

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 062737/2025**

|                                                                               |                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>                                          | JUDr. Jiří Voda LL.M.<br><i>insolvenční správce dlužníka Chlumecký Ladislav<br/>a Chlumecká Kristina, bytem č.p. 24, 39601<br/>Vojslavice<br/>Sokolovská 85/104<br/>186 00 Praha 8</i>    |
| <b>Číslo jednací:</b>                                                         | KSCB 44 INS 12270 / 2025                                                                                                                                                                  |
| <b>Účel znaleckého posudku:</b>                                               | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí<br>pro účely insolvenčního řízení.                                                                                                          |
| <b>Obor, odvětví, specializace:</b>                                           | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti                                                                                                                                                     |
| <b>Adresa předmětu ocenění:</b>                                               | Vojslavice č.p. 24, okres Pelhřimov                                                                                                                                                       |
| <b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno<br/>na místě předmětu ocenění dne:</b> | 15.08.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>Zpracováno ke dni:</b>                                                     | 15.08.2025                                                                                                                                                                                |
| <b>Zhotovitel:</b>                                                            | XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru<br>Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: info@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 15.09.2025

# **A. ZADÁNÍ**

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

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 53, parc. č. st. 54, jehož součástí je rodinný dům č. p. 24, a parc. č. 428/21, vč. příslušenství, v obci Vojslavice, okres Pelhřimov, katastrální území Vojslavice nad Želivkou, na listu vlastnictví č. 32.

## **2. Účel znaleckého posudku**

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

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

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

## **2. Výčet zdrojů**

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

## **3. Věrohodnost zdrojů**

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

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

|                          |                                                                        |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | Pozemky parc. č. st. 53, st. 54 a 428/21, vč. součástí a příslušenství |
| Adresa předmětu ocenění: | Vojslavice č.p. 24, okres Pelhřimov                                    |
| Kraj:                    | Kraj Vysočina                                                          |
| Okres:                   | Pelhřimov                                                              |
| Obec:                    | Vojslavice                                                             |
| Katastrální území:       | Vojslavice nad Želivkou                                                |

## **2. Prohlídka a zaměření**

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

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

### Vlastnické právo:

SJ Chlumecký Ladislav a Chlumecká Kristina, č. p. 24, 39601 Vojslavice

### Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 53, parc. č. st. 54, jehož součástí je rodinný dům č. p. 24, a parc. č. 428/21, vč. příslušenství, v obci Vojslavice, okres Pelhřimov, katastrální území Vojslavice nad Želivkou, na listu vlastnictví č. 32.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - neodpovídá zakreslení hlavní stavby v katastrální mapě, není zakreslená vedlejší stavba.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis rodinného domu**

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt sestávající z původního cca 90-100 let starého přízemního rodinného domu bez obytného podkroví, a z novější přístavby (cca 50 let staré), která je dvoupodlažní, zapuštěná do svahu, čímž vzniká částečné podsklepení.

Objekt je smíšené konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové nebo s kovovými nosníky, střecha je sedlová, nad verandou pultová, krytina je tašková a plechová, a klempířské prvky jsou plechové. Zateplení pláště není provedeno, u části domu fasáda dokonce zcela chybí.

Okna jsou částečně plastová, částečně původní dřevěná. Dveře jsou v ocelových zárubních. Podlahy jsou s PVC, keramickou dlažbou nebo betonové. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s částečně vestavěnými spotřebiči. V domě jsou 2 koupelny, vždy s vanou, umyvadlem a WC.

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 dostupný. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva a kamna, ohřev vody zajišťují 2 bojler.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí. V přístavbě jsou sice novější okna a rozvody vody a je nový vstup, celkově je však dům v nedokončeném stavu s nedostatečnou údržbou, starší část domu je zcela bez rekonstrukce. Horší je stav původních oken, dveří, podlah, jsou zašlé až poškozené povrchy, fasáda chybí nebo je v původním stavu, vybavení staršího domu je za hranicí životnosti.

V původní části domu je zádveří, chodby, koupelna s WC, pokoj, kuchyně, spíže, kotelná. Celková podlahová plocha je 72,6 m<sup>2</sup>. V přízemí přístavby je chodba, pokoj, komora, a dále technická část zapuštěná do svahu, která má charakter sklepa. Po schodišti je přístupné patro s chodbou, kuchyní, 2 pokoji, koupelnou s WC. Celková podlahová plocha přístavby je 75,4 m<sup>2</sup>, se sklepem 110,6 m<sup>2</sup>.

### **Popis pozemku a lokality**

Obec Vojslavice se nachází v severní části okresu Pelhřimov, cca 25 km od okresního města. Má přibližně 100 obyvatel a má minimální občanskou vybavenost – pouze obchod. Je obsluhována autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí na východním okraji obce, ve starší zástavbě. V místě je slyšitelný provoz z blízké dálnice D1. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemků činí 1029 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou svažité. Jsou oploceny pletivem. V západním rohu pozemku se nachází vedlejší stavba – garáž, v severní části pak seník. Na pozemku jsou trvalé porosty - ovocné a okrasné dřeviny. Parkování je možné na vlastním pozemku.

