

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 033314/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad České Budějovice Mgr. Jan Škorpil, soudní exekutor Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice
Číslo jednací:	213 EX 2/26-22
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pištín č.p. 20, 50, okres České Budějovice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.05.2026
Zpracováno ke dni:	25.05.2026
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 20 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 20 a č.p. 50 a pozemku parc. č. St. 26/1, St. 26/2, St. 48/2, 45/1, 45/2, 875 v obci Pištín, okres České Budějovice, katastrální území Pištín na listu vlastnictví č. 492.

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, katastrální mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán obce, mapa technické infrastruktury, Darovací smlouva a smlouva o zřízení služebnosti doživotního užívání (V- 1260/2025-301).

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 20, 50,
Adresa předmětu ocenění:	Pištín č.p. 20, 50, okres České Budějovice
Kraj:	Jihočeský kraj
Okres:	České Budějovice
Obec:	Pištín
Ulice:	
Katastrální území:	Pištín

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Kateřina Prášková. Povinný prohlídku neumožnil. Byla provedena pouze venkovní obhlídka, veškeré informace byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Informace o velikosti pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

Veškeré informace pro stanovení ceny zjištěné byly převzaty z katastru nemovitostí, změřeny z veřejně přístupných míst a stanoveny odborným odhadem zpracovatele.

Některé prvky, zejména vnitřní vybavení nebyly zjištěny, pro potřebu tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Mertlík Jaroslav, č. p. 50, 37346 Pištín

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 20 a 50 a pozemek parc. č. St. 26/1, St. 26/2, St. 48/2, 45/1, 45/2, 875 v obci Pištín, okres České Budějovice, katastrální území Pištín na listu vlastnictví č. 492.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 26/1 o výměře 977 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 20 – rodinný dům.

Oceňovaný pozemek parc.č. St. 26/2 o výměře 245 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba č.p. 50 – rodinný dům.

Jedná se o původní zemědělskou usedlost s vejmkem, rodinné domy mají společný vchod, zastřešený průjezd, společný dvůr a související pozemky.

Oceňovaná usedlost je řadový objekt o jednom nadzemím podlaží, z části podsklepený, bez vybudovaného podkroví. Na obytnou část navazuje hospodářská část a spolu s navazujícími pozemky tvoří jeden celek.

Povinný prohlídku neumožnil, byla provedena pouze venkovní obhlídka a veškeré informace byly převzaty z veřejně dostupných zdrojů. Některé prvky, zejména vnitřní vybavení nebyly zjištěny, por potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stáří, stav a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Objekt byl postaven před více jako 100 lety, během své životnosti byl modernizován, v posledním období vyměněna střešní krytina. Okna jsou původní. Další vybavení odhadnuto ze sedmdesátých let minulého století. Stavebně technický stav je dobrý, běžná údržba. Objekt je vhodný k rekonstrukci.

Základy má smíšené a objekt je smíšená a cihlová konstrukce. Střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Okna jsou dřevěná zdvojená.

Podlahová plocha je odvozena ze zastavěné plochy z katastru nemovitostí a činí 220 m².

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden.

Popis pozemku a lokality

Pozemek parc.č. St. 48/2 o výměře 45 m² je evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba bez č.p. – jiná stavba. Jedná se o vedlejší stavbu k rodinnému domu.

Pozemek parc.č. 45/1 o výměře 672 m² je evidovaný jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Pozemek parc.č. 45/2 o výměře 287 m² je evidovaný jako zahrada.

Pozemek parc.č. 875 o výměře 10 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, způsob využití jiná plocha. Pozemky na sebe navazují a tvoří jeden funkční celek, součástí pozemku jsou trvalé porosty. Celková výměra pozemku činí 2236 m².

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

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

Pištín se nachází cca 13 km severozápadně od Českých Budějovic, 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 nachází pobočka České pošty.

