

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 024050/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Frýdek-Místek Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek
Číslo jednací:	142 EX 01236/25-086
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:	Dobrá Voda č.p. 30, Číměř, okres Jindřichův Hradec
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	31.03.2026
Zpracováno ke dni:	30.03.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.04.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 30 a pozemku parc. č. st. 111. st. 112, 1368/1 v obci Číměř, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Dobrá Voda u Číměře na listu vlastnictví č. 133.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, Stavební dokumentace poskytnutá majitelem nemovitosti.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 30
Adresa předmětu ocenění:	Dobrá Voda č.p. 30, Číměř, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Číměř
Ulice:	
Katastrální území:	Dobrá Voda u Číměře

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 31.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Burica. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Burica Marek, Dobrá Voda 30, 37833 Číměř

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 30 a pozemek parc. č. st. 111. st. 112, 1368/1 v obci Číměř, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Dobrá Voda u Číměře na listu vlastnictví č. 133.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 111 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 30 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Základy má železobetonové izolované a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 50 cm. Stropy jsou keramickobetonové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové, z části chybí a zateplení pláště není provedeno (použity izolační stavební materiály).

Objekt byl dokončen v roce 2019, rodinný dům je obýván, objekt lze charakterizovat jako novostavba.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

z části chybí fasáda včetně její konečné úpravy.

Dispozice rodinného domu je 4+kk uspořádány do 2 nadzemních podlaží, využité podkroví.

1 NP		
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	61,20 m ²
Ostatní prostory	Chodba	14,10 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	11,20 m ²
Koupelna, WC	WC	1,70 m ²
Ostatní prostory	Místnost	2,10 m ²
Příslušenství	Garáž	31,90 m ²
2 NP		
Pokoj	Pracovna	14,40 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	16,53 m ²
Ostatní prostory	Šatna	7,30 m ²
Pokoj	Pokoj	23,50 m ²
Pokoj	Pokoj	25,00 m ²
Ostatní prostory	Chodba	8,85 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	8,70 m ²
Příslušenství	Terasa	25,70 m ²
Podkroví (využité jako celek bez příček)		
Pokoj	Pokoj	75,92 m ²

Podlahová plocha	270,50 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	328,10 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou hliníková. Obytné místnosti jsou orientované na východ, sever, jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází bidet, závěsná toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou hliníkové. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: keramická dlažba

chodba: dřevěná plovoucí podlaha, keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: dřevěná plovoucí podlaha

místnosti: dřevěná plovoucí podlaha

Další vybavení rodinného domu tvoří anténní rozvody, centrální vysavač, digestoř, síťové rozvody.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je odebírána z místního zdroje. Objekt má vlastní čističku odpadních vod. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem, v obývacím pokoji krbová vložka jako další zdroj vytápění. Topná tělesa tvoří závěsné radiátory, podlahové vytápění, ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. St. 112 o výměře 68 m² je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. – jiná stavba. Stavba je obyvatelná. Nepodsklepená stavba je cihlové konstrukce, má jedno nadzemní podlaží, sklonitou střechu, střešní krytina je plechová. Do objektu je přivedena elektřina, voda ze studny, odpady jsou svedeny do ČOV. Vytápění je tepelným čerpadlem. V objektu se nachází jedna obyvatelná místnost a koupelna s WC. Stavebně technický stav je velmi dobrý.

Pozemek parc.č. 1368/1 o výměře 1241 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek tvoří funkční celek s rodinným domem pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 1477 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený plotem z betonových tvarovek a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů. Součástí pozemku je studna (vrtaná) slouží jako zdroj pitné vody, ČOV, retenční nádrž, vrtý (2x150 m) pro tepelné čerpadlo. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Rodinný dům je postaven v části obce Dobrá voda, stavebně nesrostlé se sídelní částí obce Číměř a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Obec se nachází cca 10 km jižně od Jindřichova Hradce a severně od Nové Bystřice, kde je veškerá občanská vybavenost. V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	2019
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	Cihlová porotherm
	Tloušťka obvodové konstrukce	50 cm
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	chybí, štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	4+kk
	Typ oken	hliníková
	Příslušenství oken	-
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih, západ
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	bidet, závěsná toaleta
	Vstupní dveře	hliníkové

Popis místností a rozměry v m ²	Typ zárubní	obložkové	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené	
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla	
		1 NP	
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem 61,20 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 14,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna 11,20 m ²
		Koupelna, WC	WC 1,70 m ²
		Ostatní prostory	Místnost 2,10 m ²
		Příslušenství	Garáž 31,90 m ²
		2 NP	
		Pokoj	Pracovna 14,40 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 16,53 m ²
		Ostatní prostory	Šatna 7,30 m ²
		Pokoj	Pokoj 23,50 m ²
		Pokoj	Pokoj 25,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 8,85 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 8,70 m ²
		Příslušenství	Terasa 25,70 m ²
		podkroví	
		Pokoj	Pokoj 75,92 m ²
		Podlahová plocha 270,50 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství 328,10 m ²	
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	místní zdroj	
	Svod splašek	vlastní čov	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka, tepelné čerpadlo	
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové vytápění	
	Řešení ohřevu vody v domě	tepelné čerpadlo	
	Podlahy v domě	ostatní: keramická dlažba chodba: dřevěná plovoucí podlaha, keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: dřevěná plovoucí podlaha místnosti: dřevěná plovoucí podlaha	
	Popis stavu	novostavba	

Popis pozemku	Velikost pozemku	1477 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů

rodinného domu	Vedlejší stavby	vedlejší stavba pro hosty
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	zděný plot, betonový plot, pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Pozemek parc.č. St. 112 o výměře 68 m² je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p. – jiná stavba. Stavba je obyvatelná. Nepodsklepená stavba je cihlové konstrukce, má jedno nadzemní podlaží, sklonitou střechu, střešní krytina je plechová. Do objektu je přivedena elektřina, voda ze studny, odpady jsou svedeny do ČOV. Vytápění je tepelným čerpadlem. V objektu se nachází jedna obyvatelná místnost a koupelna s WC. Stavebně technický stav je velmi dobrý. Pozemek parc.č. 1368/1 o výměře 1241 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemek tvoří funkční celek s rodinným domem pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 1477 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený plotem z betonových tvarovek a pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - bez porostů. Součástí pozemku je studna (vrtaná) slouží jako zdroj pitné vody, ČOV, retenční nádrž, vrty (2x150 m) pro tepelné čerpadlo.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 31.03.2026 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Číměř
Katastrální území: Dobrá Voda u Číměře
Počet obyvatel: 678
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 459,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Jindřichův Hradec do 10 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace	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)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{630,00 \text{ Kč/m}^2}$

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80

9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná III 0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,570}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. rodinný dům č.p. 30

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: § 13, typ B

Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 NP	168,00	2,50 m
2 NP	168,00	2,60 m
podkroví	76,00	2,10 m
	412,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor 1422 =	1 422,00
Obestavěný prostor - celkem:		1 422,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základová deska s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	keramické	S	100
4. Střecha	střecha sedlová, z části plochá pochozí	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Vnitřní omítky	štukové	S	100
8. Fasádní omítky	štuková	S	50
8. Fasádní omítky	chybí	C	50
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	standardní	S	100
13. Okna	hliníková, izolační trojsklo	N	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	tepelné čerpadlo	N	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody		S	100

21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout	N	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	centrální vysavač, digestoř,	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	50	1,00	1,55
8. Fasádní omítky	C	3,10	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	N	5,20	100	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	N	4,40	100	1,54	6,78
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	N	5,10	100	1,54	7,85
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,60	100	1,00	3,60
Součet upravených objemových podílů					104,89
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0489

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0489
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 897,37
Plná cena: 1 422,00 m ³ * 5 897,37 Kč/m ³	=	8 386 060,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 93 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 7 / 100 = 7,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 7,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,930
=	7 799 035,93 Kč
*	0,879
=	6 855 352,58 Kč

Rodinný dům č.p. 30 - cena zjištěná

= 6 855 352,58 Kč

2. stavba na St. 112 - jiná stavba

stavba je obyvatelná, objekt bude oceněn jako rekreační chata.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	9 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	6 953,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 27,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	27,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