Na oceňovaném pozemku parc. č. st. 54 vázne věčné břemeno chůze a cesty, je však ve prospěch druhého oceňovaného pozemku (parc. č. st. 53), tedy bez vlivu na cenu objektu.

| Tabulkový popis            |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Popis<br>rodinného<br>domu | Typ rodinného domu       | samostatný objekt                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                            | Počet nadzemních podlaží | v části 1, v části 2                                                                                                                                                                                                                                              |
|                            | Podsklepení              | částečné (zapuštěné ve svahu na úrovni 1. NP)                                                                                                                                                                                                                     |
|                            | Dům byl postaven v roce  | odhadem před 90-100 lety, přístavba před 50 lety                                                                                                                                                                                                                  |
|                            | Konstrukce               | smíšená                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                            | Stropy                   | dřevěné trámové, ocelové nosníky                                                                                                                                                                                                                                  |
|                            | Střecha                  | sedlová, pultová                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                            | Krytina střechy          | tašková, plechová                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                            | Klempířské prvky         | plechové                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                            | Vnější omítky            | nezateplené nebo chybí                                                                                                                                                                                                                                            |
|                            | Vady domu                | dům v nedokončeném stavu s nedostatečnou údržbou, starší část domu je zcela bez rekonstrukce<br>horší stav původních oken, dveří, podlah, jsou zašlé až poškozené povrchy, fasáda chybí nebo je v původním stavu, vybavení staršího domu je za hranicí životnosti |

|                               |                                            |                                             |               |                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Popis<br>vnitřních<br>prostor | Dispozice                                  | možnost vícegeneračního využití             |               |                      |
|                               | Typ oken                                   | částečně plastová, částečně původní dřevěná |               |                      |
|                               | Koupelna(y)                                | 2x (vana, umyvadlo, WC)                     |               |                      |
|                               | Typ zárubní                                | ocelové                                     |               |                      |
|                               | Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup> | původní dům                                 |               |                      |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Zádveří       | 6,20 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Chodba        | 3,70 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Koupelna, WC                                | Koupelna s WC | 3,60 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Pokoj                                       | Pokoj         | 20,70 m <sup>2</sup> |
|                               |                                            | Kuchyně                                     | Kuchyně       | 15,20 m <sup>2</sup> |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Spíž          | 2,80 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Spíž          | 3,10 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Kotelna       | 9,90 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Chodba        | 4,00 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Chodba        | 3,40 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | přístavba - přízemí                         |               |                      |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Chodba        | 5,50 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Pokoj                                       | Pokoj         | 19,00 m <sup>2</sup> |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Komora        | 1,20 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Príslušenství                               | Sklep         | 35,20 m <sup>2</sup> |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Schodiště     | 3,60 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | přístavba - patro                           |               |                      |
|                               |                                            | Ostatní prostory                            | Chodba        | 1,40 m <sup>2</sup>  |
|                               |                                            | Kuchyně                                     | Kuchyně       | 16,80 m <sup>2</sup> |
|                               |                                            | Pokoj                                       | Pokoj         | 15,50 m <sup>2</sup> |

|  |                           |                                    |               |                       |
|--|---------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------|
|  |                           | Koupelna, WC                       | Koupelna s WC | 4,50 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Pokoj                              | Pokoj         | 7,90 m <sup>2</sup>   |
|  |                           | Podlahová plocha                   |               | 148,00 m <sup>2</sup> |
|  |                           | Podlahová plocha vč. příslušenství |               | 183,20 m <sup>2</sup> |
|  | Elektřina                 | 230V a 400V                        |               |                       |
|  | Vodovod                   | vodovod                            |               |                       |
|  | Svod splašek              | veřejná kanalizace                 |               |                       |
|  | Plynovod                  | ne                                 |               |                       |
|  | Řešení vytápění v domě    | kotel na tuhá paliva, kamna        |               |                       |
|  | Řešení ohřevu vody v domě | 2x bojler                          |               |                       |
|  | Podlahy v domě            | PVC, keramická dlažba, beton       |               |                       |
|  | Popis stavu               | před rekonstrukcí                  |               |                       |

|                                     |                            |                                                |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Popis pozemku rodinného domu</b> | Velikost pozemku           | 1029 m <sup>2</sup>                            |
|                                     | Trvalé porosty             | ovocné dřeviny, okrasné dřeviny                |
|                                     | Vedlejší stavby            | garáž, seník                                   |
|                                     | Sklon pozemku              | svažitý                                        |
|                                     | Oplocení                   | pletivo                                        |
|                                     | Přístupová cesta k objektu | přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě |

|                          |                              |                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Širší vztahy</b>      | Popis okolí                  | zástavba rodinnými domy se zahradami                                                                                                                                                                                      |
|                          | Poloha v obci                | východní okraj obce                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Vybavenost                   | dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu |
|                          | Životní prostředí            | z hlediska životního prostředí spíše nepříznivá lokalita - blízkost frekventovaných komunikací; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                   |
|                          | Spojení a parkovací možnosti | pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku                                                                                                                                                          |
| <b>Věcná práva, jiné</b> | Věcná břemena                | věcné břemeno chůze a cesty - bez vlivu na cenu objektu                                                                                                                                                                   |

## **6. Metoda ocenění**

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

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 965,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                     | č.  | P <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 101 obyvatel                                                                                     | V   | 0,50           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu                                 | IV  | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech - Pelhřimov - 25 km                                                                            | VI  | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K | II  | 0,85           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka                           | III | 0,90           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obchod                               | V   | 0,85           |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv \* O<sub>1</sub> \* O<sub>2</sub> \* O<sub>3</sub> \* O<sub>4</sub> \* O<sub>5</sub> \* O<sub>6</sub> = **307,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 029,00 m<sup>2</sup>

$$R = (200 + 0,8 * \sum_{vp}) / \sum_{vp}$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,029,00) / 1\,029,00 = \mathbf{0,994}$$

