ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 081573/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad České Budějovice, Mgr. Jan Škorpil, soudní exekutor, Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	213 EXD 241/2026-1
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:	Vydří č.p. 61, okres Jindřichův Hradec
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	08.10.2026
Zpracováno ke dni:	08.10.2026
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 23 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 61 a pozemku parc. č. St. 60, St. 90, 371/11, 371/15, 371/25, 371/26 v obci Vydří, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Vydří na listu vlastnictví č. 241 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8.

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 prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce, mapa technické infrastruktury, ČSOB index-www.csohhypotecni.cz

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 61
Adresa předmětu ocenění:	Vydří č.p. 61, okres Jindřichův Hradec
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Vydří
Ulice:	
Katastrální území:	Vydří

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 08.10.2026. 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 - Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

	podíl 1/8
podíl 1/8	
podíl 5/8	
podíl 1/8	

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 61 a pozemek parc. č. St. 60, St. 90, 371/11, 371/15, 371/25, 371/26 v obci Vydří, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Vydří na listu vlastnictví č. 241.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 60 o výměře 338 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba č.p. 61 – rodinný dům.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má železobetonové neizolované a objekt je cihlové a smíšené konstrukce (kámen-cihla). Tloušťka obvodové konstrukce činí 60 cm. Stropy jsou povalové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem před více jak 100 lety, v šedesátých letech minulého století byl objekt rekonstruován do současné podoby – přistavěna veranda, z hospodářské části zbudována obytná část, ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva. Před 20 lety byla vyměněna střešní krytin, plastová okna, podlahová krytina. Cca před 3 lety byla rekonstruována koupelna, vyměněna z části podlahová krytina pro bezbariérové užívání rodinného domu. Prováděna pravidelná údržba.

Vady rodinného domu:

rozvody: zastaralý prvek – v původním stavu
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad
okna: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

1 NP		
Ostatní prostory	Předsíň	5,04 m^2
Ostatní prostory	Kotelna	2,99 m^2
Ostatní prostory	Chodba	6,33 m^2
Pokoj	Pokoj	28,62 m^2
Pokoj	Pokoj	14,71 m^2
Kuchyně	Kuchyně	15,72 m^2
Ostatní prostory	Spíž	2,76 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	3,36 m^2
Ostatní prostory	Chodba	9,15 m^2
Ostatní prostory	Prádelna	5,24 m^2
Pokoj	Pokoj	10,08 m^2
Koupelna, WC	WC	1,16 m^2
Ostatní prostory	Zádveří	10,34 m^2
Podlahová plocha		115,50 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		115,50 m^2

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba
místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, parkety
koupelna, wc: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena ze studny. Dle sdělení osoby na místním šetření je voda využívána pouze jako užitková z důvodu vyššího obsahu železa ve vodě. Obsah železa není nijak upravován a voda není užívána jako pitná. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. St. 90 o výměře 34 m2 je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Součástí pozemku je stavba bez č.p.- zemědělská stavba. Stavba je nepodsklepená o jednom nadzemní podlaží, cihlové a smíšené konstrukce (kámen-cihla) pod sedlovou střechou. Střešní krytinu tvoří vlnitý eternit. Klempířské prvky jsou pozinkované. Omítka je štuková, dveře dřevěné. Objekt je využíván jako kolna, sklad paliva. Stavebně technický stav je dobrý, pravidelná údržba.

Pozemek parc.č. 371/11 o výměře 108 m2 je evidovaný jako trvalý travní porost, pozemek parc.č. 371/15 o výměře 93 m2 je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemky parc.č. 371/25 o výměře 405 m2 a parc.č. 371/26 o výměře 36 m2 jsou evidovány jako ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha. Pozemky tvoří s rodinným domem funkční celek pod společným oplocením. Celková výměra pozemku činí 1014 m^2. Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - ovocné dřeviny, okrasné dřeviny. Podle platného územního plánu jsou pozemky situovány v plochách bydlení – plochy smíšené obytné venkovské. V obci je možné připojení na tyto inženýrské sítě: elektřina, vodovod, kanalizace.

Přístup je bezproblémový ze silnice, dále přes pozemky ve vlastnictví obce Vydří.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
371/1	ostatní plocha	Obec Vydří

Rodinný dům je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

Obec Vydří se nachází cca 7 km jihozápadně od Jindřichova Hradce, 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	1
	Podsklepení	ne
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	Před více jak 100 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	v šedesátých letech minulého století byl objekt rekonstruován do současné podoby – přistavěna veranda, z hospodářské části zbudována obytná část, ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva. Před 20 lety byla vyměněna střešní krytin, plastová okna, podlahová krytina. Cca před 3 lety byla rekonstruována koupelna, vyměněna z části podlahová krytina pro bezbariérové užívání rodinného domu. Prováděna pravidelná údržba
	Základy	železobetonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	60 cm
	Stropy	povalové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Vady domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad

	Dispozice	3+1
	Typ oken	plastová s dvojsklem

<table>
<tr><td rowspan="16">Popis vnitřních prostor</td><td>Příslušenství oken</td><td>žaluzie v části objektu</td></tr>
<tr><td>Orientace oken obytných místností</td><td>severozápad, jihovýchod</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>sprchový kout, umyvadlo</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>klasická toaleta</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>plastové</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>ocelové</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>dřevěné plné, dřevěné prosklené</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">1 NP</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>5,04 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Kotelna</td><td>2,99 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>6,33 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>28,62 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>14,71 m²</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>15,72 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Spíž</td><td>2,76 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>3,36 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Chodba</td><td>9,15 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Prádelna</td><td>5,24 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>10,08 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>1,16 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Zádveří</td><td>10,34 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha</td><td>115,50 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>115,50 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Elektřina</td><td>230V a 400V</td></tr>
<tr><td>Vodovod</td><td>vodovod, připojení ke studni</td></tr>
<tr><td>Svod splašek</td><td>jímka</td></tr>
<tr><td>Plynovod</td><td>ne</td></tr>
<tr><td>Řešení vytápění v domě</td><td>kotel na tuhá paliva</td></tr>
<tr><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td>Řešení ohřevu vody v domě</td><td>bojler</td></tr>
<tr><td>Podlahy v domě</td><td>chodba: keramická dlažba
místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha
koupelna, wc: keramická dlažba</td></tr>
<tr><td>Popis stavu</td><td>dobrý</td></tr>
</table>

Popis pozemku	Velikost pozemku	1014 m²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny

rodinného domu	Vedlejší stavby	kolna
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

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

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.10.2026 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

LV:	241
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Jindřichův Hradec
Obec:	Vydří
Katastrální území:	Vydří
Počet obyvatel:	122

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 459,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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	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 = **494,00 Kč/m^2**

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,818}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,768**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,920**

1. rodinný dům č.p. 61

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let

Celková rekonstrukce provedena v roce: 2006
Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 757,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1 NP: = 145,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	145,00 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

nadzemní část:	145,00*3,50	=	507,50 m^3
zastřešení:	145,00*3,50/2	=	253,75 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**761,25 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 145,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 145,00 m^2
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna - prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 20 let po celkové rekonstrukci:

$s = 1 - 0{,}005 * (20 + 15) =$ **0,825**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}825 =$ **0,833**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = **0,980**
Index polohy pozemku I_P = **0,939**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 757,- Kč/m^3 * 0,833 = 3 129,58 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 761,25 m^3 * 3 129,58 Kč/m^3 * 0,980 * 0,939= 2 192 325,48 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 192 325,48 Kč

2. kolna

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1 NP	34,00	2,00 m
	34,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	nadzemní část	34,00*2,00 =	68,00
Z	zastřešení	34,00*2,20/2 =	37,40
Obestavěný prostor - celkem:			**105,40 m^3**

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	smíšené- kámen-cihla	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	vlnitý azbestocement	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	standardní	S	100

12. Elektroinstalace	standardní	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K_4:					**0,9890**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 109,42**
Plná cena:	105,40 m^3 * 3 109,42 Kč/m^3	=	**327 732,87 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 120 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**109 135,05 Kč**
Koeficient pp	*	0,920
Cena stavby CS	=	**100 404,25 Kč**
Kolna - cena zjištěná	=	**100 404,25 Kč**

3. studna
voda není užívána jako pitná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	4,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
hloubka:	4,00 m * 1 950,- Kč/m	+	7 800,- Kč
Základní cena celkem		=	**7 800,- 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
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		=	**4 465,34 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)		*	0,400
Nákladová cena stavby CS_N		=	**1 786,14 Kč**
Koeficient pp		*	0,920
Cena stavby CS		=	**1 643,25 Kč**
Studna - cena zjištěná		=	**1 643,25 Kč**

4. pozemky LV 241

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P** = **0,939**

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,939 = **0,920**

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			494,-	0,920	454,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 60	338	454,48	153 614,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 90	34	454,48	15 452,32
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	371/11	108	454,48	49 083,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	371/15	93	454,48	42 266,64
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	371/25	405	454,48	184 064,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	371/26	36	454,48	16 361,28
Stavební pozemky - celkem			1 014		**460 842,72**

Pozemky LV 241 - cena zjištěná celkem = **460 842,72 Kč**

5. trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen (jabloň)					
50	2 Ks	140,-		140,-	280,-
třešeň - polokmen					
50	1 Ks	140,-		140,-	140,-
broskvoň					
30	2 Ks	70,-		70,-	140,-
švestka					
30	2 Ks	503,-		503,-	1 006,-
hrušeň - polokmen					
50	1 Ks	140,-		140,-	140,-
Součet:				=	1 706,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]				=	1 706,-

Trvalé porosty = **1 706,- Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 61	2 192 325,50 Kč
2. kolna	100 404,30 Kč
3. studna	1 643,30 Kč
4. pozemky LV 241	460 842,70 Kč
5. trvalé porosty	1 706,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **2 756 921,80 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **2 756 920,- Kč**

slovy: Dva miliony sedm set padesát šest tisíc devět set dvacet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1 / 8 po zaokrouhlení **344 620,- 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 Vydří č.p. 61, okres Jindřichův Hradec

Vydří č.p. 61, okres Jindřichův Hradec							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - vedlejší stavby, venkovní úpravy	K7 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vydří č.p. 61, okres Jindřichův Hradec	116 m^2	dobrý	1014 m^2	3+1, kotel na TP, studna, jímka	kolna, oplocení	ze studny pouze užitková voda
1	Val č.p. 75, okres Tábor	100 m^2	dobrý	865 m^2	3+kk, kotel na TP, studna, septik	garáž, sklad, oplocení	
2	Sedlo č.p. 45, Číměř, okres Jindřichův Hradec	88 m^2	dobrý	1255 m^2	obytná část, hospodářská část, kotel na TP, studna, vodovod, kanalizace	hospodářská část, oplocení	
3	Kostelní Radouň č.p. 91, okres Jindřichův Hradec	100 m^2	dobrý	894 m^2	3+kk, kotel na TP, vodovod, kanalizace	garáž, kolna, oplocení	
4	Velký kopec č.p. 294, Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec	120 m^2	dobrý	1664 m^2	3+1, kotel na TP, vodovod, kanalizace	garáž, dílna, zahr.domek, oplocení	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 vedlejší stavby, venkovní úpravy	K7 úvaha odhadce	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37 000,00 Kč	1.04	38 480,00 Kč	1	1.01	1	0.93	1	1.02	1.05	1.0059	38 250,87 Kč
2	45 454,55 Kč	1.04	47 272,73 Kč	1	1.01	1	1.09	1	1	1.05	1.1559	40 895,31 Kč
3	39 000,00 Kč	1.062	41 418,00 Kč	1	1.01	1.1	0.95	1	1.02	1.05	1.1303	36 640,55 Kč
4	41 666,67 Kč	1.084	45 166,67 Kč	1.05	1	0.95	1.18	1	1.02	1.05	1.2606	35 828,92 Kč