:	27,00*2,60	=	70,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	70,20 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	III	0,06
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Ostatní druhy vytápění - tep.čerpadlo	IV	0,10
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00

8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 9 let:

$$s = 1 - 0,005 * 9 = \mathbf{0,955}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,955 = \mathbf{1,263}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 6\,953,- \text{ Kč/m}^3 * 1,263 = 8\,781,64 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 70,20 \text{ m}^3 * 8\,781,64 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,879 = 541\,878,12 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **541 878,12 Kč**

3. vrt - tep.čerpadlo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 150,00 m

Profil studny: 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 150,00 m * 1 640,- Kč/m

+ 246 000,- Kč

Základní cena celkem

= 246 000,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,5780

Upravená cena studny

= 704 150,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$

* 0,912

Nákladová cena stavby CS_N

= 642 185,16 Kč

Koeficient pp

* 0,879

Cena stavby CS

= 564 480,76 Kč

Vrt - tep.čerpadlo - cena zjištěná

= 564 480,76 Kč

4. vrt - tep.čerpadlo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 150,00 m

Profil studny: 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 150,00 m * 1 640,- Kč/m

+ 246 000,- Kč

Základní cena celkem

= 246 000,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,5780

Upravená cena studny

= 704 150,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$

* 0,912

Nákladová cena stavby CS_N

= 642 185,16 Kč

Koeficient pp

* 0,879

Cena stavby CS

= 564 480,76 Kč

Vrt - tep.čerpadlo - cena zjištěná

= 564 480,76 Kč

5. vrt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: vrtaná

Hloubka studny: 51,00 m

Profil studny: 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 51,00 m * 1 640,- Kč/m

+ 83 640,- Kč

Základní cena celkem

= 83 640,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,5780

Upravená cena studny

= 239 411,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,912
=	218 342,96 Kč
*	0,879
=	191 923,46 Kč
=	191 923,46 Kč

Vrt - cena zjištěná

6. čistírna odpadních vod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - stavební část

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

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

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

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

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

Plná cena: 1,00 ks * 83 439,97 Kč/ks

=	29 530,-
*	0,8000
*	3,5320
=	83 439,97
=	83 439,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 70 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	75 095,97 Kč
*	0,879
=	66 009,36 Kč
=	66 009,36 Kč

Čistírna odpadních vod - cena zjištěná

7. čistírna odpadních vod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.5.2. Čistírny pro 6 - 10 ekv. obyvatel - technologie

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

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

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

=	18 870,-
*	0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	53 319,07
Plná cena: 1,00 ks * 53 319,07 Kč/ks	=	53 319,07 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 63 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 70 = 10,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,900
Koeficient pp	=	47 987,16 Kč
Cena stavby CS	*	0,879
	=	42 180,71 Kč

Čistírna odpadních vod - cena zjištěná	=	42 180,71 Kč
---	---	---------------------

8. retenční nádrž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 8,00 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 498,88
Plná cena: 8,00 m ³ * 6 498,88 Kč/m ³	=	51 991,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 83 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 90 = 7,8 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 7,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,922
Koeficient pp	=	47 935,74 Kč
Cena stavby CS	*	0,879
	=	42 135,52 Kč

Retenční nádrž - cena zjištěná	=	42 135,52 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

9. přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 20,00 m

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 20,00 m * 366,91 Kč/m

=	140,-
*	0,8000
*	3,2760
=	366,91
=	7 338,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 60 = 11,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 11,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,883
=	6 479,63 Kč
*	0,879
=	5 695,59 Kč

Přípojka elektro - cena zjištěná

= **5 695,59 Kč**

10. přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

2222

Délka: 18,00 m

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 18,00 m * 973,22 Kč/m

=	340,-
*	0,8000
*	3,5780
=	973,22
=	17 517,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 60 = 11,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 11,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,883
=	15 468,36 Kč
*	0,879
=	13 596,69 Kč

Přípojka vody - cena zjištěná

= **13 596,69 Kč**

11. přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

10,00 m

Ocenění

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

= 1 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,5320

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 3 503,74

Plná cena: 10,00 m * 3 503,74 Kč/m

= 35 037,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 73 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 80 = 8,8 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,8 \% / 100)$

* 0,912

Nákladová cena stavby CS_N

= 31 954,11 Kč

Koeficient pp

* 0,879

Cena stavby CS

= 28 087,66 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná

= 28 087,66 Kč

12. oplocení - plotové tvárnice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ,
omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$54,00 * 2,00 * 0,30 + 11 * 2,50 * 0,30 = 40,65 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 3 750,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

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

* 3,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 9 705,-

Plná cena: 40,65 m³ * 9 705,- Kč/m³

= 394 508,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 7 / 60 = 11,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 11,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,883
=	348 350,78 Kč
*	0,879
=	306 200,34 Kč

Oplocení - plotové tvárnice - cena zjištěná

= **306 200,34 Kč**

13. oplocení - pletivo do ocelových sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou,
ocel. sloupky do bet. patek

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$110 * 1,60 = 176,00 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

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

* 0,8000

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

* 3,2350

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **750,52**

Plná cena: $176,00 \text{ m}^2 * 750,52 \text{ Kč/m}^2$

= **132 091,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 33 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 7 / 40 = 17,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

* 0,825

Nákladová cena stavby CS_N

= **108 975,50 Kč**

Koeficient pp

* 0,879

Cena stavby CS

= **95 789,46 Kč**

Oplocení - pletivo do ocelových sloupků - cena zjištěná

= **95 789,46 Kč**

14. opěrná zed - betonové tvarovky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.7. Opěrné zdi cihelné

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$12,00 * 1,60 * 0,30 = 5,76 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 330,-

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

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 945,26
Plná cena: 5,76 m ³ * 6 945,26 Kč/m ³	=	40 004,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 60 = 11,7 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 11,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,883
Koeficient pp	=	35 324,15 Kč
Cena stavby CS	*	0,879
	=	31 049,93 Kč

Opěrná zed - betonové tvarovky - cena zjištěná	=	31 049,93 Kč
---	---	--------------

15. plotová vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	3 752,60
Plná cena: 1,00 ks * 3 752,60 Kč/ks	=	3 752,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 30 = 23,3 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,767
Koeficient pp	=	2 878,24 Kč
Cena stavby CS	*	0,879
	=	2 529,97 Kč

Plotová vrátka - cena zjištěná	=	2 529,97 Kč
---------------------------------------	---	-------------

16. plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	3 300,-
*	0,8000
*	3,2350
=	8 540,40
=	8 540,40 Kč

Plná cena: 1,00 ks * 8 540,40 Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 30 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

*	0,767
=	6 550,49 Kč
*	0,879
=	5 757,88 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plotová vrata - cena zjištěná

= **5 757,88 Kč**

17. plotová vrata- el.pohon

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.7. Elektrický pohon u vrátek a vrat

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

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

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	5 800,-
*	0,8000
*	3,2350
=	15 010,40
=	15 010,40 Kč

Plná cena: 1,00 ks * 15 010,40 Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 7 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 7 / 30 = 23,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 23,3 \% / 100)$

*	0,767
=	11 512,98 Kč
*	0,879
=	10 119,91 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plotová vrata- el.pohon - cena zjištěná

= **10 119,91 Kč**

18. pozemky LV 133

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,477,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,477,00) / 1\,477,00 = \mathbf{0,935}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,879}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,879 = \mathbf{0,879}$$

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	630,-	0,879		553,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 111	168	553,77	
	Redukční koeficient $R = 0,935$			517,77	86 985,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	68	553,77	
	Redukční koeficient $R = 0,935$			517,77	35 208,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1368/1	1 241	553,77	
	Redukční koeficient $R = 0,935$			517,77	642 552,57
Stavební pozemky - celkem			1 477		764 746,29

Pozemky LV 133 - cena zjištěná celkem = **764 746,29 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 30	6 855 352,60 Kč
2. stavba na St. 112 - jiná stavba	541 878,10 Kč
3. vrt - tep.čerpadlo	564 480,80 Kč
4. vrt - tep.čerpadlo	564 480,80 Kč
5. vrt	191 923,50 Kč
6. čistírna odpadních vod	66 009,40 Kč
7. čistírna odpadních vod	42 180,70 Kč
8. retenční nádrž	42 135,50 Kč
9. přípojka elektro	5 695,60 Kč
10. přípojka vody	13 596,70 Kč
11. přípojka kanalizace	28 087,70 Kč
12. oplocení - plotové tvárnice	306 200,30 Kč
13. oplocení - pletivo do ocelových sloupků	95 789,50 Kč
14. opěrná zed - betonové tvarovky	31 049,90 Kč
15. plotová vrátka	2 530,- Kč
16. plotová vrata	5 757,90 Kč
17. plotová vrata- el.pohon	10 119,90 Kč
18. pozemky LV 133	764 746,30 Kč

Cena zjištěná - celkem:

10 132 015,20 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

10 132 020,- Kč

slovy: Deset milionů jedno sto třicet dva tisíc dvacet 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.