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č. | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V  | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů                                                                                                                                           | II | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV | 1,00           |

|                                                                                                                                                           |     |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0                                                       | IV  | 1,00 |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0                                                                  | VII | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |

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

### Index polohy pozemku

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

| Název znaku                                                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I   | 1,01           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I   | 0,03           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce                                                                                | III | -0,01          |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I   | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce                           | I   | 0,00           |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku                            | VII | 0,01           |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce                                     | II  | -0,01          |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                                         | II  | 0,00           |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                                         | II  | 0,00           |
| 10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji                                                                              | III | 0,02           |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány                                                       | II  | 0,00           |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = 1,050$$

**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<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index                       | Koef.                              | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek |                               |                                    |                             |                                    |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                |                               | 307,-                              | 1,050                       |                                    | 322,35                            |
| Typ                                                                        | Název                         | Parcelní<br>číslo                  | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 53                             | 191                         | 322,35                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,994 |                                    |                             | 320,42                             | 61 200,22                         |
| § 4 odst. 1                                                                | zastavěná plocha a<br>nádvoří | st. 54                             | 233                         | 322,35                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,994 |                                    |                             | 320,42                             | 74 657,86                         |
| § 4 odst. 1                                                                | zahrada                       | 428/21                             | 605                         | 322,35                             |                                   |
|                                                                            | Redukční koeficient R = 0,994 |                                    |                             | 320,42                             | 193 854,10                        |
| Stavební pozemky - celkem                                                  |                               |                                    | 1 029                       |                                    | <b>329 712,18</b>                 |

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| Typ objektu:                      | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda   |
| Poloha objektu:                   | Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 100 let                               |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 2 980,- Kč/m <sup>3</sup>             |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|        |                           |   |                       |
|--------|---------------------------|---|-----------------------|
| 1. NP: | 5,7*13,8+2,5*5,9+12,8*5,3 | = | 161,25 m <sup>2</sup> |
| 2. NP: | 12,8*5,3                  | = | 67,84 m <sup>2</sup>  |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1. NP:        | 161,25 m <sup>2</sup> | 2,90 m            |
| 2. NP:        | 67,84 m <sup>2</sup>  | 2,30 m            |

### Obestavěný prostor

|                              |                                              |   |                             |
|------------------------------|----------------------------------------------|---|-----------------------------|
| 1. NP:                       | (5,7*13,8+2,5*5,9+12,8*5,3)*(2,90)           | = | 467,63 m <sup>3</sup>       |
| 2. NP, zastřešení:           | (5,7*13,8)*(2,50/2)+(12,8*5,3)*(2,30+1,80/2) | = | 315,41 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                                              | = | <b>783,04 m<sup>3</sup></b> |

**Podlažnost:**

|                                              |                 |                       |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =           | 161,25 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =            | 229,09 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = 1,42 |                       |

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení**

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

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = \mathbf{0,500}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,491}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

**Ocenění**

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,980,- \text{ Kč/m}^3 * 0,491 = 1\,463,18 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 783,04 \text{ m}^3 * 1\,463,18 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 1\,203\,014,89 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 203 014,89 Kč**

### 1.3. Garáž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Typ objektu:                      | Garáž § 37 porovnávací metoda    |
| Poloha objektu:                   | Vysočina, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                     | 50 let                           |
| Základní cena ZC (příloha č. 26): | 3 931,- Kč/m <sup>3</sup>        |

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

|        |          |   |                      |
|--------|----------|---|----------------------|
| 1. NP: | 11,0*3,5 | = | 38,50 m <sup>2</sup> |
|--------|----------|---|----------------------|

| Název podlaží | Zastavěná plocha     | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1. NP:        | 38,50 m <sup>2</sup> | 3,60 m            |

#### Obestavěný prostor

|                              |                   |   |                             |
|------------------------------|-------------------|---|-----------------------------|
| 1. NP:                       | (11,0*3,5)*(3,60) | = | 138,60 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: |                   | = | <b>138,60 m<sup>3</sup></b> |

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

| Název znaku                                                                                                              | č.  | V <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví | II  | typ B          |
| 1. Druh stavby: samostatně stojící                                                                                       | II  | 0,00           |
| 2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm                                                                  | II  | 0,00           |
| 3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V                                                                       | II  | -0,02          |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství                                                                    | II  | -0,01          |
| 5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu                                                                          | III | 0,00           |
| 6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)            | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,473}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,050**

#### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 3 931,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,473 = 1 859,36 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 138,60 m<sup>3</sup> \* 1 859,36 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 1,050 = 270 592,66 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 270 592,66 Kč**

#### 1.4. Trvalé porosty

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

|                                                               |                |            |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Celková cena pozemku:                                         | Kč             | 329 712,18 |
| Celková výměra pozemku                                        | m <sup>2</sup> | 1 029,00   |
| Celková pokryvná plocha trvalých porostů:                     | m <sup>2</sup> | 100,00     |
| Cena pokryvné plochy porostů                                  | Kč             | 32 042,00  |
| Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů: | *              | 0,065      |
| Cena smíšeného porostu:                                       | =              | 2 082,73   |