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

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

V katastru nemovitostí je evidováno omezení vlastnického práva- věcné břemeno

Věcné břemeno dodavatelů inženýrských sítí nemá vliv na cenu obvyklou.

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy - umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně v rozsahu dle GP č. 262-560/2012

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: St. 26/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2012.

V-12970/2012-301

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 25.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 14:50:27. Zápis proveden dne 24.02.2026.

V-1070/2026-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu - plynofikace obcí, právo zřídit, mít a udržovat na pozemku potřebné obslužné zařízení a právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění - rozsah věcného břemene vymezuje geometrický plán č. 292-014155/2015

Oprávnění pro

Gas Distribution s.r.o., Vrbenská 2769/2, České
Budějovice 5, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 21055017

Povinnost k

Parcela: St. 26/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. ZP-014330033104/285 ze dne 23.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2016 14:20:00. Zápis proveden dne 28.06.2016.

V-8864/2016-301

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 13.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2025 20:20:33. Zápis proveden dne 16.09.2025.

V-10799/2025-301

Pořadí k 06.06.2016 14:20

Věcné břemeno užívání

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Mertlík Jaroslav, č.p. 50, 37346 Pištín, RČ/IČO:
290704/127

Mertlíková Marie, č.p. 50, 37346 Pištín, RČ/IČO:
315810/070

Povinnost k

Parcela: St. 26/1, Parcela: St. 26/2, Parcela: St. 48/2, Parcela: 45/1, Parcela:
45/2, Parcela: 875

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.01.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 10:45:18. Zápis proveden dne
03.03.2025.

V-1260/2025-301

Pořadí k 03.02.2025 10:45

V darovací smlouvě a smlouvě o zřízení služebnosti doživotního užívání (V-1260/2025-301)

Je uvedeno oprávnění užívat služebné nemovitosti společně s jeho součástmi a příslušenstvím za účelem užívání budou mít oprávnění od všech užívaných prostor svůj vlastní klíč, budou mít právo v nich přijímat návštěvy příbuzných a známých.

Oprávnění ze služebnosti se zavazují hradit náklady vznikající při užívání služebných nemovitostí zejména topení, elektřina, vodné a stočné, poplatky za televizi, rozhlas a internet, popř. další v budoucnu vzniklé náklady související s užíváním služebných nemovitostí včetně nákladů na údržbu a drobné opravy, které si vyžádá stav služebných nemovitostí.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.05.2026 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

Stanovení obvyklé výše nájemného bylo provedeno s využitím metody přímého porovnání. V České republice prozatím nefunguje jednotná databáze reálného inkasovaného nájmu, nebo jiná cesta, jak by reálné inkasované nájemné bylo možno ověřit z nezávislých zdrojů. Proto zpracovatel v případě stanovení předpokládaného nájemného bude vycházet z nabídek z realitní inzerce pronájmu se shodným nebo obdobným využitím. Z toho důvodu se jedná spíše o tržní hodnotu nájemného dle §2, odst. (3) zákona 151/97 Sb.

Jelikož se některé nabídky pronájmu vyskytují v realitní inzerci v několika po sobě následujících vydáních, je u těchto nabídek uvažována vždy nejnižší nabízená cena. Tento postup vychází z poznatku, že nenachází-li se nabízená cena ve výši, kterou trh akceptuje (tedy cena obvyklá, tržní), je nabídka pronájmu postupně snižována. Poslední nabídky, která se objeví u inzerované nemovitosti, je považována za nabídku akceptovanou trhem. Tato cena je pak považována za obvyklou cenu, za kterou byl pronájem s největší pravděpodobností realizován.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 492
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Pištín
Katastrální území: Pištín
Počet obyvatel: 667

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 757,00 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: V ostatních případech -	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 851,00 Kč/m²**

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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,688}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,061}$$

1. rodinný dům č.p. 20 a 50

jedná se o zemědělskou usedlost s vejmkem , který má č.p. 20 a 50, vstup do usedlosti je společným vchodem , zastřešeným průjezdem, dvůr je společný, na obytnou část navazují hospodářské budovy a související pozemky.