Celkem průměr	37 903,91 Kč
Minimum	35 828,92 Kč
Maximum	40 895,31 Kč
Směrodatná odchylka - s	2 233,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	35 670,04 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	40 137,78 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje rodinných domů nacházející se v okolí oceňované nemovitosti. Pro výběr vzorků do srovnávací metody byla využita databáze realitní inzerce INEM a katastr nemovitostí. Z důvodu nedostatečného počtu srovnávacích vzorků byly zařazeny prodeje z roku 2025. Stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen, výše je odvozena z hodnoty ČSOB index vyjadřující vývoj cen na realitním trhu.

K1 zohledňuje lokalitu zejména občanská vybavenost, dopravní obslužnost a vzdálenost větších měst. Koeficientem K2 je zohledněna velikost objektu. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu, K4 zohledňuje velikost pozemku ve funkčním celku. K5 zohledňuje další vlastnosti rodinného domu, K6 zohledňuje vedlejší stavby a venkovní úpravy. K7 zohledňuje nevhodnost vody oceňované nemovitosti.

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

37 903,91 Kč/m^2

* 116 m^2

= 4 396 854 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 397 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2.756.920 Kč

Spoluvl podíl o velikosti id. 1/8 344.620 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 397 000 Kč

Cena podílu id. 1/8

550 000,00 Kč

Dále je zohledněna skutečnost pořízení spoluvlastnického podílu třetí osobou, tedy osobou, která nevlastní doposud žádný spoluvlastnický podíl na předmětném nemovitém majetku a případná realizace nákupu spoluvlastnického podílu je pro takou osobu obecně méně atraktivní. Cena je redukována srážkou ve výši 20%

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

440 000,00 Kč

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 61 a pozemku parc. č. St. 60, St. 90, 371/11, 371/15, 371/25, 371/26 v obci Vydří, okres Jindřichův Hradec, katastrální území Vydří na listu vlastnictví č. 241 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/8.

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

440.000,- Kč

Slovy:čtyřistačtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

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

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.10.13 11:44:22 +02'00'

V Praze, dne 13.10.2026

Ing. Kateřina Prášková
Digitálně podepsal Ing. Kateřina Prášková
Datum: 2026.10.13 13:30:08 +02'00'

Ing. Kateřina Prášková

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.10.13 11:44:10 +02'00'

Martin Málek

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.10.13 13:08:47 +02'00'

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky.

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 081573/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,

Mapa technické infrastruktury,

ČSOB hypotecni
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 60
Obec:	Vydří [562629]
Katastrální území:	Vydří [787531]
Číslo LV:	241
Výměra [m^2]:	338
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Vydří [187534]; č. p. 61; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 60
Stavební objekt:	č. p. 61
Adresní místa:	č. p. 61

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/8
	1/8
	5/8
	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 90
Obec:	Vydří [562629]
Katastrální území:	Vydří [787531]
Číslo LV:	241
Výměra [m^2]:	34
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 90
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/8
	1/8
	5/8
	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	371/11
Obec:	Vydří [562629]
Katastrální území:	Vydří [787531]
Číslo LV:	241
Výměra [m^2]:	108
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
	1/8
	1/8
	5/8
	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75011	108

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	371/15
Obec:	Vydří [562629]
Katastrální území:	Vydří [787531]
Číslo LV:	241
Výměra [m^2]:	93
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	371/25
Obec:	Vydří [562629]
Katastrální území:	Vydří [787531]
Číslo LV:	241
Výměra [m^2]:	405
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

