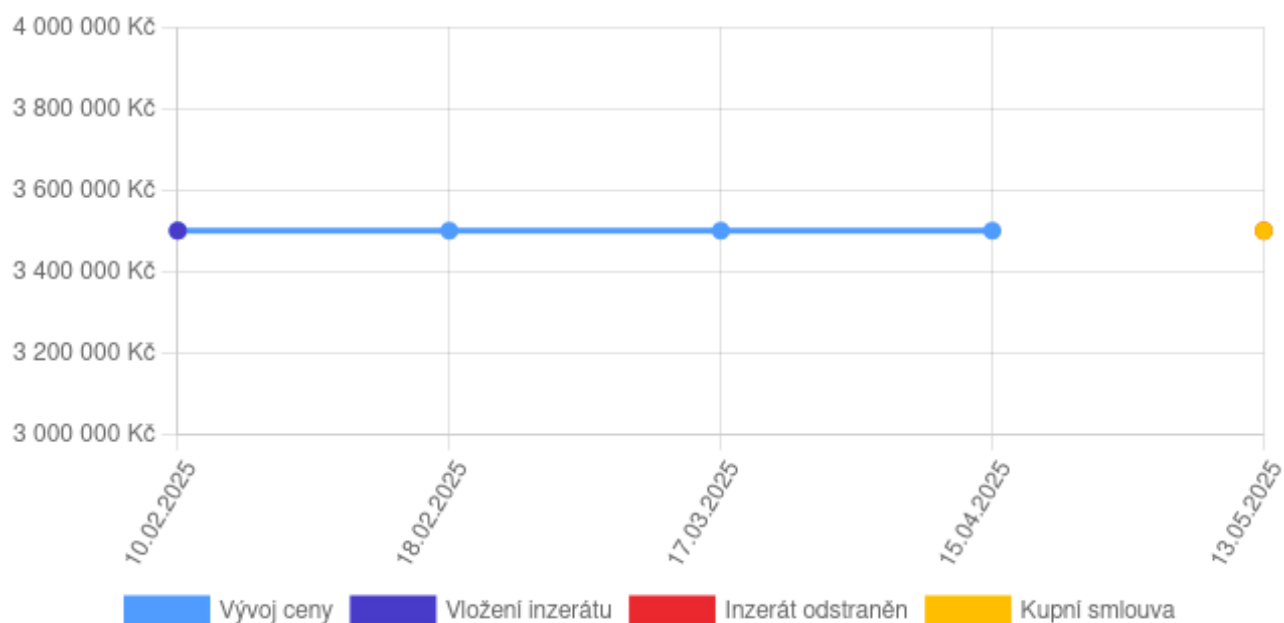
Lokalita	Tomice II č.p. 54, Olbramovice, okres Benešov	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.05.2025	Číslo řízení	V-3625/2025-201
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Septik, Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	25 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	770 m ²
Užitná plocha	70 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji útulný rodinný domek o dispozici 2+1 s užitnou plochou 70 m² a pozemkem o velikosti 770 m², situovaný na okraji obce Tomice u Bystřice, 10 min. autem od Benešova u Prahy. Na obytnou část domu navazuje garáž, sloužící také jako kotelna o velikosti 25 m² a další prostory k uskladnění věcí a zásob. Dispozice: vstupní veranda (9m²), chodba (5,5 m²), dva pokoje (25 m² a 11,5 m²), kuchyně (12 m²), koupelna (12 m²) a toaleta (1,5 m²). Schodištěm z předsíně je vstup na prostornou půdu. Kotel na tuhá paliva zajišťuje centrálním vytápění do radiátorů. Pitná voda je z vlastní studny na pozemku, odpady jsou svedeny do jímky. Vzhledem k své poloze a lokalitě je tato nemovitost ideální pro ty, kteří hledají rekreační objekt s možností trávit volné chvíle v klidném prostředí, avšak v blízkosti městské vybavenosti. Tento dům tak skýtá příležitost pro útek od městského ruchu a nabídne klidné útočiště v srdci přírody. Dostupnost nemovitosti je zajištěna pravidelnou autobusovou linkou. Výborné spojení je vlakem z a do Olbramovic (vlakové nádraží je 5 km vzdálené). Na pozemku je také dostatek prostoru pro parkování. Pokud hledáte místo pro rekreaci s možností vytvoření vysněného domova s možností širokého využití, neváhejte a přijďte se podívat na tuto jedinečnou nabídku.