**Trvalé porosty** = **2 082,73 Kč**

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

**1.1. Pozemky:** **329 712,18 Kč**

**Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům 1 203 014,89 Kč

1.3. Garáž 270 592,66 Kč

1.4. Trvalé porosty 2 082,73 Kč

Stavby a porosty na pozemku – celkem + **1 475 690,28 Kč**

**Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem** = **1 805 402,46 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 Vojslavice č.p. 24, okres Pelhřimov

| Vojslavice č.p. 24, okres Pelhřimov |                                                      |                       |                   |                     |                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------------|
| č.                                  | K1 - lokalita                                        | K2 - podlahová plocha | K3 - stav         | K4 - plocha pozemku | K5 - příslušenství                     |
| Oceňovaný objekt                    | Vojslavice č.p. 24, okres Pelhřimov                  | 148 m <sup>2</sup>    | před rekonstrukcí | 1029 m <sup>2</sup> | garáž, seník, sklep                    |
| 1                                   | Kynice č.p. 22, okres Havlíčkův Brod                 | 179 m <sup>2</sup>    | horší             | 1593 m <sup>2</sup> | sklep, 2 stodoly, starý dům k demolici |
| 2                                   | Dolní Město č.p. 111, okres Havlíčkův Brod           | 111 m <sup>2</sup>    | lepší             | 522 m <sup>2</sup>  | garáž, stodola                         |
| 3                                   | Meziklasí č.p. 32, Dolní Město, okres Havlíčkův Brod | 171 m <sup>2</sup>    | lepší             | 694 m <sup>2</sup>  | garáž, sklad                           |

| 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 příslušenství | K1 x ... x K5 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------------|---------|-------------------|------------------|---------------|-----------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                   | 2 995 000,00 Kč                 | 1                       | 2 995 000,00 Kč           | 0.9         | 1.1                 | 0.9     | 1.15              | 1.1              | 1.127115      | 2 657 226,64 Kč                               |
| 2                                                                                                                                                                   | 1 800 000,00 Kč                 | 1                       | 1 800 000,00 Kč           | 1.1         | 0.85                | 1.1     | 0.8               | 1                | 0.8228        | 2 187 651,92 Kč                               |
| 3                                                                                                                                                                   | 3 300 000,00 Kč                 | 1                       | 3 300 000,00 Kč           | 1           | 1.1                 | 1.15    | 0.85              | 1                | 1.07525       | 3 069 053,71 Kč                               |
| Celkem průměr                                                                                                                                                       |                                 |                         |                           |             |                     |         |                   |                  |               | 2 637 977,00 Kč                               |
| Minimum                                                                                                                                                             |                                 |                         |                           |             |                     |         |                   |                  |               | 2 187 651,92 Kč                               |
| Maximum                                                                                                                                                             |                                 |                         |                           |             |                     |         |                   |                  |               | 3 069 053,71 Kč                               |
| Směrodatná odchylka - s                                                                                                                                             |                                 |                         |                           |             |                     |         |                   |                  |               | 441 016,07 Kč                                 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s                                                                                                                           |                                 |                         |                           |             |                     |         |                   |                  |               | 2 196 960,93 Kč                               |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s                                                                                                                            |                                 |                         |                           |             |                     |         |                   |                  |               | 3 078 993,07 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 ( $K1 * \dots * Kx$ ). |                                 |                         |                           |             |                     |         |                   |                  |               |                                               |

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje rodinných domů v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů i pozemků, technickém stavu a rozsahu příslušenství.

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

= 2 637 977 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**2 638 000 Kč**

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

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

### **Výsledek dle cenového předpisu**

1.805.400 Kč

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

2.638.000 Kč

Základní ceny jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, tak může 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 pozemků parc. č. st. 53, parc. č. st. 54, jehož součástí je rodinný dům č. p. 24, a parc. č. 428/21, vč. příslušenství, v obci Vojslavice, okres Pelhřimov, katastrální území Vojslavice nad Želivkou, na listu vlastnictví č. 32.

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

**2.640.000 Kč**

Slovy: dvamilionyšestsetčtyřicettisíc korun českých

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti  
Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.09.2025

.....  
Ing. Jitka Mašínová

.....  
Martin Málek

.....  
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 062737/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 53</a>                           |
| Obec:                     | <a href="#">Vojslavice [549126]</a>              |
| Katastrální území:        | <a href="#">Vojslavice nad Želivkou [784621]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">32</a>                               |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 191                                              |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                     |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                              |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě              |
| Způsob využití:           | zbořeniště                                       |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří                       |



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                                                       | Podíl |
|------------------------------------------------------------------------|-------|
| SJ Chlumecký Ladislav a Chlumecká Kristina, č. p. 24, 39601 Vojslavice |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

| Typ                      |
|--------------------------|
| Zákaz zcizení a zatížení |
| Zástavní právo smluvní   |

### Jiné zápisy

| Typ                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti                                         |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Chlumecká Kristina |
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Chlumecký Ladislav |
| Zahájení exekuce - Chlumecká Kristina                                         |
| Zahájení exekuce - Chlumecký Ladislav                                         |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého                    |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh                  |

## Informace o pozemku

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">st. 54</a>                           |
| Obec:                     | <a href="#">Vojslavice [549126]</a>              |
| Katastrální území:        | <a href="#">Vojslavice nad Želivkou [784621]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">32</a>                               |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 233                                              |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                     |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                              |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě              |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří                       |