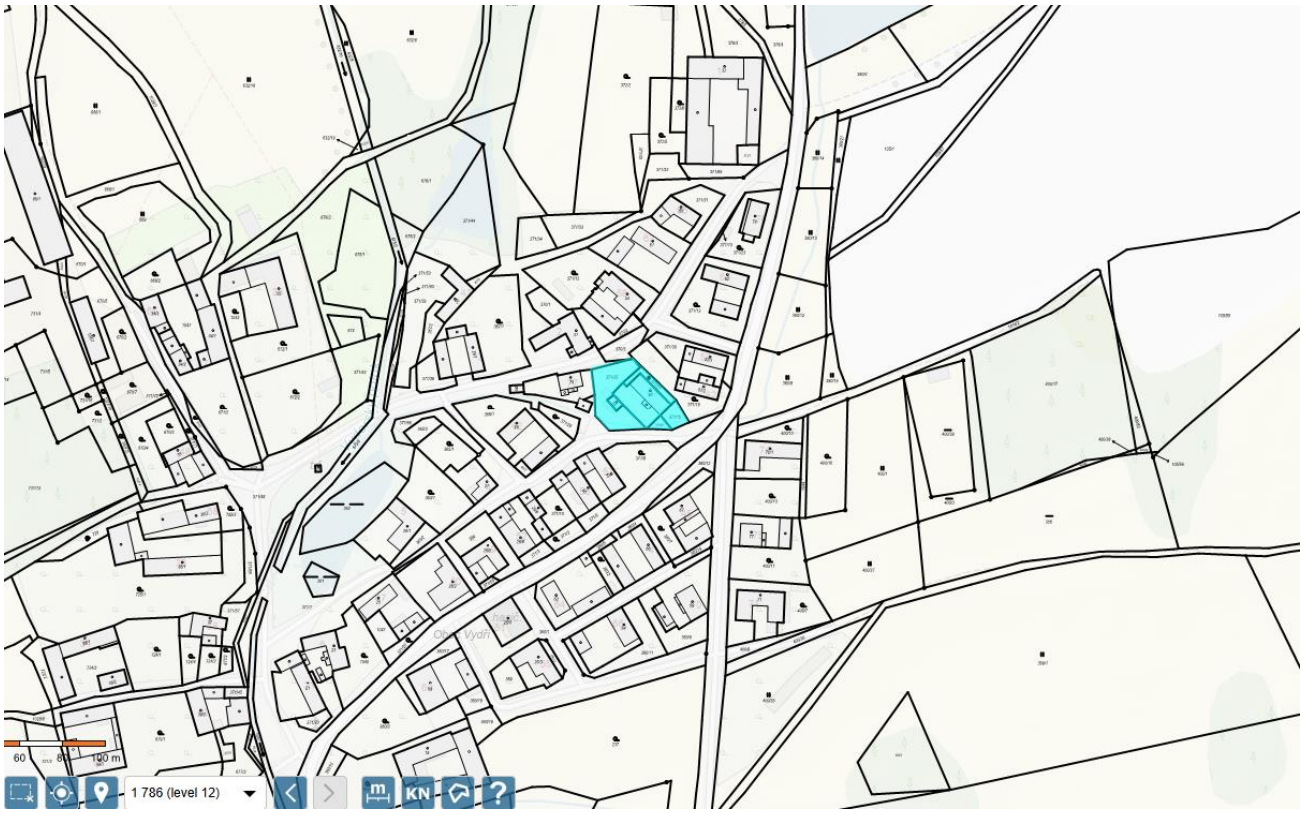


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	371/26
Obec:	Vydří [562629]
Katastrální území:	Vydří [787531]
Číslo LV:	241
Výměra [m^2]:	36
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



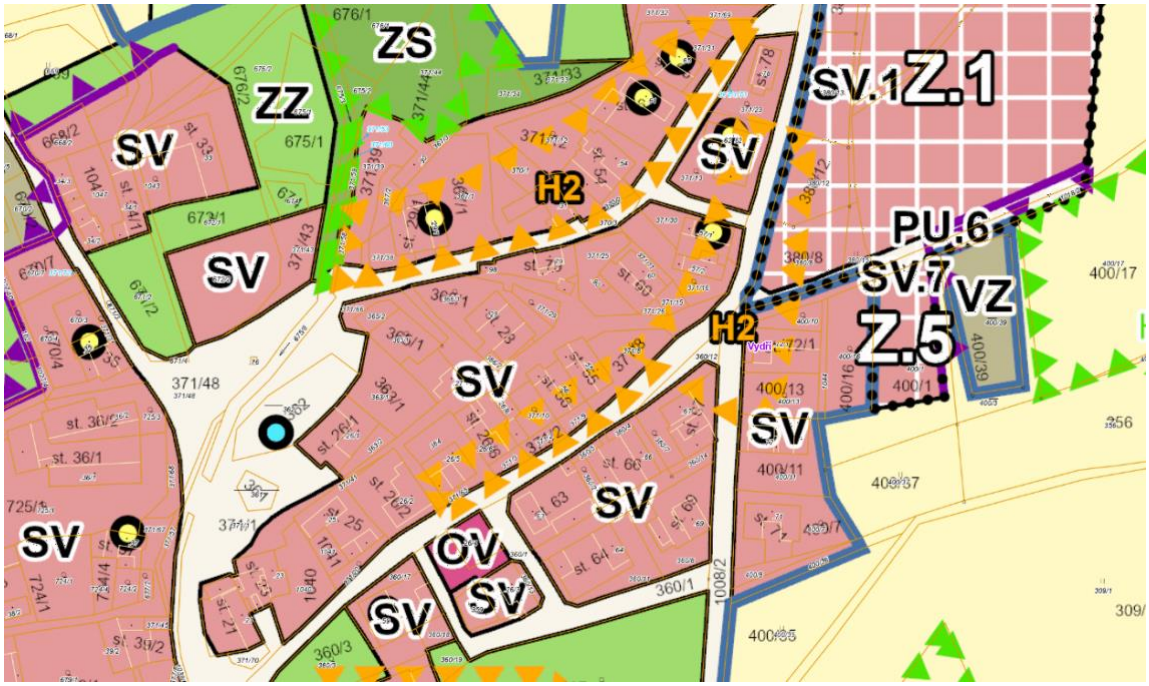
Katastrální mapa



Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



Mapa technické infrastruktury



ČSOB index

Ceny domů rostly meziročně nejpomaleji

Na nové maximum se posunuly i ceny rodinných domů. Tempo jejich mezičtvrtletního růstu však mírně pokleslo na 1,9 procenta a meziroční růst byl nejnižší na trhu nemovitostí. *„Nabídka rodinných domů vzrostla mezičtvrtletně o 8 procent na téměř 20 tisíc. Rostl i objem realizovaných prodejů, celkem se za druhé čtvrtletí prodalo téměř 8 tisíc domů. Zájemci jsou opatrní a pečlivě zvažují poměr ceny, lokality a energetické náročnosti budovy,"* upřesňuje **Martin Vašek**.