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje rodinných domů – novostavby nebo po rozsáhlé rekonstrukci s pozemkem nad 1100 m². Nemovitosti se nacházejí v okrese Jindřichův Hradec. Z důvodu nedostatečného počtu srovnávaných vzorků v dané lokalitě byly do srovnávací metody zařazeny i prodeje starší 12 měsíců. Stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen, výše převzata dle ČSOB indexu pro rodinné domy.

Rodinný dům Dobrá Voda č.p. 30, Číměř, okres Jindřichův Hradec

Dobrá Voda č.p. 30, Číměř, okres Jindřichův Hradec							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - venkovní úpravy, vedl.stavby	K7 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Dobrá Voda č.p. 30, Číměř, okres Jindřichův Hradec	270 m ²	Novostavba (2019)	1477 m ²	4+kk, více zákl.příslušenství, 2 NP, podkroví, garáž, terasa, tep.čerpadlo	vedl.stavba obytná pro hosty,oplocení,	nedokončená fasáda,
1	Kačlehy č.p. 60, okres Jindřichův Hradec	220 m ²	velmi dobrý (2018)	2112 m ²	obytné podkroví, více zákl.příslušenství, podl.vytápění, el.kotel	dílna, koupací jezero, venk.kuchyne, skleník, okr.zahrada	
2	U sv. Petra a Pavla č.p. 1170, Třeboň, okres Jindřichův Hradec	185 m ²	Velmi dobrý (2001)	1180 m ²	4+kk, více zákl.příslušenství, využitě podkroví, plyn.kotel, solární panely, podl.vytápění, garáž	zahr.domek, okrasná zahrada, oplocení	
3	Mláka č.p. 78, Novosedly nad Nežárkou, okres Jindřichův Hradec	250 m ²	velmi dobrý (2011)	1987 m ²	6+kk, více zákl.příslušenství, podl.vytápění, kotel na TP, elektrokotel, sol.panely, garáž	skleník, koup. jezero, zpevněná plocha, okr.zahrada	
4	Jindřiš č.p. 70, Rodvínov, okres Jindřichův Hradec	226 m ²	velmi dobrý (2003)	1713 m ²	4+1, podsklepený, využitě podkroví, více zákl.příslušenství, terasa, garáž,tep.čerpadlo, kotel na TP	bazén, terasa,pergola, okrasná zahrada	
5	Obora č.p. 824, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	265 m ²	velmi dobrý (2006)	2429 m ²	6+1, využitě podkroví, více zákl.příslušenství, garáž, sauna, terasa	okrasná zahrada	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 venkovní úpravy, vedl.stavby	K7 úvaha odhadce	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	72 681,82 Kč	1.07	77 769,55 Kč	1	1.03	1	1.12	0.97	1.05	1.01	1.1866	65 534,79 Kč
2	64 864,86 Kč	1.04	67 459,46 Kč	1.05	1.04	0.95	0.91	1	1	1.01	0.9534	70 751,21 Kč
3	49 960,00 Kč	1.1	54 956,00 Kč	1	1.01	0.95	1.1	1	1.03	1.01	1.0979	50 051,70 Kč
4	50 663,72 Kč	1.1	55 730,09 Kč	1.02	1.02	0.95	1.04	1	1.03	1.01	1.0693	52 116,33 Kč
5	50 943,40 Kč	1.1	56 037,74 Kč	1.03	1	0.95	1.15	1	0.95	1.01	1.0797	51 901,15 Kč
Celkem průměr										58 071,04 Kč		
Minimum										50 051,70 Kč		
Maximum										70 751,21 Kč		
Směrodatná odchylka - s										9 411,83 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										48 659,21 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										67 482,87 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

K1 zohledňuje lokalitu- občanská vybavenost, dopravní obslužnost, vzdálenost větších měst. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje stav.technický stav nemovitosti, datum výstavby. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, K5 zohledňuje další vlastnosti jako dispoziční uspořádání, vytápění apod. K6 zohledňuje venkovní úpravy a vedlejší stavby. K7 zohledňuje nedokončenost oceňované nemovitosti – chybí finální úprava fasády a úpravy terénu.

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

58 071,04 Kč/m²

* 270 m²

= 15 679 180 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

15 679 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

10 132 020 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

15 679 000 Kč

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 30 a pozemku parc. č. st. 111. st. 112, 1368/1 v obci Číměř, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Dobrá Voda u Číměře na listu vlastnictví č. 133.

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

15.679.000 Kč

Slovy: patnáctmilionůšestsetsedmdesátdevěttisíc korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.04.2026



Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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

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

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 024050/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,

Mapa technické infrastruktury

ČSOB index

Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 111
Obec:	Číměř [546101]
Katastrální území:	Dobrá Voda u Číměře [623873]
Číslo LV:	133
Výměra [m ²]:	168
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dobrá Voda [23876] ; č. p. 30; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 111
Stavební objekt:	č. p. 30
Adresní místa:	č. p. 30

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Burica Marek, Dobrá Voda 30, 37833 Číměř	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 112
Obec:	Číměř [546101]
Katastrální území:	Dobrá Voda u Číměře [623873]
Číslo LV:	133
Výměra [m ²]:	68
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 112
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Burica Marek, Dobrá Voda 30, 37833 Číměř	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

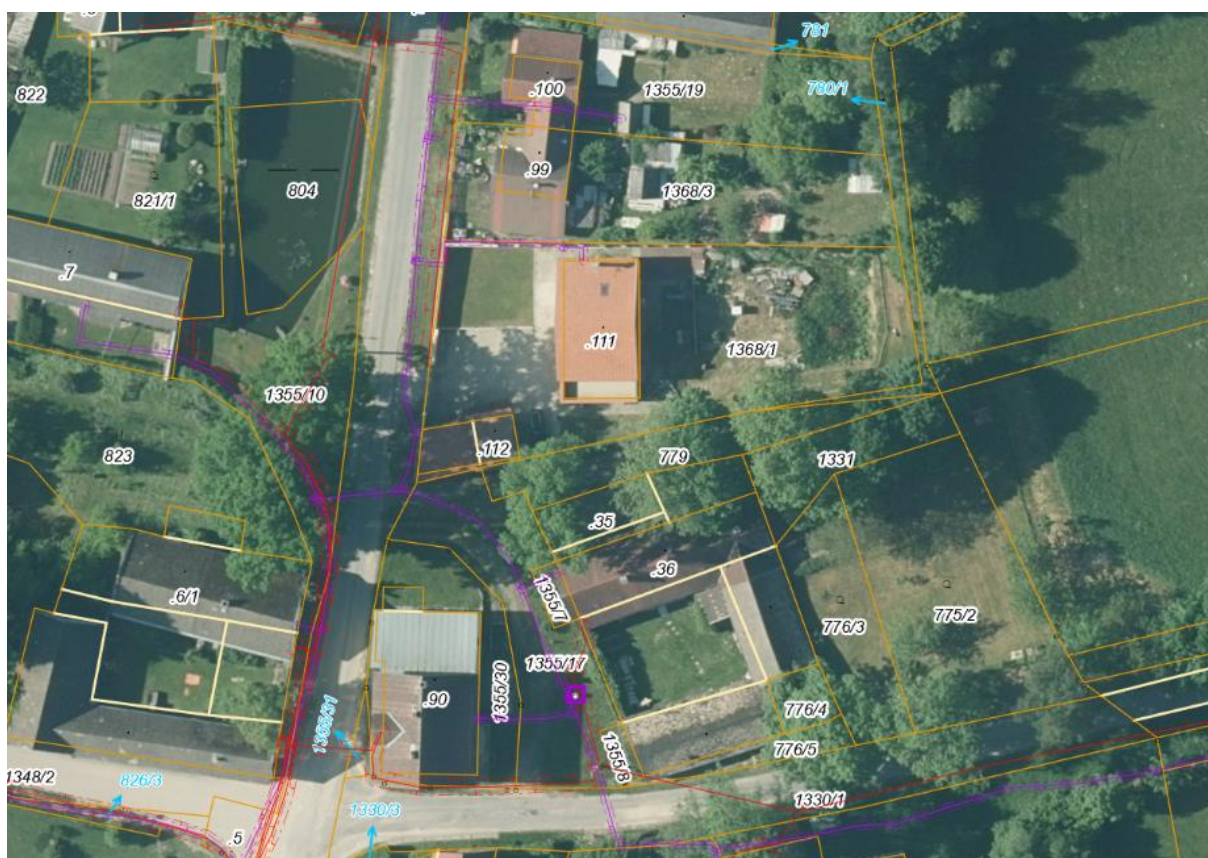
Parcelní číslo:	1368/1
Obec:	Číměř [546101]
Katastrální území:	Dobrá Voda u Číměře [623873]
Číslo LV:	133
Výměra [m ²]:	1241
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Ortofoto mapa