Nemovitost nebyla zpřístupněna. Stáří objektu stanoveno odhadem, zvolena lineární metoda opotřebení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1 PP	120,00	2,00 m
1 NP	126,00+152,00 =	278,00
	398,00 m²	2,80 m

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1 PP	120,00*1,60 = 192,00
NP	nadzemní část	126,00*5,80+170,00*4,80 = 1 546,80
Z	zastřešení	(1/2)*4,10*6,80*(17,40-8,90/2) + (1/2)*4,10*8,90*(29,80-6,80/2) = 662,19

Obestavěný prostor - celkem: **2 400,99 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		S	100
2. Zdivo		S	100
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		S	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		S	100

19. Rozvod vody	S	100
20. Zdroj teplé vody	S	100
21. Instalace plynu	S	100
22. Kanalizace	S	100
23. Vybavení kuchyně	S	100
24. Vnitřní vybavení	S	100
25. Záchod	S	100
26. Ostatní	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					99,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9900

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9900
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]	=	5 867,25
Plná cena: 2 400,99 m ³ * 5 867,25 Kč/m ³	=	14 087 208,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 180 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 120 / 180 = 66,7 \%$

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	4 691 040,46 Kč
*	1,061
=	4 977 193,93 Kč

Rodinný dům č.p. 20 a 50 - cena zjištěná

= **4 977 193,93 Kč**

2. hospodářská část

hospodářská část navazuje na obytnou část, objektu nebyl zpřístupněn, předpokládá se standardní vybavení zemědělské budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP	470,00 m ²	4,20 m	1 974,00
Součet	470,00 m²		1 974,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,974,00 / 470,00 = 4,20$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $470,00 / 1 = 470,00$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
obestavěný prostor	$470,00 \cdot 3,80 + 470,00 \cdot 3,20 / 2$	=	2 538,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	2 538,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 538,00 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 vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100

5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		S	100
17. Bleskosvod		S	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,10	100	1,00	6,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00

25. Ostatní	S	5,40	100	1,00	5,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9820

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9340
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9820
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 742,13
Plná cena: 2 538,00 m ³ * 3 742,13 Kč/m ³	=	9 497 525,94 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	* 0,250
Nákladová cena stavby CS_N	= 2 374 381,48 Kč
Koeficient pp	* 1,061
Cena stavby CS	= 2 519 218,75 Kč
Hospodářská část - cena zjištěná	= 2 519 218,75 Kč

3. vedlejší stavba st. 48/2

objekt nebyl zpřístupněn, předpokládáno standardní vybavení

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	45,00	2,30 m
	45,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	obestavěný prostor 45,00*2,50+45,00*2,20/2 =	162,00
Obestavěný prostor - celkem:		162,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

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	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
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/m³]	=	3 144,-
Plná cena: 162,00 m ³ * 3 144,- Kč/m ³	=	509 328,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 160 = 75,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	127 332,- Kč
Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	135 099,25 Kč
Vedlejší stavba st. 48/2 - cena zjištěná	=	135 099,25 Kč

4. přípojka elektřiny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2760
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	366,91
Plná cena: 10,00 m * 366,91 Kč/m	=	3 669,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	* 0,500
Nákladová cena stavby CS_N	= 1 834,55 Kč
Koeficient pp	* 1,061
Cena stavby CS	= 1 946,46 Kč
Přípojka elektřiny - cena zjištěná	= 1 946,46 Kč

5. přípojka vodovod

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	355,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 016,15
Plná cena: 10,00 m * 1 016,15 Kč/m	=	10 161,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků	
Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 30 / 55 = 54,5 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 54,5 \% / 100)$	* 0,455
Nákladová cena stavby CS_N	= 4 623,48 Kč