Výstavba se meziročně zvýšila, příčinou však je spíše nízká srovnávací základna a sezónní vlivy. Klesá zájem o starší domy ve špatném technickém stavu a v horších lokalitách.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2025	+2,3	231,6	
Q3/2025	+2,2	236,7	
Q4/2025	+2,2	241,9	+8,6
Q1/2026	+2,1	247,0	
Q2/2026	+1,9	251,7	

Fotodokumentace předmětu ocenění









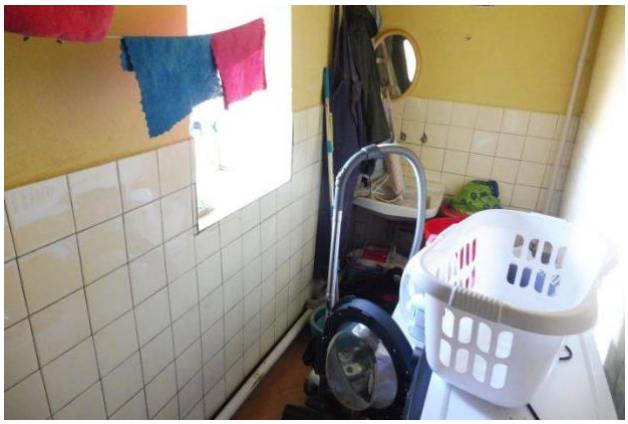








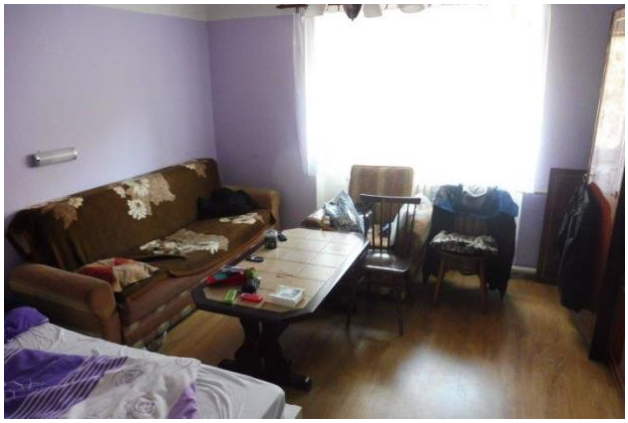













ROJEK KTP 20


ROJEK KTP 20

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Val č.p. 75, okres Tábor	**Cena dle KS**	3 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.10.2025	**Číslo řízení**	V-6708/2025-308
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Výtah	Ne	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ne	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	865 m²	**Užitná plocha**	120 m²
Podlahová plocha	100 m²	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

REZERVOVÁNO: Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům o dispozici 3+kk v klidné obci Val, nedaleko Veselí nad Lužnicí. Dům prošel v 80. letech přestavbou, při níž byla přistavěna veranda a modernizováno vytápění. Na pozemku byly ve stejném období postaveny zděná garáž o ploše 38 m² a sklad paliva o velikosti 25 m². Zastavěná plocha domu činí cca. 100 m², celková výměra pozemku je 865 m². Dispozice domu zahrnuje předsíň, spojovací chodbu, obytná kuchyni, obývací pokoj s krbovými kamny, ložnici, komoru, koupelnu s vanou a samostatné WC. Vytápění je řešeno centrálním kotlem na tuhá paliva v kombinaci s elektrokotlem. Dům je napojen na obecní studnu s možností připojení na obecní vodovod; odpad je sveden do septiku. Elektřina je zavedena ve standardu 220/380 V.Zahrada nabízí venkovní krb s posezením, ideální pro relaxaci a rodinné grilování. Obec Val je obklopena krásnou přírodou s množstvím rybníků a cyklostezek. V obci se nachází obecní úřad a zastávka linkového autobusu. Veškerá občanská vybavenost, jako jsou školy, obchody a zdravotní služby, je dostupná ve Veselí nad Lužnicí. Dům je vhodný jak pro trvalé bydlení, tak i pro rekreační účely.Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Doporučujeme osobní prohlídku.