Mapa technické infrastruktury



ČSOB index – rodinné domy

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+ 1,9	220,9	+9,5
Q1/2025	+ 2,5	226,4	
Q2/2025	+ 2,3	231,6	
Q3/2025	+ 2,2	236,7	
Q4/2025	+ 2,2	241,9	

Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Kačlehy č.p. 60, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	15 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.04.2025	Číslo řízení	V-2458/2025-303
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 112 m ²	Užitná plocha	335 m ²
Podlahová plocha	220 m ²	Typ objektu	Patrový

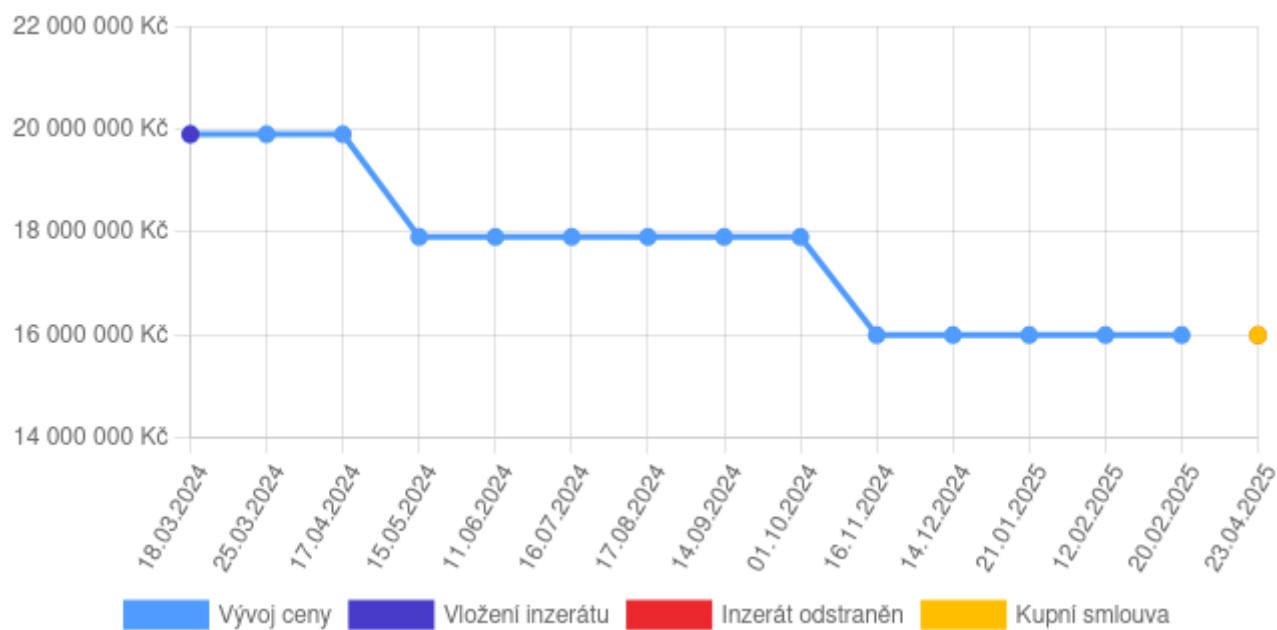
Nabízím exkluzivně k prodeji rodinný dům v malebné obci Kačlehy. Dům z roku 2018 je postavený na základech původního domu z roku 1939, který vyhořel. Majitelé použili některé části (původní střešní trámy) k výstavbě nového domu. Už při vstupu do domu je patrné, že majitelé stavěli dům s cílem v něm nejen žít, ale i pracovat a relaxovat. V přízemí domu se nachází velký obývací prostor s kuchyní, dvě koupelny a technické zázemí. I přes svůj prostor působí obývací část díky vybranému vkusu paní majitelky velice útulným a minimalistickým dojmem. Jedna koupelna v přízemí má vlastní wc a sprchový kout, druhá je s vanou, nyní ve fázi dostavby. K té patří technická místnost s bojlerem, pračkou a sušičkou. Dům je cihlový, okna jsou plastová (trojsklo), na střeše jsou betonové tašky a podlahy domu jsou z dlažby. Vytápění domu (podlahové) zajišťuje elektrokotel a přestože celková podlahová plocha obytných částí domu činí 220 m², roční náklady na vytápění činí pouhých 17 tisíc korun. Podlahové vytápění má nejen dům, ale i dvě přilehlé dílny. Patro domu má prostorné, obytné atrium, dvě ložnice, v jedné z ložnic je ještě šatna. V patře je také samostatné wc. Z domu je vchod do jedné z dílen, která může zároveň sloužit jako garáž, nyní slouží majiteli jako zámečnická dílna. V druhé garáži je kromě vybavení také pojezdový střešní jeřáb a půdní skladovací prostor, z ní se vchází do garážového stání, jehož součástí je uzavřená udírna a na zdi promítací plátno. Všechny vstupní dveře včetně vjezdové brány mají automatický systém ovládání. Uzavřený dvůr zajišťuje majitelům absolutní soukromí, na dvůr lze vstoupit z obývacího pokoje přes malou terasu přímo k zastřešené pergole. Uprostřed dvora je vstup do sklepa, který má zajištěný přívod vody i elektřiny a je připravený na vybudování sauny, parní lázně, či umístění dřevěného koupacího sudu. Součástí dvora je původní sklep starého domu, který slouží k uchovávání potravin. Jak již bylo zmíněno, majitelé stavěli dům především k relaxaci, k té slouží obě zahrady za domem. Na jedné ze zahrad je zastřešená letní kuchyň s posezením a funkční sádky. Nechybí místnost na nářadí a ze zahrady je vstup do jedné z dílen. Zahrada má venkovní samostatné wc, elektřina je rozvedena po celém pozemku. Na druhé zahradě je vybudované koupací jezero a v zadní části samozavlažovací skleník, součástí zahrady jsou nově vysázené ovocné stromy. Zdroj vody nejen pro zahrady ale především pro dům zajišťuje obecní studna, je ale napojený přívod vody i ze soukromé vrtané studny. Rozvod vody je taktéž po celém pozemku. Kanalizace je obecní, na pozemku domu je zavedený odvodňovací systém. Celý dům, dílny i zahrady mají vše důmyslně vybudované k naprostému pohodlí a spokojenosti jejich majitelů. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N104157.