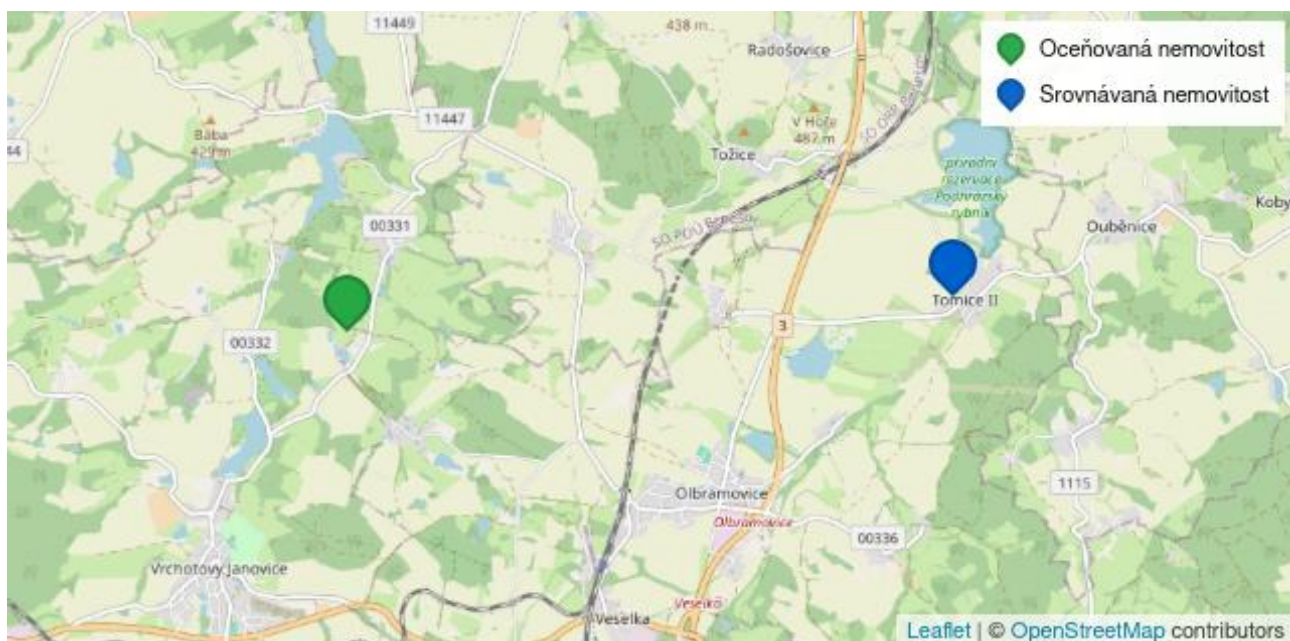
2. Fotodokumentace



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)

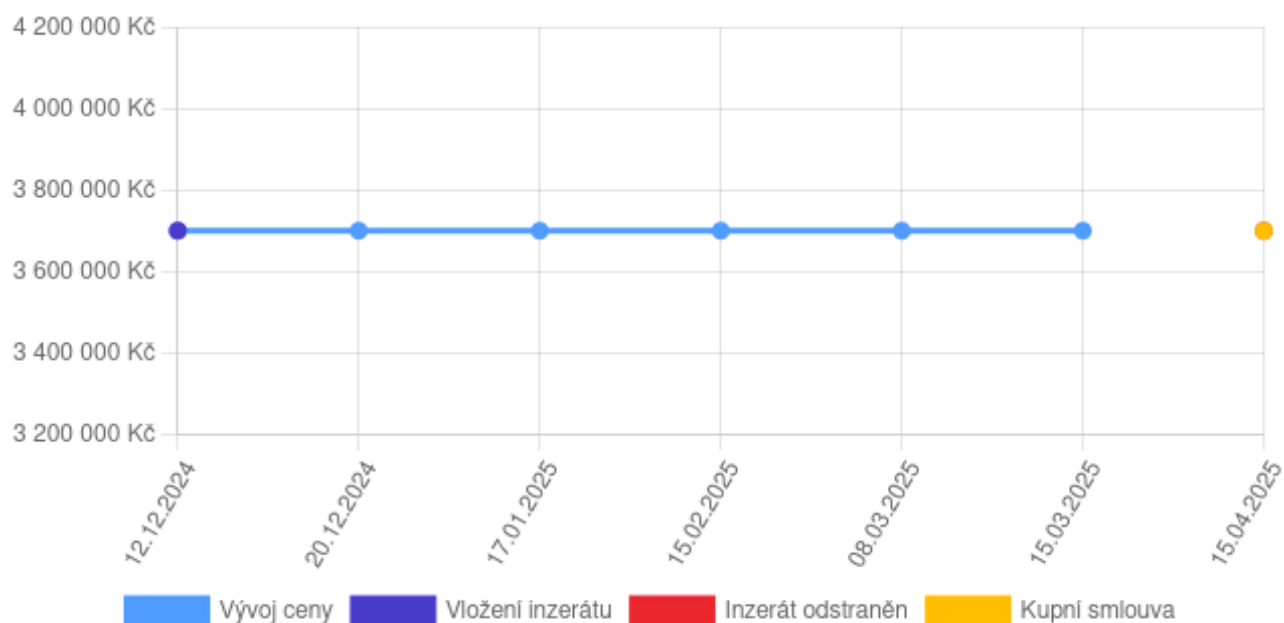
Lokalita	Rudoltice č.p. 18, Vrchotovy Janovice, okres Benešov	Cena dle KS	3 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.04.2025	Číslo řízení	V-2943/2025-201
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Vlastní čov
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	914 m ²	Užitná plocha	145 m ²
Vytápění	Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme Vám jedinečnou příležitost koupit prostorný rodinný dům o dispozici 6+1 v malebné lokalitě Rudoltice č.p. 18, Vrchotovy Janovice. Tento dům má užitnou plochu 145 m² a nachází se na pozemku o rozloze 914 m². Stav celého objektu je před rekonstrukcí je možné vytvořit si vlastní útulné zázemí přesně podle svých představ. Budova je smíšená s terasou a sklepem. Před cca 12 lety byla opravena střecha (vyměněna krytina) a v přízemí plastová okna. Součástí nemovitosti je garáž pro jedno vozidlo. Zdroj tepla je - kotel automat na TP (peletky, černé uhlí) a elektro kotel. Oba jsou napojené na okruh topných těles (radiátory). Bude to ideální místo pro Vaši rodinu, kde si můžete užít klidného a pohodového života. Díky klidné lokalitě plné zeleně a dobré dostupnosti do Benešova a Prahy lze nemovitost využít také k rekreaci. Nenechte si tuto skvělou nabídku ujít!

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