## Součástí je stavba

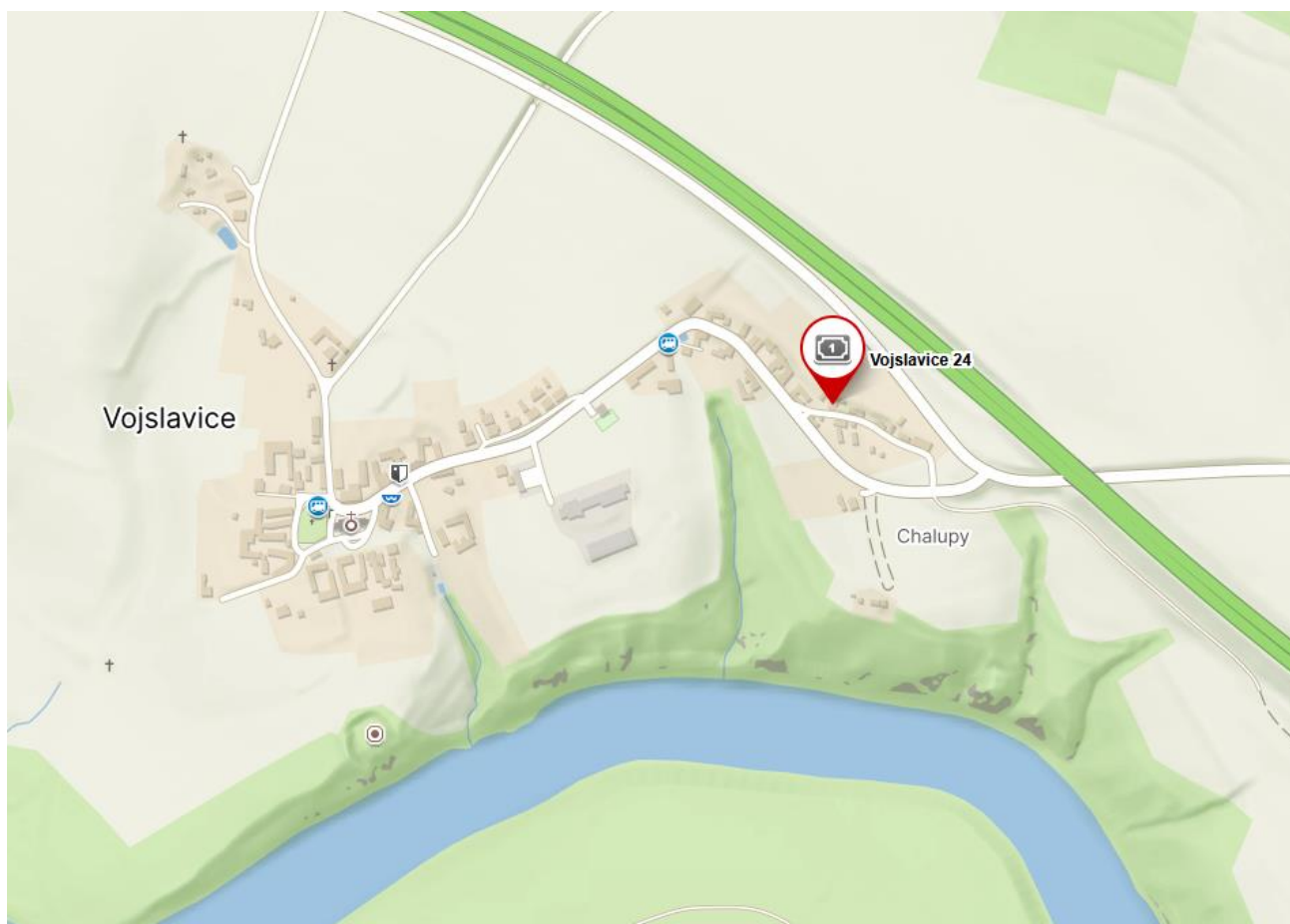
|                           |                                                             |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | <a href="#">Vojslavice [184624]</a> ; č. p. 24; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku:  | p. č. <a href="#">st. 54</a>                                |
| Stavební objekt:          | <a href="#">č. p. 24</a>                                    |
| Adresní místa:            | <a href="#">č. p. 24</a>                                    |

## Informace o pozemku

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | <a href="#">428/21</a>                           |
| Obec:                     | <a href="#">Vojslavice [549126]</a>              |
| Katastrální území:        | <a href="#">Vojslavice nad Želivkou [784621]</a> |
| Číslo LV:                 | <a href="#">32</a>                               |
| Výměra [m <sup>2</sup> ]: | 605                                              |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí                     |
| Mapový list:              | <a href="#">KMD</a>                              |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě              |
| Druh pozemku:             | zahrada                                          |