2. Fotodokumentace

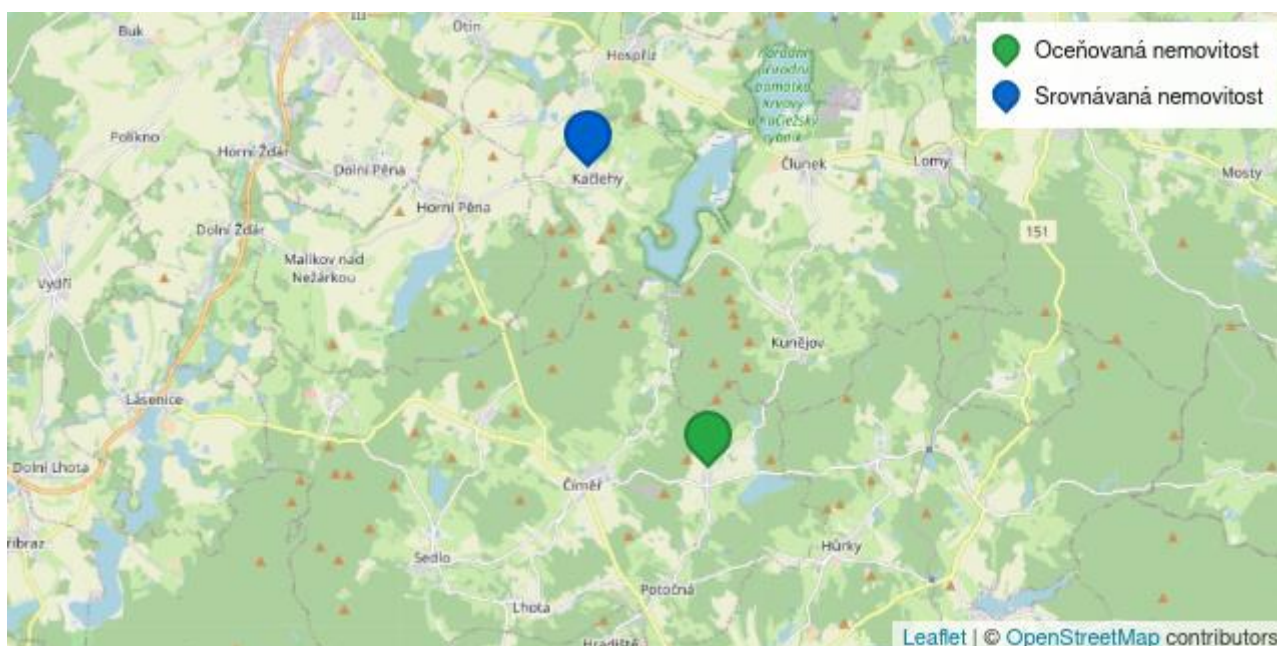




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



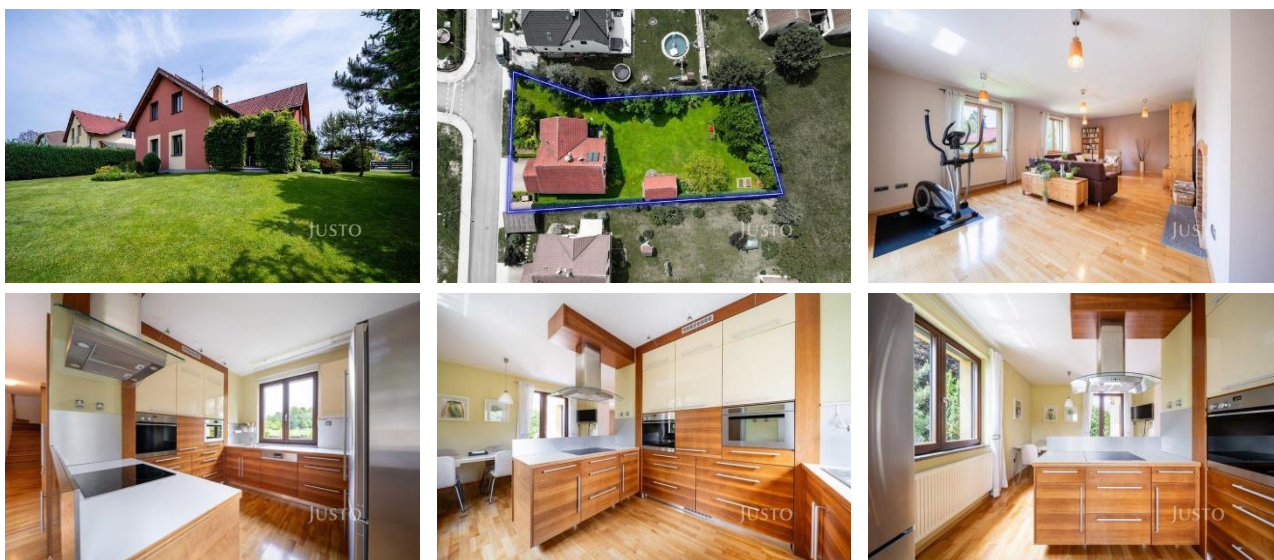
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

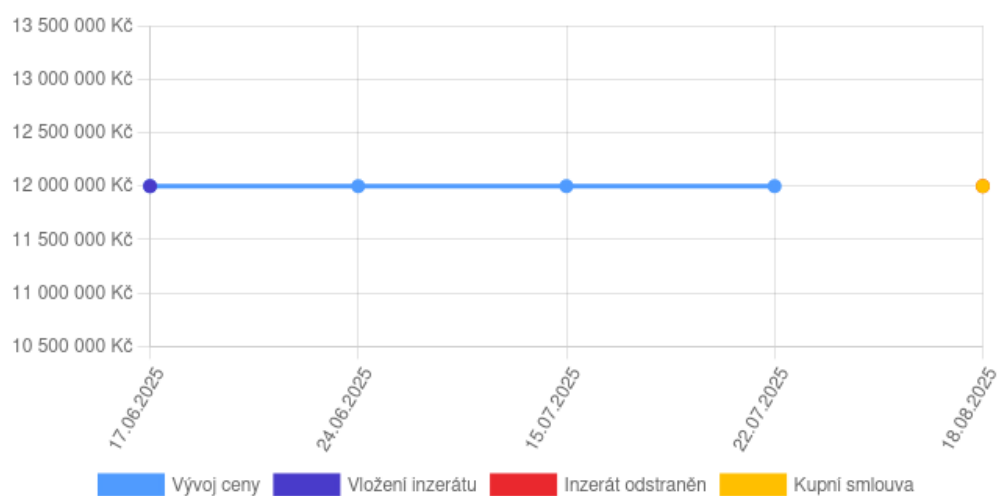
Lokalita	U sv. Petra a Pavla č.p. 1170, Třeboň, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	12 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.08.2025	Číslo řízení	V-5073/2025-303
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Terasa	Ano
Plocha terasy	16 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	1 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 180 m ²	Užitná plocha	185 m ²
Plocha zahrady	1 043 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

Dostatek prostoru i pro velkou rodinu, krásná zahrada, garáž. To vše vám nabízí právě tento dům v Třeboni. Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízíme jedinečnou příležitost ke koupi prostorného rodinného domu s garáží, terasou a zahradou v klidné části lázeňské Třeboně. Vítejte v domě, který nabízí víc než jen čtyři stěny a střechu nad hlavou. Tento elegantní a promyšleně řešený rodinný dům z roku 2004 poskytuje celkovou plochu 219,7 m², z toho užitných 185 m² – a to vše na pozemku o celkové výměře 1 180 m². Co to znamená v praxi? Místo pro život, odpočinek, práci i zábavu – v jednom celku. Dispozice domu: V přízemí vás přivítá prostorný obývací pokoj (34,2 m²), který se díky velkým oknům a přímému vstupu na terasu (16 m²) stává přirozeným centrem rodinného života. Kuchyně (19,5 m²) je snovým prostorem pro všechny kuchaře a kuchařky – dost místa, světla a logické uspořádání. Nechybí zde ani koupelna, samostatné WC, praktické chodby a hlavně – garáž (20,7 m²) se vstupem přímo do domu. Komfort a praktičnost, které oceníte každý den. V patře vás přivítá klimatizovaná ložnice se samostatnou šatnou o celkové ploše 19,5 m², přičemž samotná šatna má 6 m². K dispozici jsou také tři další prostorné pokoje (17,7 m², 17,5 m² a 11,4 m²), které zajišťují dostatek soukromí pro každého člena rodiny. Komfort doplňuje samostatná koupelna s vanou a oddělené WC. V ložnici a dvou dětských pokojích jsou instalovány venkovní rolety, které najdete také v přízemí – konkrétně v kuchyni a obývacím pokoji – pro ještě větší soukromí a tepelný komfort. Proč si tento dům zamilujete: ☒ Slunná terasa ideální pro víkendové grilování nebo klidné ráno s kávou. ☒ Zahradní domek (18 m²) – prostor pro vaše hobby, dílnu, kola i nářadí. ☒ Krásná a velká zahrada se vzrostlými stromy – skvělé pro relaxaci, zahradničení i čas s rodinou. ☒ Garáž v domě – auto v suchu a teple bez ohledu na roční období. ☒ Klidná lokalita – příjemné sousedství a výborná dostupnost centra Třeboně, ať už na kole, pěšky nebo autem. Máte zájem o základní technické parametry? Pojd'me na to! Rodinný dům je postaven z kvalitních cihelných bloků o tloušťce 44 cm, které zajišťují velmi dobré tepelně izolační vlastnosti. Okna jsou osazena izolačními dvojskly, která přispívají k úspoře energií. Vytápění domu zajišťuje úsporný plynový kondenzační kotel. Teplá voda je ohřívána v zásobníkovém ohříváči, který je napojený také na solární kolektory – díky tomu klesají náklady na ohřev vody a provoz domácnosti je úspornější. Dům je ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Pokud hledáte domov, který spojuje klid, prostor a praktičnost s výhodami městského života, právě jste ho našli. Zaujala vás tato investiční příležitost? Neváhejte nás kontaktovat vyplněním poptávky v dolní části inzerátu. Domluvíme s vámi prohlídku a odpovíme na vaše otázky. Do 20 minut obdržíte odpověď s veškerými informacemi na e-mail, který uvedete. (Pokud vám e-mail nepřišel, zkontrolujte ještě nevyžádanou poštu.) více