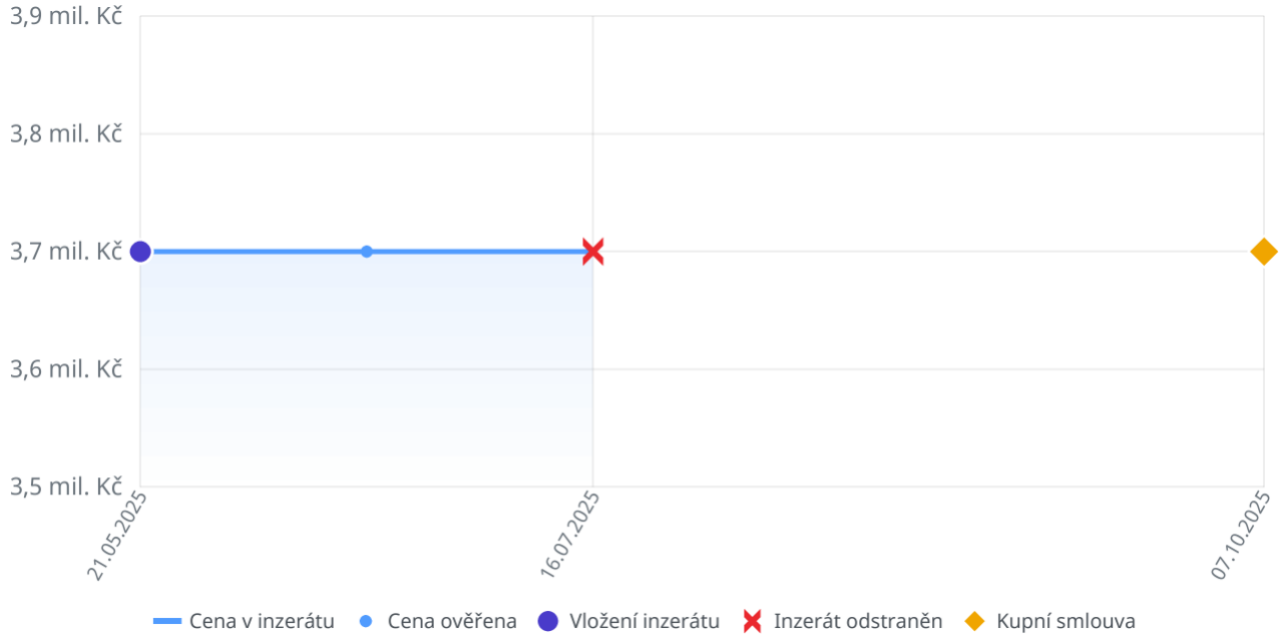
2. Fotodokumentace



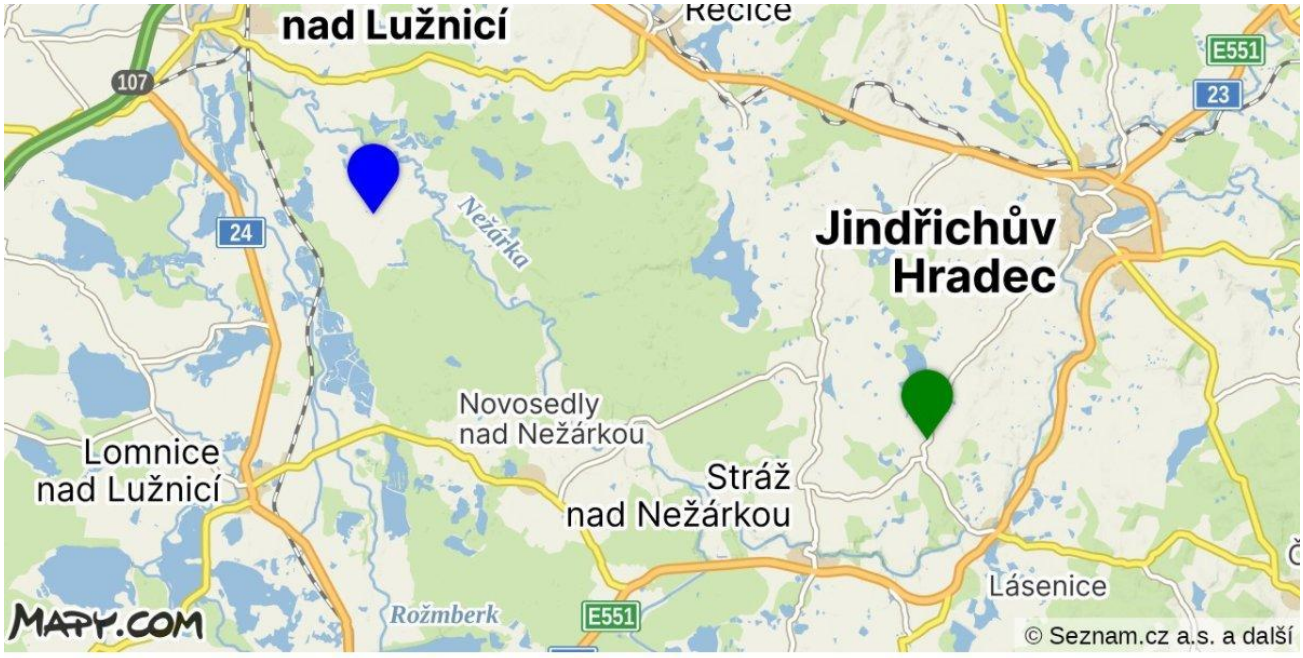





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Sedlo č.p. 45, Číměř, okres Jindřichův Hradec	**Cena dle KS**	4 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2025	**Číslo řízení**	V-7127/2025-303
Poznámka k ceně	Cena je včetně provize a právních služeb.	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod, Místní zdroj	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	1 255 m^2
Užitná plocha	88 m^2	**Vytápění**	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Polosamota	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Prodej rodinného domu v Sedle u Číměře. Nemovitost lze užívat k rekreaci nebo k bydlení. Dům je napojený na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci. Na pozemku se nachází studna, ze které se odebírá pitná voda primárně. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva. K výměně je připravený kotel s povolenou emisní třídou, který je v ceně nemovitosti. Elektřina byla nově rozvedena v mědi a okolo roku 2010 byla vyměněna střešní krytina nad obytnou částí domu. Nemovitost je suchá. Nachází se ve slepé ulici obce na polosamotě. Obec Sedlo je umístěna v oblasti České Kanady a borový les můžete očekávat přímo za domem. Těším se na Vaši osobní návštěvu. více