Koeficient pp	*	1,061
Cena stavby CS	=	4 905,51 Kč

Přípojka vodovod - cena zjištěná = **4 905,51 Kč**

6. 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): 30 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,5 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 37,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,625
Koeficient pp	=	21 898,38 Kč
Cena stavby CS	*	1,061
	=	23 234,18 Kč

Přípojka kanalizace - cena zjištěná = **23 234,18 Kč**

7. přípojka plyn

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 10,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4580
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	843,75
Plná cena: 10,00 m * 843,75 Kč/m	=	8 437,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

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

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

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	4 218,75 Kč
*	1,061
=	4 476,09 Kč
=	4 476,09 Kč

Přípojka plyn - cena zjištěná

8. pozemky LV 492

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,236,00 \text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 2\,236,00) / 2\,236,00 = \mathbf{0,889}$$

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

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

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 851,-	1,061		1 963,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 26/1	977	1 963,91	

	Redukční koeficient R = 0,889			1 745,92	1 705 763,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 26/2	245	1 963,91	
	Redukční koeficient R = 0,889			1 745,92	427 750,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 48/2	45	1 963,91	
	Redukční koeficient R = 0,889			1 745,92	78 566,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	45/1	672	1 963,91	
	Redukční koeficient R = 0,889			1 745,92	1 173 258,24
§ 4 odst. 1	zahrada	45/2	287	1 963,91	
	Redukční koeficient R = 0,889			1 745,92	501 079,04
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	875	10	1 963,91	
	Redukční koeficient R = 0,889			1 745,92	17 459,20
Stavební pozemky - celkem			2 236		3 903 877,12

Pozemky LV 492 - cena zjištěná celkem = **3 903 877,12 Kč**

9. 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						
	40	10 Ks	771,-		771,-	7 710,-
Součet:					=	7 710,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	7 710,-

Trvalé porosty = **7 710,- Kč**

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. věcné břemeno zřizování a provozování vedení EG.D. - St. 26/2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - Gas Distribution s.r.o. St. 26/2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.
Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= **10 000,- Kč**

3. Věcné břemeno užívání - pan Mertlík

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Výpočet obvyklé roční nájemné je uvedeno na str. 25

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 96 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky.

Náklady jsou určeny ve výši 5% z obvyklé výše nájemného.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
		252 000,-	12 600,00	239 400,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				239 400,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %
Roční užitek: [Kč]				= 119 700,-
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CB_U = 119\,700,00 * ((1 + 4,5\%)^2 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^2)$				

Hodnota věcného břemene činí

= **224 158,33 Kč**

4. Věcné břemeno užívání - paní Mertlíková

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 94 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky.

Náklady jsou určeny ve výši 5% z obvyklé výše nájemného.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
		252 000,-	12 600,00	239 400,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				239 400,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 50 %

Roční užitek: [Kč] = 119 700,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 119\,700,00 * ((1 + 4,5\%)^2 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^2)$$

Hodnota věcného břemene činí = **224 158,33 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. rodinný dům č.p. 20 a 50	4 977 193,90 Kč
2. hospodářská část	2 519 218,80 Kč
3. vedlejší stavba st. 48/2	135 099,30 Kč
4. přípojka elektřiny	1 946,50 Kč
5. přípojka vodovod	4 905,50 Kč
6. přípojka kanalizace	23 234,20 Kč
7. přípojka plyn	4 476,10 Kč
8. pozemky LV 492	3 903 877,10 Kč
9. trvalé porosty	7 710,- Kč

Ocenění - celkem: **11 577 661,40 Kč**

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku

1. věcné břemeno zřizování a provozování vedení EG.D. - St. 26/2	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - Gas Distribution s.r.o. St. 26/2	-10 000,- Kč
3. Věcné břemeno užívání - pan Mertlík	- 224 158,30 Kč
4. Věcné břemeno užívání - paní Mertlíková	- 224 158,30 Kč

Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem: **- 468 316,60 Kč**

Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem: **11 109 344,80 Kč**

Cena zjištěná - celkem: **11 109 344,80 Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **11 109 340,- Kč**

slovy: Jedenáct milionů jedno sto devět tisíc tři sta čtyřicet 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.