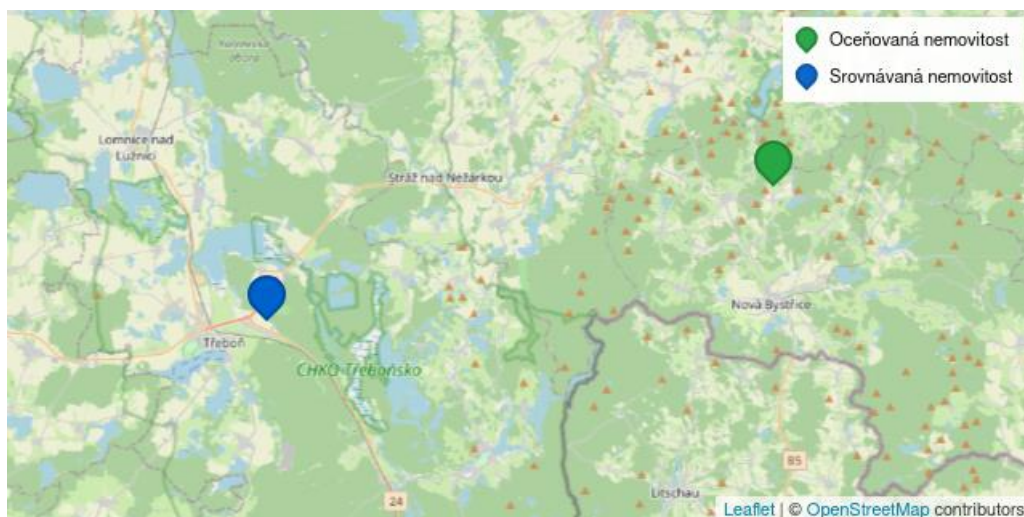
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

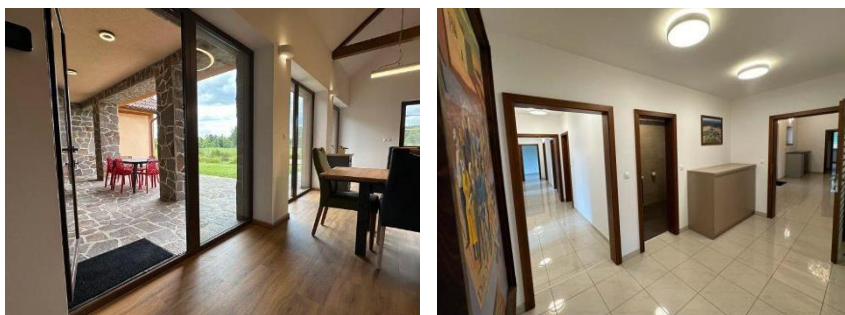
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Mláka č.p. 78, Novosedly nad Nežárkou, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	12 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2024	Číslo řízení	V-7506/2024-303
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V a 400V, 120V, 230V	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	1 987 m ²	Užitná plocha	250 m ²
Plocha zahrady	1 601 m ²	Vytápění	Elektrokotel, Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Prizemní

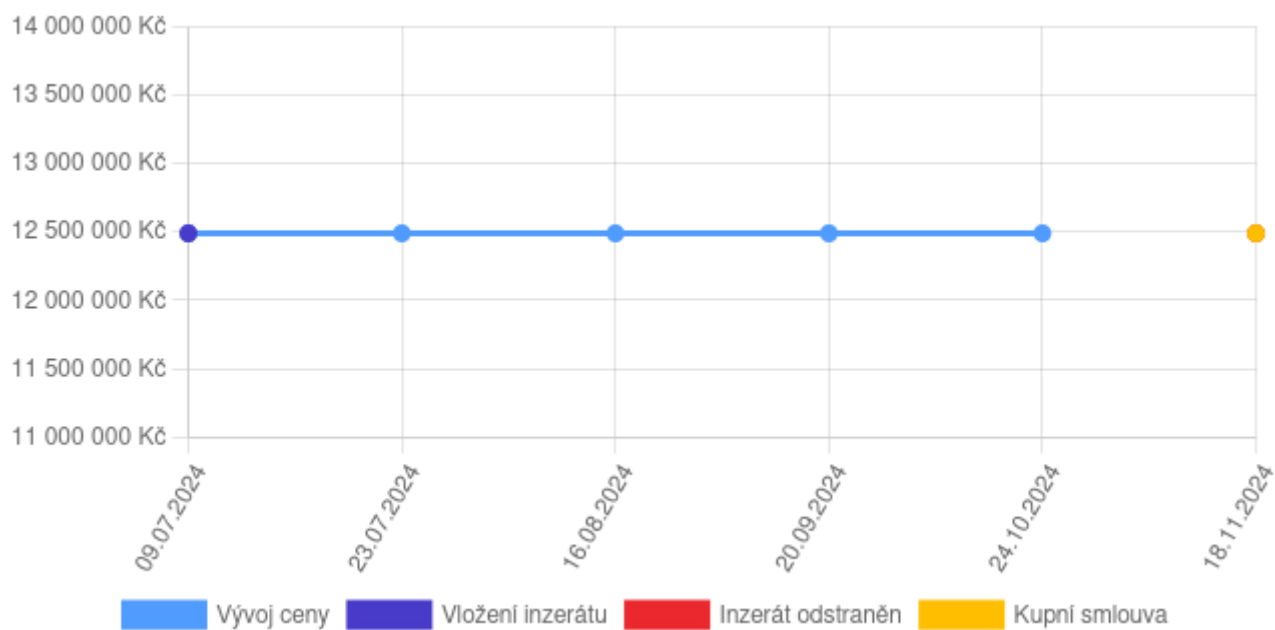
Nabízíme k prodeji velkorysý rodinný dům o velikosti 6+kk v obci Mláka ležící 8 km od Třeboně, nedaleko Nové řeky a Nežárky v oblasti treboňských rybníků a lesů protkaných velkým množstvím cyklostezek. Přestože se jedná o novou výstavbu, stavba představuje důmyslné skloubení moderního bydlení s tradiční jihočeskou architekturou. Zároveň jde i o příjemnou kombinaci klidného bydlení v přírodě s velmi dobrou dostupností do Třeboně (8 km), Jindřichova Hradce (23 km) či Českých Budějovic (34 km). Dům je jednopodlažní, nepodsklepený, se zastřešenou terasou a dvěma krytými parkovacími stáními. RD nabízí i prostorný půdní prostor k uložení věcí. Dům lze snadno upravit na dvou generační bydlení, případně na dvě jednotky, které mohou být využity na pronájem. Z terasy domu je nádherný výhled do krajiny a na prostornou zahradu, které dominuje koupací biotop s dřevěnou terasou a skokanským můstkem. Na prostorné zahradě je také umístěn skleník se zeleninovými záhony a 10m hluboká kopaná studna na zálivku a dopouštění biotopu. Dům obklopuje udržovaná nově založená zahrada, záhony s květinami, jahodami, zeleninou a ovocnými stromy. Kolaudace domu proběhla v roce 2011 a při rekonstrukci v roce 2024 byla vyměněna kuchyň, svítidla, sanita, datové rozvody, atd. Vytápění objektu je podlahové a je řešeno kombinací kotle na peletky s elektrokotlem. Ohřev TUV je solárními panely Vailant. Podlaha v obývacím pokoji s kuchyní je vinylová, v ostatních prostorech je keramická dlažba. Voda a kanalizace je z veřejné sítě. Internet je pevnou linkou s WI-FI pokrytím v domě.