## Ortofoto mapa a mapa



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

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

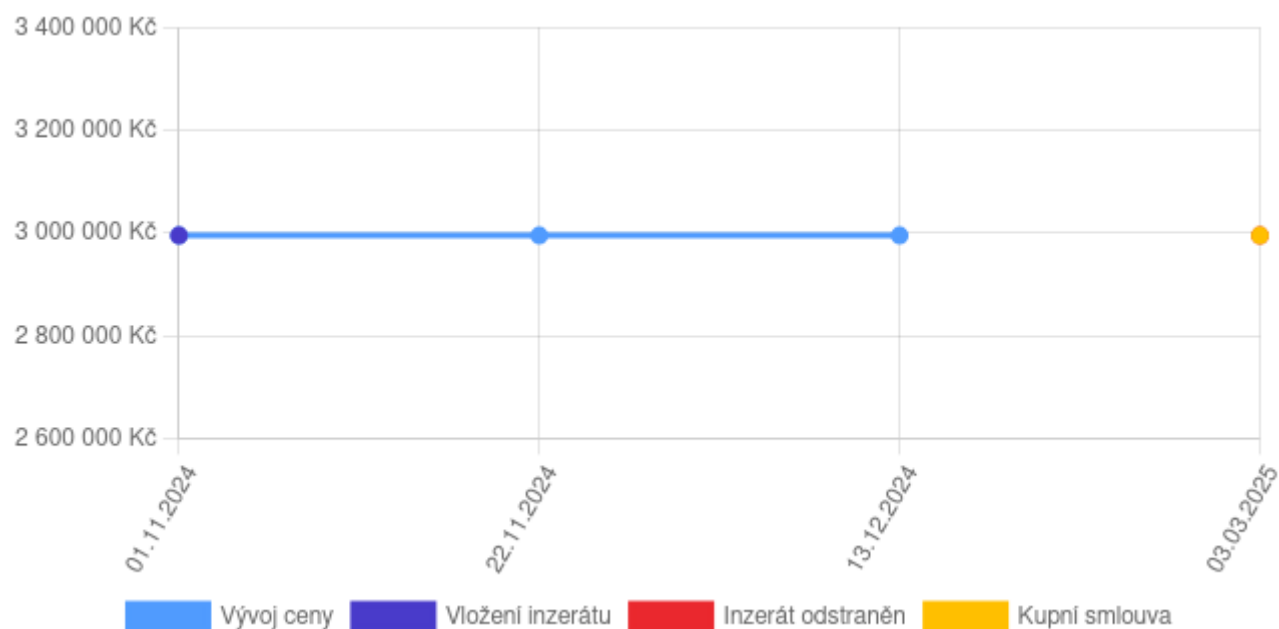
Naše společnost Vám zprostředkuje Nabízíme k prodeji rodinný dům s dalšími stavbami (stodoly bývalé zemědělské usedlosti) v malebné obci Kynice, okres Havlíčkův Brod. Dům byl postaven v 50. letech (kolaudace v roce 1957) a nachází se v původním stavu, což poskytuje skvělou příležitost pro renovaci dle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