Do srovnávací metody byly zařazeny realizované prodeje bývalých zemědělských usedlostí nacházející se v okolí oceňované nemovitosti. Pro výběr vzorků byla použita databáze realitní inzerce INEM. Srovnávaná nemovitost č. 3 byla prodána před více jak 12 měsíci. Stáří prodeje je zohledněno koeficientem redukce na pramen. Hodnota převzata z indexu vývoje cen (dle ČSOB index rodinných domů, uvedeno v příloze).

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č.p. 20 a č.p. 50 tvoří jeden celek – původní zemědělská usedlost, obytná část s vejmkem a navazující hospodářská část s pozemky. Nemovitost je oceněna jako celek.

Rodinný dům Pištín č.p.20 a č.p. 50, okres České Budějovice

Pištín č.p. 50, okres České Budějovice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pištín č.p. 50, okres České Budějovice	220 m ²	před rekonstrukcí	2236 m ²	2 BJ, hospodářská část, zemědělská usedlost	
1	Pištín č.p. 19, okres České Budějovice	200 m ²	po rekonstrukci	2262 m ²	2 BJ, hospodářská část, zemědělská usedlost	
2	Novosedly č.p. 35, Dívčice, okres České Budějovice	148 m ²	před rekonstrukcí	2803 m ²	2 BJ, hospodářská část, zemědělská usedlost	
3	Podeřístě č.p. 13, Malovice, okres Prachatice	227 m ²	velmi dobrý	3256 m ²	2 BJ, hospodářská část, zemědělská usedlost	
4	Strachovice č.p. 9, Dříteň, okres České Budějovice	150 m ²	velmi dobrý	2921 m ²	obytná část, hospodářská část, zemědělská usedlost	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	49 500,00 Kč	1	49 500,00 Kč	1	1.01	1.2	1.01	1	1	1.2241	40 437,21 Kč
2	30 945,95 Kč	1	30 945,95 Kč	0.95	1.03	0.9	1.09	1	1	0.9599	32 238,44 Kč
3	39 207,05 Kč	1.088	42 657,27 Kč	0.95	1	1.2	1.14	1	1	1.2996	32 823,38 Kč
4	58 666,67 Kč	1	58 666,67 Kč	0.95	1.04	1.2	1.11	0.95	1	1.2502	46 925,26 Kč
Celkem průměr											38 106,07 Kč
Minimum											32 238,44 Kč
Maximum											46 925,26 Kč
Směrodatná odchylka - s											6 965,35 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											31 140,73 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											45 071,42 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, vzdálenost větších měst. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje stavebně technický stav objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficientem K5 jsou zohledněny další vlastnosti, dispoziční uspořádání, venkovní úpravy, vedlejší stavby.

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

38 106,07 Kč/m²

* 220 m²

= 8 383 335 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 383 000 Kč

Metoda porovnání pomocí indexů – obvyklé nájemné

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k pronájmu, respektive pronajatými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být pronajata. 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 Pištín, okres České Budějovice

Pištín, okres České Budějovice						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Pištín, okres České Budějovice	220 m ²	dobrý	2236 m ²	2 BJ, hospodářská část, zemědělská usedlost	
1	Pištín, okres České Budějovice	200 m ²	velmi dobrý	2262m ²	2 BJ, hospodářská část, zemědělská usedlost	
2	Dasný, okres České Budějovice	241 m ²	dobrý	826 m ²	2 BJ,	
3	Dlouhá č.p. 206, Hrdějovice, okres České Budějovice	222 m ²	velmi dobrý	711 m ²	5+1, suterén techn.zazemí	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	20 000,00 Kč	0.95	19 000,00 Kč	1	1	1.1	1	1	1	1.1	17 272,73 Kč
2	25 000,00 Kč	0.95	23 750,00 Kč	1	1	1	0.9	1	1	0.9	26 388,89 Kč
3	19 000,00 Kč	0.95	18 050,00 Kč	1	1	1.1	0.9	1	1	0.99	18 232,32 Kč
Celkem průměr											20 631,00 Kč
Minimum											17 272,73 Kč

Maximum	26 388,89 Kč
Směrodatná odchylka - s	5 009,23 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	15 621,77 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	25 640,23 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší	
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).	