2. Fotodokumentace

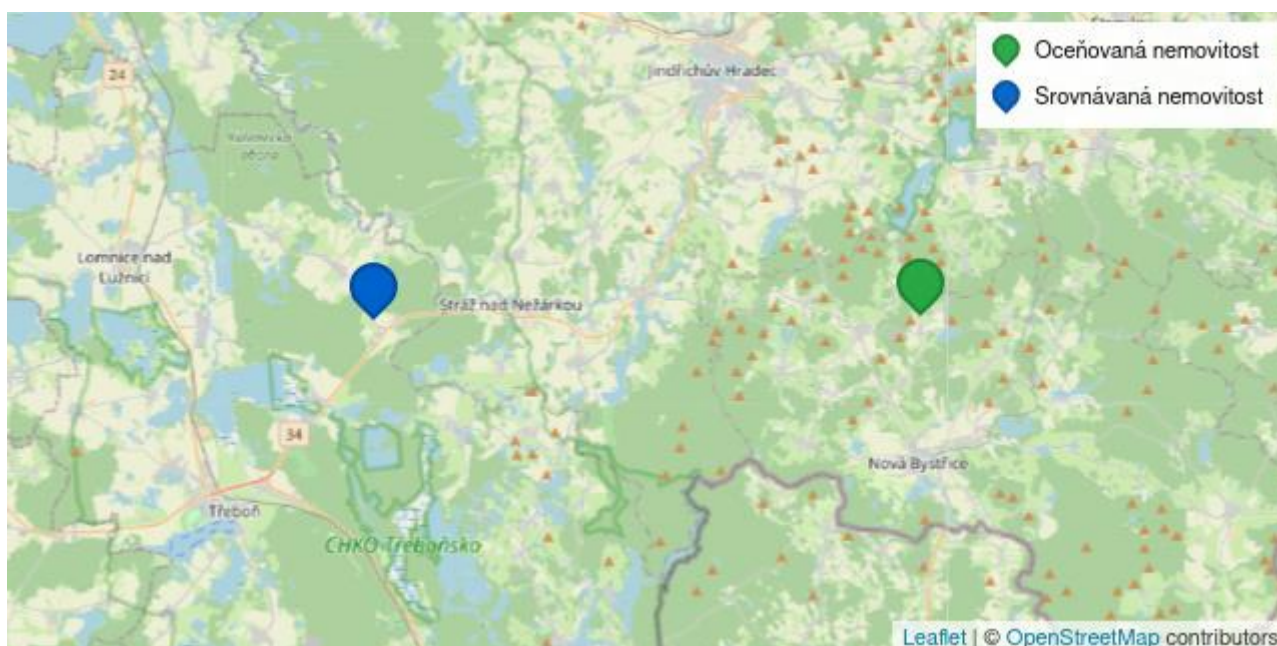




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

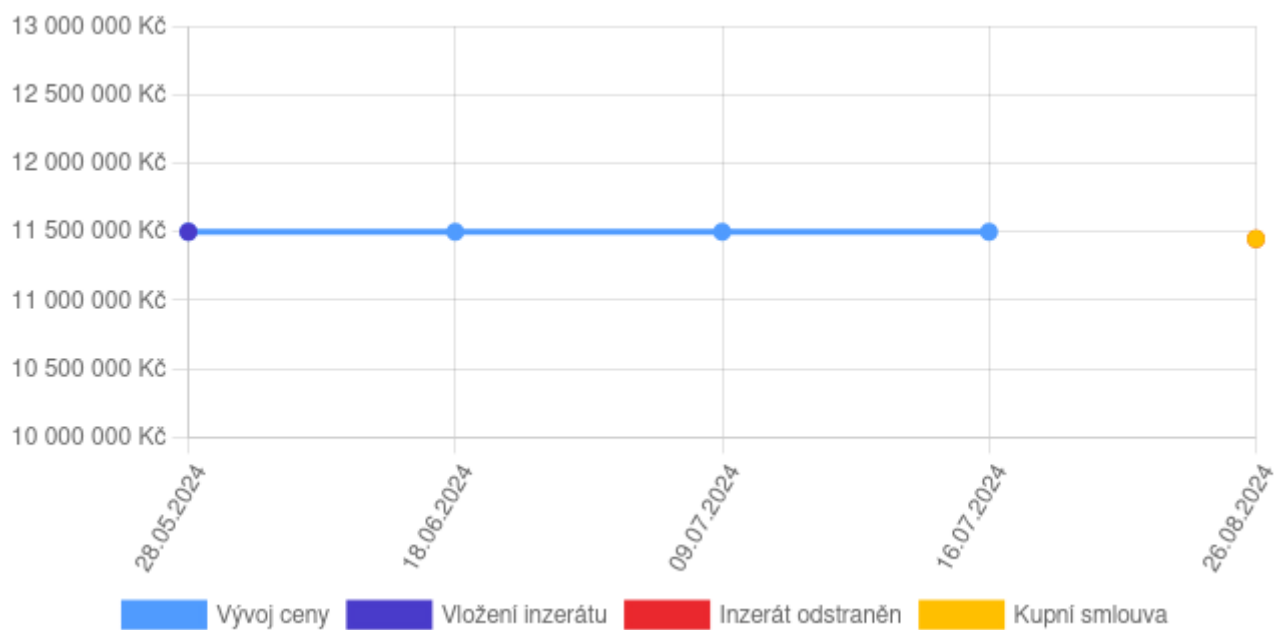
Lokalita	Jindřiš č.p. 70, Rodvínov, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	11 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.08.2024	Číslo řízení	V-5586/2024-303
Poznámka k ceně	Včetně realitního a právního servisu	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 713 m ²	Užitná plocha	300 m ²
Podlahová plocha	226 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Typ objektu	Patrový		

Je Vaším snem rodinný dům se vzrostlou zahradou a bazénem? Máte kolem sebe rádi dostatek prostoru a soukromí i klid jsou pro Vás prioritou? Pak čeká tento dům možná právě na Vás. Rodinný dům se nachází na pozemku o velikosti téměř 1 713 m². Dům se skládá ze dvou prostorných pater, rozlehlé zahrady s bazénem, letní kuchyní a garáže. Přízemí domu otevírá velkolepá vstupní hala. Srdce domova však tvoří unikátní kuchyně s ostrůvkem propojená s jídelnou a obývacím pokojem, místem rodinného setkání. Kuchyňská linka obsahuje všechny potřebné spotřebiče do domácnosti: lednice LG, trouba, mikrovlnná trouba a myčka BOSCH, digestoř Franke a plynový sporák. První koupelna v přízemí nabízí samotný luxus v podobě vany, sprchy i sauny, kterou v zimních měsících jistě oceníte. V horním patře domu se nacházejí pokoje zajišťující naprosté soukromí, ať už jde o pracovnu, dětský pokoj či ložnici, včetně šatny a druhé koupelny s vanou a toaletou. Další prostor domu tvoří suterén s více než 40 m² úložného prostoru v podobě třech sklepů a kotelny. Dům prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí interiéru. Vytápění v domě je zajištěno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva a krbem v obývacím pokoji, který kromě tepla přináší i romantickou atmosféru daného okamžiku. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Kromě obecního řádu lze čerpat užitkovou vodu ze studny na pozemku, napojenou čerpadlem. (stáří 2 roky) K domu náleží prostorná zahrada a krytý bazén Albixon. Zahrada byla navržena zahradním architektem a stala se doslova oázou klidu. Nachází se zde bazén (3x6 m) a letní kuchyně (zbudovaná před 3 lety) vybavená vším potřebným pro vaření venku – voda, elektrina, pípa na pivo. Zahradu a dům propojuje terasa s pergolou. Problém s prostorem nebude ani při parkování Vašich aut či aut Vašich návštěv, je zde garáž pro jeden osobní automobil a k tomu dostatek místa před garáží či domem samotným. Obec Jindřiš je malebná vesnice ležící nedaleko Jindřichova Hradce, jednoho z historických měst Jihočeského kraje. Tato obec se pyšní klidným venkovským prostředím, ideálním pro rodinný život a relaxaci. Jindřiš nabízí krásnou přírodu, příležitosti k procházkám a rekreaci. Blízkost Jindřichova Hradce umožňuje obyvatelům snadný přístup k široké škále služeb, škol, obchodů a restaurací, které uspokojí potřeby moderního života. Díky výbornému dopravnímu spojení představuje Jindřiš ideální místo pro ty, kteří hledají klidné bydlení s výhodami městského života na dosah ruky. Dokážete si zde představit svůj nový život? Domluvte si termín prohlídky. Zajištění hypotečního servisu s nejvýhodnější nabídkou na trhu dle individuálních potřeb klienta je samozřejmostí a zdarma. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