2. Fotodokumentace



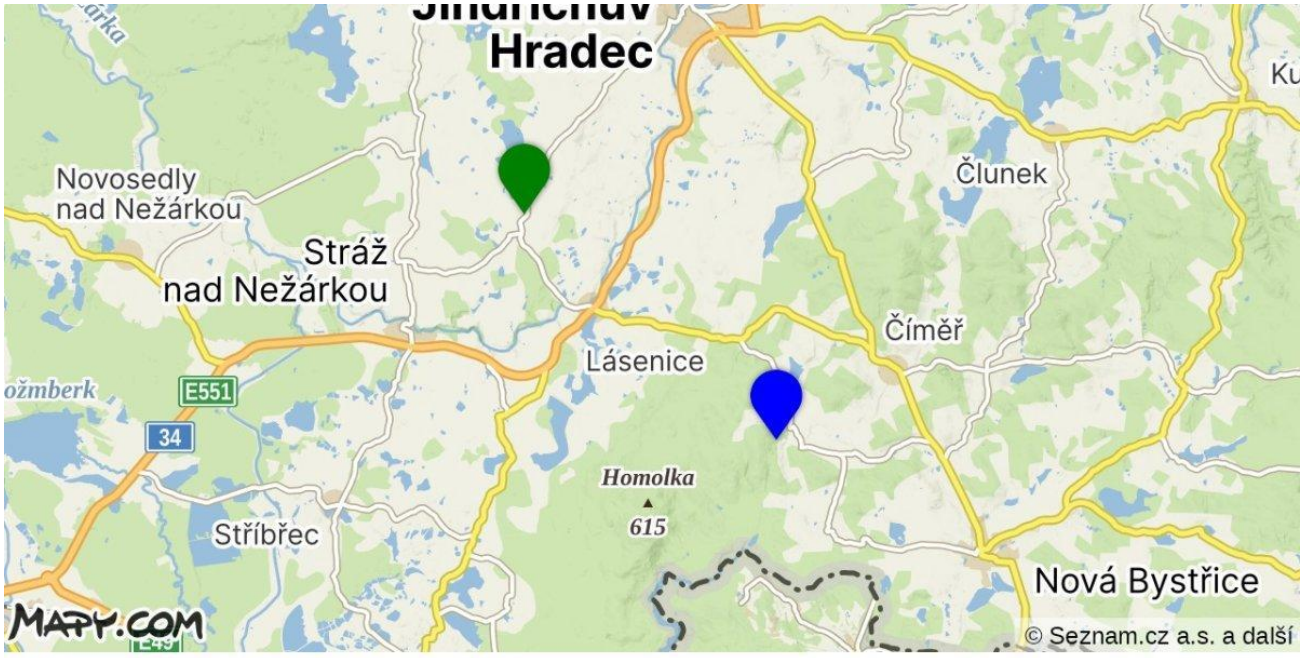




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Kostelní Radouň č.p. 91, okres Jindřichův Hradec	**Cena dle KS**	3 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.08.2025	**Číslo řízení**	V-5109/2025-303
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V a 400V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	894 m^2	**Užitná plocha**	100 m^2
Podlahová plocha	100 m^2	**Plocha zahrady**	661 m^2
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Přízemní

Nabízíme prodej rodinného domu v obci Kostelní Radouň u Jindřichova Hradce. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrický proud. Nově zrekonstruovaný interiér včetně elektroinstalace a vody v plastu. Otevřený prostor s kuchyní, jídelnou a obývacím pokojem působí velice útulně. Technická část domu tvoří kotelnu s kotlem na tuhá paliva, dřevník, prádelnu, a nechybí zde ani sklep. Na zahradě také najdeme samostatně stojící garáž. Dostupnost od Jindřichova Hradce 8 km a Nové Včelnice 6 km. Pro více informací kontaktujte makléře. Rádi vás uvidíme na prohlídce. S financováním rádi zdarma pomůžeme. více