#### 2. Fotodokumentace

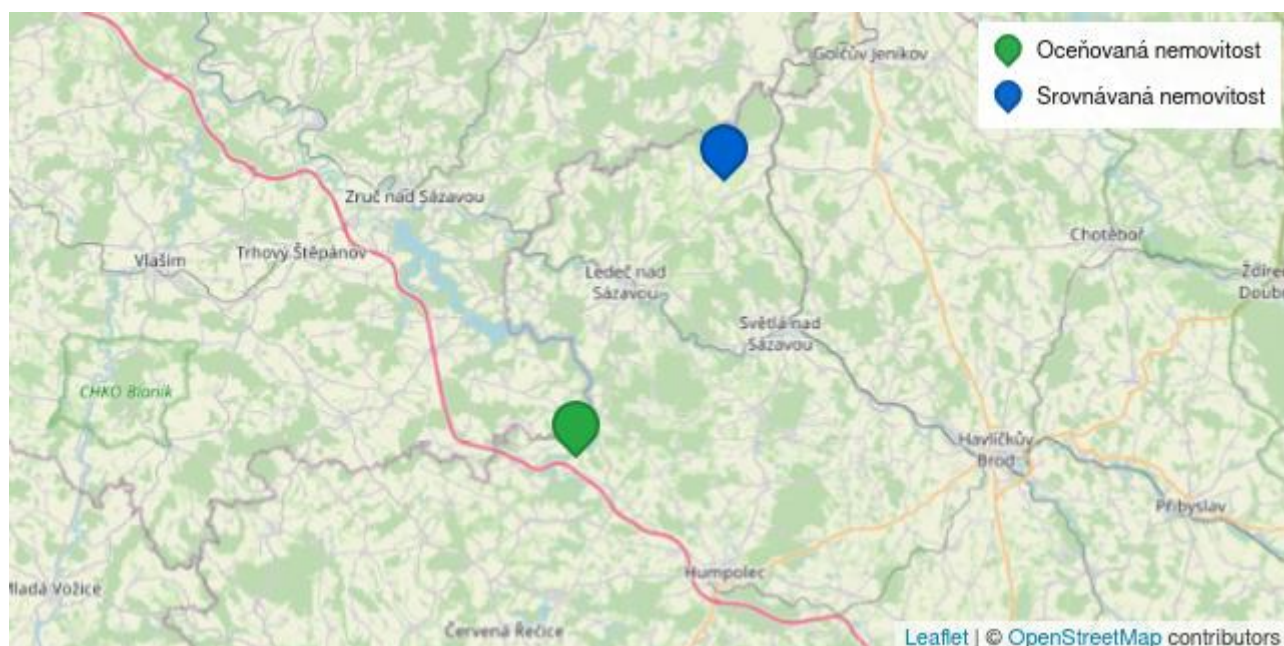




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

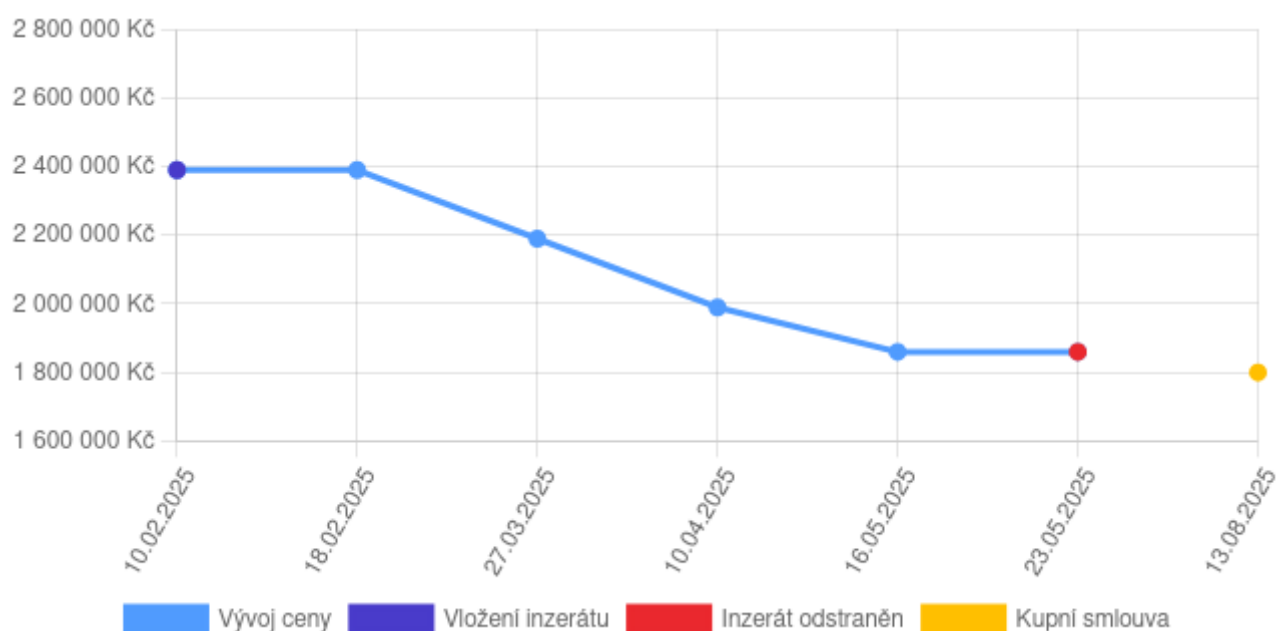
|                                  |                                            |                                      |                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Lokalita</b>                  | Dolní Město č.p. 111, okres Havlíčkův Brod | <b>Cena dle KS</b>                   | 1 800 000 Kč         |
| <b>Datum podpisu KS</b>          | 13.08.2025                                 | <b>Číslo řízení</b>                  | V-5075/2025-601      |
| <b>Voda</b>                      | Vodovod                                    | <b>Kanalizace</b>                    | Veřejná kanalizace   |
| <b>Vybaveno</b>                  | Částečně                                   | <b>Garáž</b>                         | Ano                  |
| <b>Parkovací místo</b>           | Ano                                        | <b>Počet nadzemních podlaží domu</b> | 2                    |
| <b>Výtah</b>                     | Ne                                         | <b>Elektřina</b>                     | 230V a 400V, 230V    |
| <b>Energetický štítek (PENB)</b> | G - Mimořádně ne hospodárná                | <b>Stav</b>                          | Dobrý                |
| <b>Konstrukce</b>                | Cihlová                                    | <b>Rok výstavby</b>                  | 1920                 |
| <b>Plocha pozemku</b>            | 522 m <sup>2</sup>                         | <b>Užitná plocha</b>                 | 111 m <sup>2</sup>   |
| <b>Plocha zahrady</b>            | 300 m <sup>2</sup>                         | <b>Vytápění</b>                      | Kotel na tuhá paliva |
| <b>Poloha nemovitosti</b>        | Klidná část obce                           | <b>Dostupnost dopravy</b>            | Autobus, Silnice     |
| <b>Typ objektu</b>               | Patrový                                    |                                      |                      |

Máme pro vás jedinečnou příležitost. Nabízíme ke koupi prostorný rodinný dům v klidné vesničce Dolní Město. Tento dům s užitnou plochou 111 m<sup>2</sup> se nachází na pozemku o rozloze 522 m<sup>2</sup> a nabízí ideální prostředí pro klidný rodinný život. Dům má dvě podlaží a skládá se z pěti místností, což poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení i pro početnější rodinu. Topí se zde kotlem na tuhá paliva s rozvedem do radiátorů, voda je zajištěna z obecního vodovodu, kanalizace se zde nachází také, plyn je na pozemku. K obytné části přiléhá garáž a stodola. Přímou z pozemku je úchvatný výhled na hrad Lipnice nad Sázavou. Okolí nabízí klid a soukromí, přičemž veškerá občanská vybavenost je snadno dostupná. Nepropáste příležitost k pořízení vašeho nového domova v této žádané lokalitě! Pro více informací a domluvení prohlídky neváhejte kontaktovat makléře. S financováním vám rád pomůže náš finanční specialista.