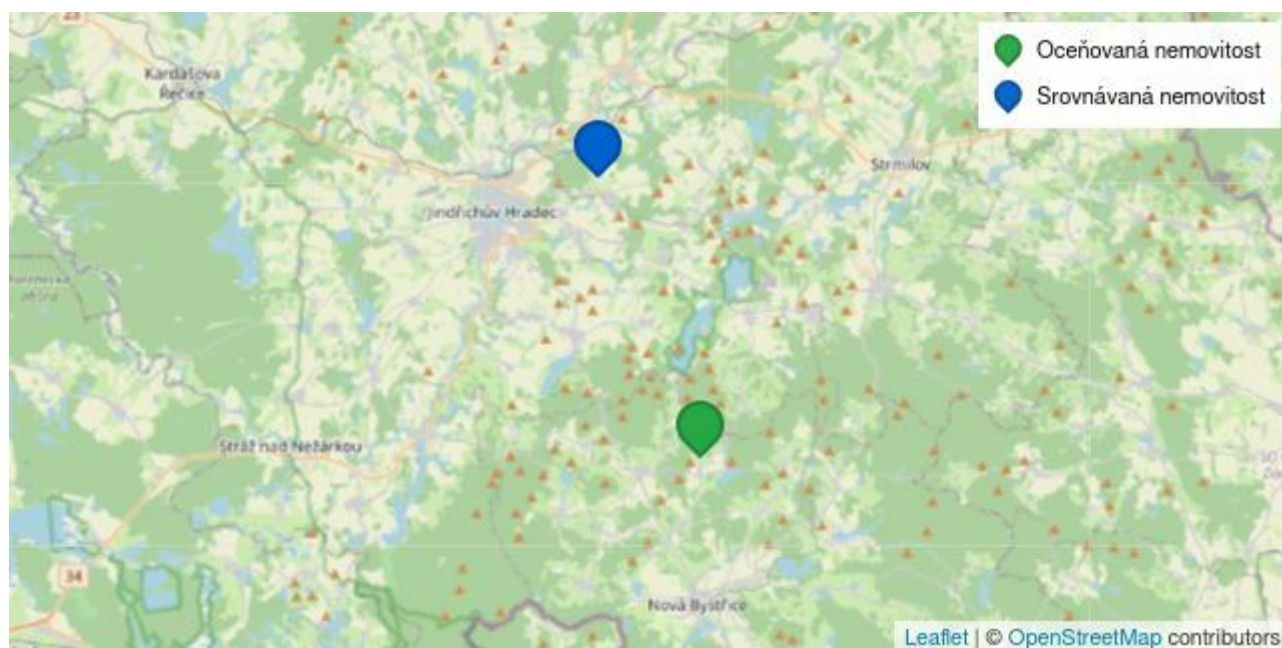
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

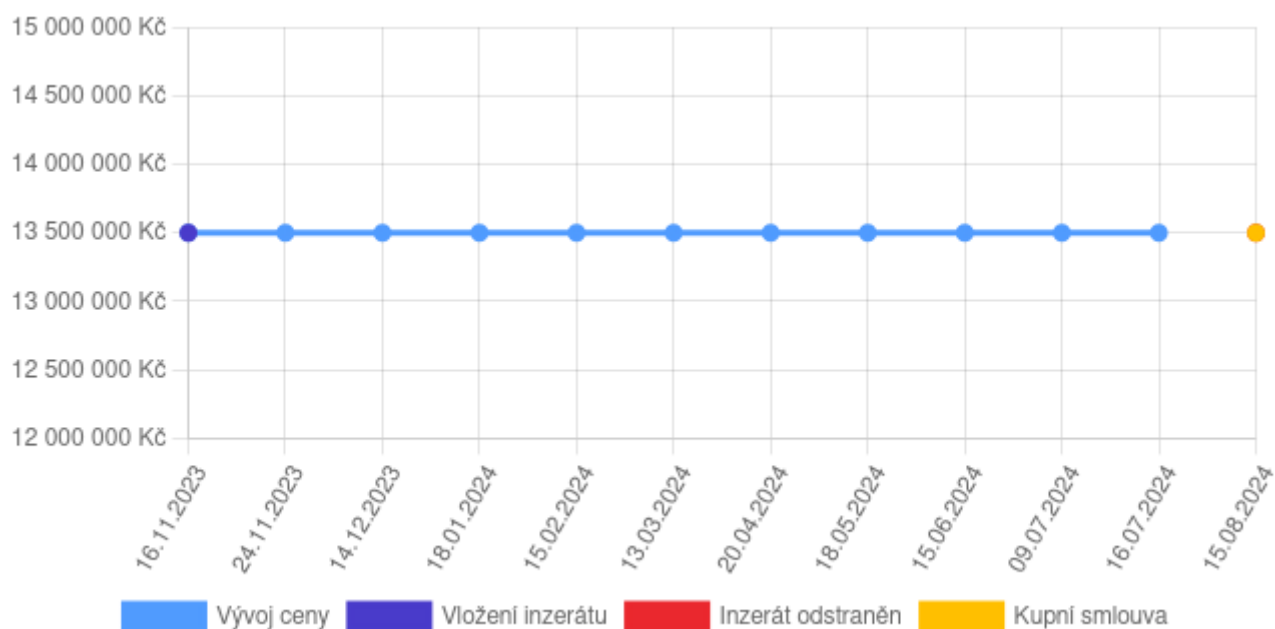
Lokalita	Obora č.p. 824, Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec	Cena dle KS	13 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.08.2024	Číslo řízení	V-5315/2024-303
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Individuální	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	2 429 m ²	Užitná plocha	300 m ²
Podlahová plocha	265 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme Vám k prodeji dvoupatrový krásný rodinný dům o velikosti 6+1, který se nachází v atraktivní lokalitě a naprosto krásném a tichém prostředí v části obce Obora, Nová Bystřice (nejvíce lukrativní čtvrť v obci). Nemovitost se nachází na vlastním pozemku o velikosti 2429 m², zastavěná plocha domu je 180 m², užitná plocha domu je 300 m². V přízemí domu se nachází obývací pokoj s kuchyní, pokoj, koupelna, WC, chodba, předsíň, technická místnost, sauna, velká garáž. V prvním patře se nachází tři velké pokoje, dvě koupelny, WC. K objektu dále náleží rozsáhlá zahrada (2249 m²) terasou s krásným výhledem na Mnišský a Novobystřický rybník. Lze využít pro vlastní bydlení nebo k pronajímání turistům, do dnešního dne byl pronajímán. Dům je kompletně zařízen v holandském stylu. Vytápění domu je ústřední plynový kotel. Elektřina 220/380, napojení na obecní vodovod a kanalizaci, plyn. V místě bydliště je veškerá občanská vybavenost – obchodní střediska, škola, školka, obchody, restaurace. Velmi krásné místo pro klidné bydlení. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Nemovitost je možné hradit přes hypoteční úvěr.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