2. Fotodokumentace

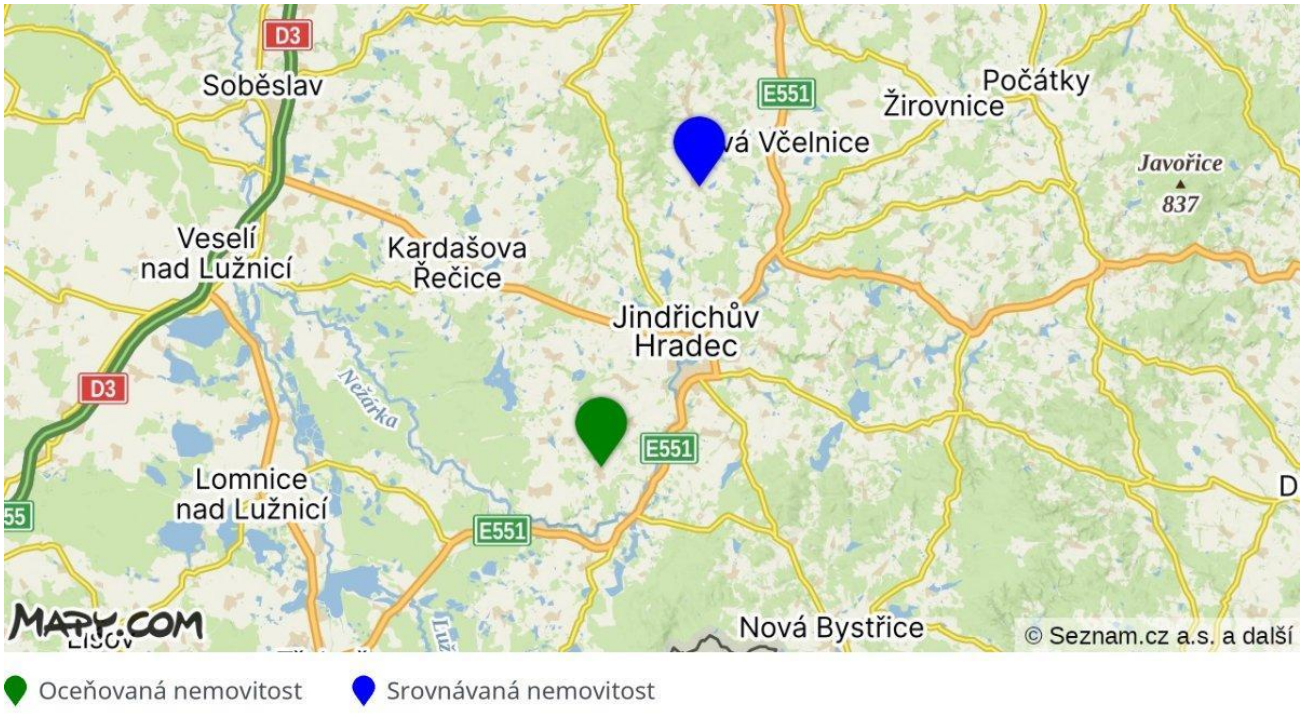





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Velký kopec č.p. 294, Chlum u Třeboně, okres Jindřichův Hradec	**Cena dle KS**	5 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.05.2025	**Číslo řízení**	V-3197/2025-303
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	8 m^2	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	1 664 m^2
Užitná plocha	120 m^2	**Typ objektu**	Přízemní
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Prodáme starší, avšak velmi pečlivě udržovaný dům v ulici Velký Kopec 294 v Chlumu u Třeboně. Byl postaven v roce 1929 a později v roce 1987 kompletně přestavěn do dnešní podoby. Nachází se na rovinatém pozemku o velikosti 1 664 m2 a je vhodný jak pro rodinné bydlení, tak díky své poloze i pro rekreaci.Hlavní obytná část domu má dispozici 3+1 a dále k ní náleží spíž, předsíň, technická místnost a dílna – vše dohromady o velikosti přibližně 120 m2. V přízemí domu je další obytná místnost, na kterou navazuje sousedící garáž. Dům je částečně podsklepen a má půdu, kde se dá bezproblémově vybudovat plnohodnotný podkrovní byt (krovy i střešní krytina ve velmi dobrém stavu). Na zahradě dále potom samostatně stojící hospodářská budova a letní chatka. U domu jsou nově zbudované chodníky spolu s novým veřejným osvětlením. Prodáváno včetně všeho venkovního i vnitřního vybavení.Před domem je přímý vstup do zámeckého parku, na náměstí je to 10 minut pěšky. Třeboň je vzdálena 15 minut jízdy autem, Jindřichův Hradec 30 minut. Celá oblast je oblíbeným turistickým místem získávajícím na čím dál větší atraktivitě (CHKO, celá řada kempů a rybníků, Třeboň, nedaleké Rakousko).Dům prodáváme jako přímí majitelé, RK prosím nevolat.

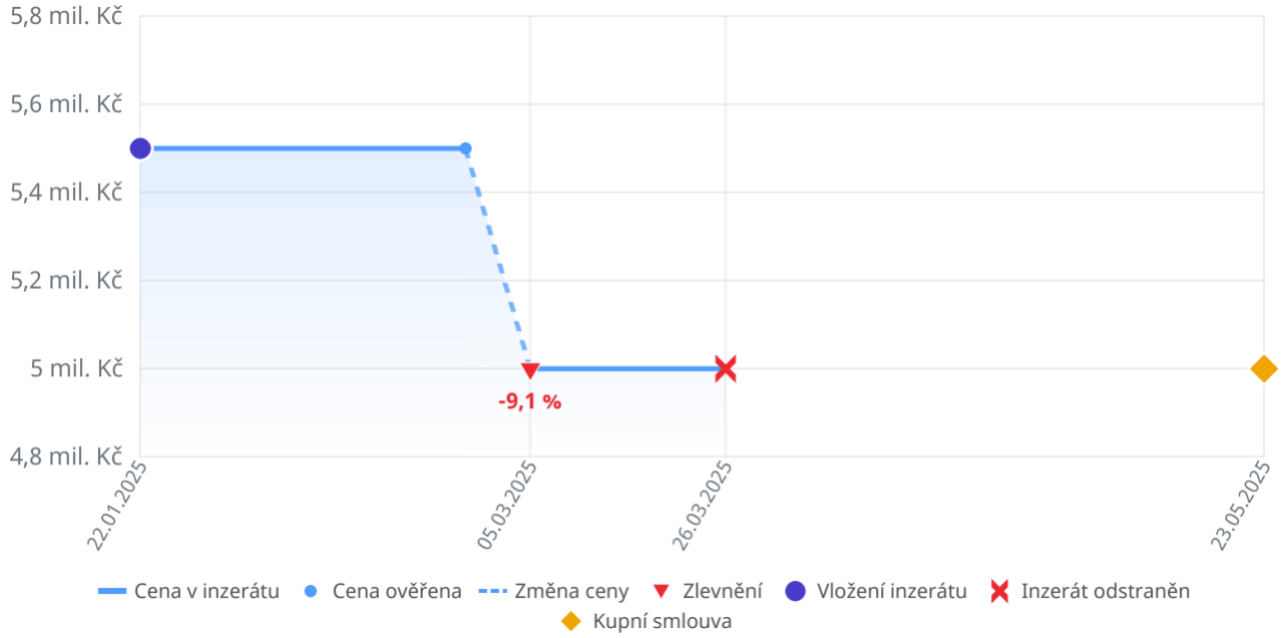
2. Fotodokumentace








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



4. Mapové zobrazení