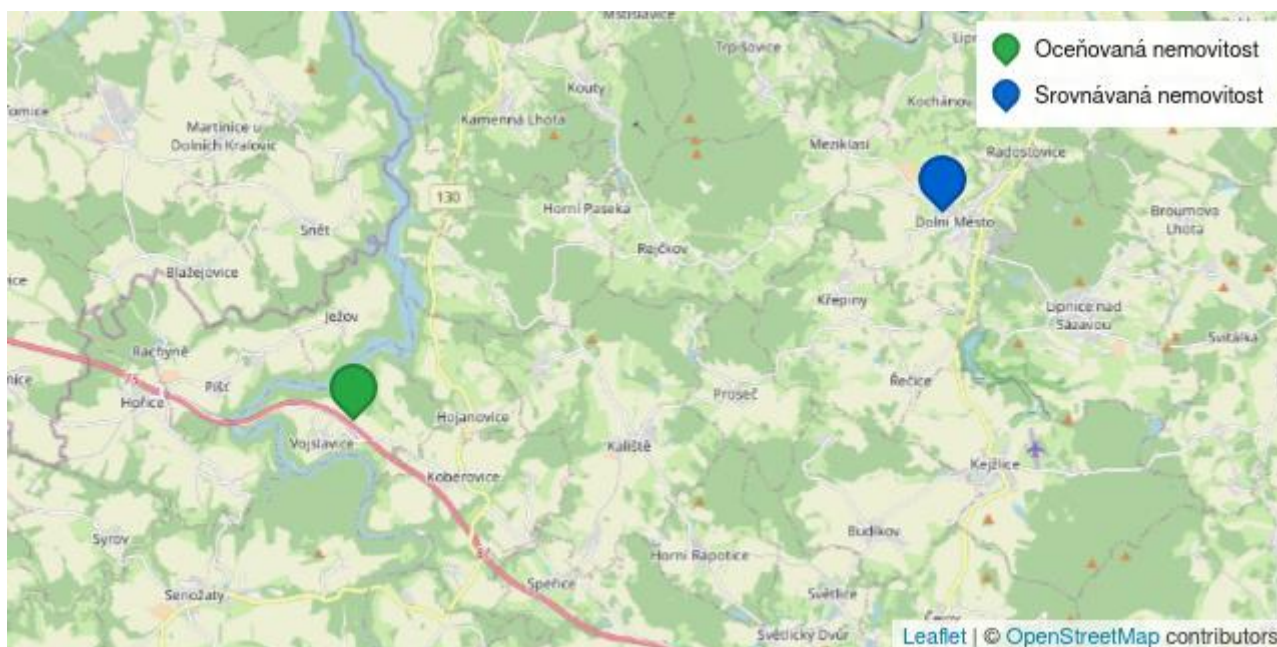
### 2. Fotodokumentace



### 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)

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

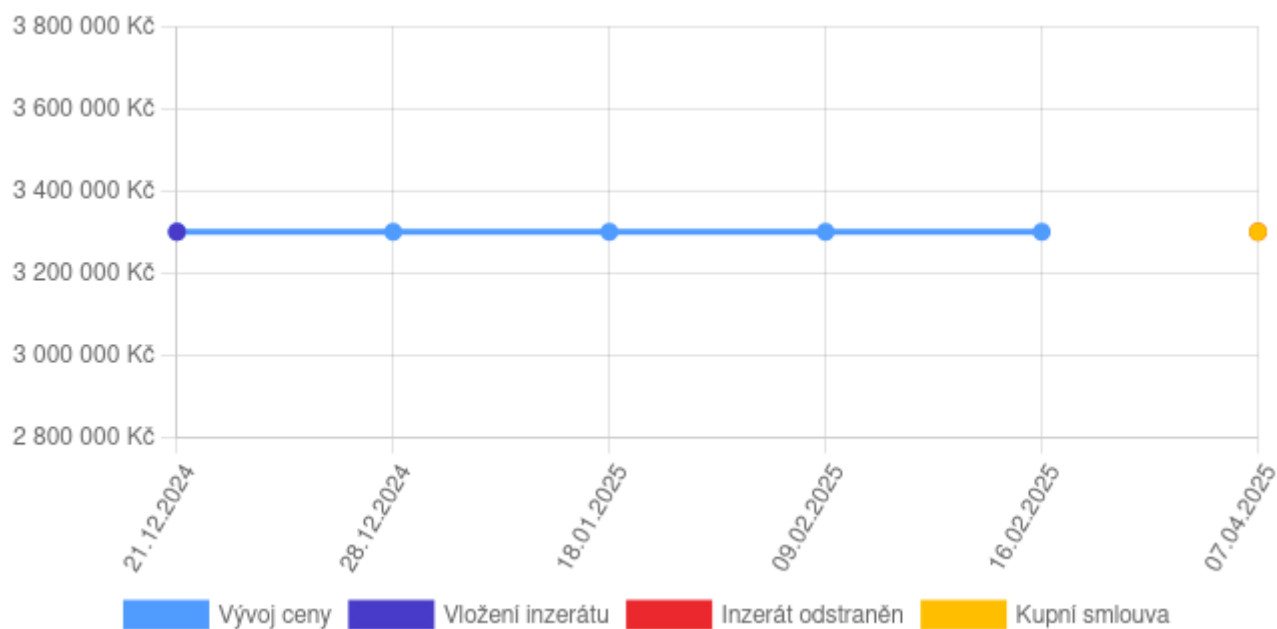
Hledáte klidné bydlení nebo i investiční příležitost? Tak právě pro vás je určena tato nemovitost. Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 6+1 s uzavřeným dvorem v malebné obci Meziklasí. Obec Meziklasí se nachází jen 6 km od města Světlá nad Sázavou, na hranici přírodní rezervace Melechov a v blízkosti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

### 2. Fotodokumentace





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



### 4. Mapové zobrazení