Koeficientem K1 je zohledněna lokalita, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, vzdálenost větších měst. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu, K3 zohledňuje stavebně technický stav objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku, koeficientem K5 jsou zohledněny další vlastnosti, dispoziční uspořádání, venkovní úpravy, vedlejší stavby.

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

103,16 Kč/m²

* 200 m²

= 20 631 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

21 000 Kč

Oceňované nemovitosti jsou zatíženy věcným břemenem užívání. Toto věcné břemeno má výrazný negativní dopad na obchodovatelnost nemovitosti, protože výrazně znehodnocuje zatíženou nemovitou věc. Na trhu není tento typ nemovitosti běžně obchodovatelný. Pro určení velikosti zatížení bude použito ocenění dle platného cenového předpisu.

Věcné břemeno užívání - pan Mertlík

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Výpočet obvyklé roční nájemné je uvedeno na str. 25

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 96 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky.

Náklady jsou určeny ve výši 5% z obvyklé výše nájemného.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
		252 000,-	12 600,00	239 400,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				239 400,-
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):			*	50 %
Roční užitek: [Kč]			=	119 700,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 119\,700,00 * ((1 + 4,5\%)^2 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^2)$$

Hodnota věcného břemene činí po zaokrouhlení = 224 000 Kč

4. Věcné břemeno užívání - paní Mertlíková

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 94 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 2 roky.

Náklady jsou určeny ve výši 5% z obvyklé výše nájemného.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
		252 000,-	12 600,00	239 400,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				239 400,-

Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):	*	50 %
Roční užitek: [Kč]	=	119 700,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 119\,700,00 * ((1 + 4,5 \%)^2 - 1) / (4,5 \% * (1 + 4,5 \%)^2)$$

Hodnota věcného břemene činí po zaokrouhlení	=	224 000 Kč
---	----------	-------------------

Hodnota věcného břemene celkem **448.000 Kč**

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

Výsledek dle cenového předpisu

11 109 340 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

8 383 000 Kč

Věcné břemeno užívání

- 448.000 Kč

7.935.000 Kč

V rámci výpočtu ceny zjištěné lze použít jen vyhláškou stanovené koeficienty, které však v tomto konkrétním případě nedovolují zohlednit vlastnosti oceňované nemovitosti, což má za následek rozdíl ve vypočtených cenách.

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 20 a č.p.50 a pozemku parc. č. St. 26/1, St. 26/2, St. 48/2, 45/1, 45/2, 875 v obci Pištín, okres České Budějovice, katastrální území Pištín na listu vlastnictví č. 492.

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

7.935.000,- Kč

Slovy: sedmmilionůdevětsetčtyřicetpětisíc korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.06.2026

.....
Ing. Kateřina Prášková Martin Málek František Kořínek

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 033314/2026.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2026 17:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535991 Pištín

Kat.území: 721115 Pištín

List vlastnictví: 492

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mertlik Jaroslav, č.p. 50, 37346 Pištín	610930/0252	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 26/1	977	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pištín, č.p. 20, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 26/1				
St. 26/2	245	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pištín, č.p. 50, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 26/2				
St. 48/2	45	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 48/2				
45/1	672	ostatní plocha	jiná plocha	
45/2	287	zahrada		zemědělský půdní fond
875	10	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

zařízení distribuční soustavy - umístění nového kabelového vedení NN a kabelové skříně v rozsahu dle GP č. 262-560/2012

Oprávnění pro

EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 21055050

Povinnost k

Parcela: St. 26/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.12.2012.

V-12970/2012-301

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 25.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 14:50:27. Zápis proveden dne 24.02.2026.

V-1070/2026-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu - plynofikace obcí, právo zřídit, mít a udržovat na pozemku potřebné obslužné zařízení a právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění - rozsah věcného břemene vymezuje geometrický plán č. 292-014155/2015

Oprávnění pro

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2026 17:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535991 Pištín

Kat.území: 721115 Pištín

List vlastnictví: 492

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Gas Distribution s.r.o., Vrbenská 2769/2, České
Budějovice 5, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 21055017

Povinnost k

Parcela: St. 26/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j. ZP-014330033104/285 ze dne 23.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2016 14:20:00. Zápis proveden dne 28.06.2016.

V-8864/2016-301

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 13.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2025 20:20:33. Zápis proveden dne 16.09.2025.

V-10799/2025-301

Pořadí k 06.06.2016 14:20

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Mertlík Jaroslav, č.p. 50, 37346 Pištín, RČ/IČO:
290704/127
Mertlíková Marie, č.p. 50, 37346 Pištín, RČ/IČO:
315810/070

Povinnost k

Parcela: St. 26/1, Parcela: St. 26/2, Parcela: St. 48/2, Parcela: 45/1, Parcela:
45/2, Parcela: 875

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 10:45:18. Zápis proveden dne 03.03.2025.

V-1260/2025-301

Pořadí k 03.02.2025 10:45

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škorpil, Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

Mertlík Jaroslav, č.p. 50, 37346 Pištín, RČ/IČO:
610930/0252

Listina Vyrození soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ v Č. Budějovicích - Mgr. Škorpil 213 EX 2/26-13 ze dne 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 23:00:27. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Prachatice Z-498/2026-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 26/1, Parcela: St. 26/2, Parcela: St. 48/2, Parcela: 45/1,
Parcela: 45/2, Parcela: 875

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ v Č. Budějovicích - Mgr. Škorpil 213 EX 2/26-14 ze dne 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 23:00:27. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Prachatice

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.06.2026 17:35:02

Okres: CZ0311 České Budějovice Obec: 535991 Pištín
Kat.území: 721115 Pištín List vlastnictví: 492
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-498/2026-306

- o Nařízení předběžného opatření
zakazuje se nakládat s nemovitostmi
Povinnost k
Parcela: St. 26/1, Parcela: St. 26/2, Parcela: St. 48/2, Parcela: 45/1, Parcela: 45/2, Parcela: 875

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresní soud České Budějovice
č.j. 36 Nc-1001/2025 -44 ze dne 05.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.01.2026 17:29:49. Zápis proveden dne 01.04.2026.

Z-54/2026-301

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 29.01.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 03.02.2025 10:45:18. Zápis proveden dne 03.03.2025.

V-1260/2025-301

Pro: Mertlík Jaroslav, č.p. 50, 37346 Pištín

RČ/IČO: 610930/0252

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
45/2	55211	287

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 21.06.2026 17:44:27

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Katastrální mapa



Ortofoto mapa



ČSOB index

Ceny domů na maximum, tempo růstu mírně zvolnilo

Ceny rodinných domů také překonaly cenový rekord a rostly tempem 2,1 procenta, poptávka postupně roste. Nejvíce se stavěly domy ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pokračoval snížený zájem o starší objekty v horším technickém stavu, což byla reakce na pozastavení dotačních programů a růst stavebních nákladů, mj. v důsledku nejistoty na energetických trzích. Nárůst cen stavebních materiálů se promítne také do vyšších cen novostaveb.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2025	+2,5	226,4	
Q2/2025	+2,3	232,6	
Q3/2025	+2,2	236,7	+9,1
Q4/2025	+2,2	241,9	
Q1/2026	+2,1	247,0	

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Pištín č.p. 19, okres České Budějovice	Cena	9 900 000 Kč
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace, Vlastní čov
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	120V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	1913	Plocha pozemku	2 262 m ²
Užitná plocha	200 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Patrový

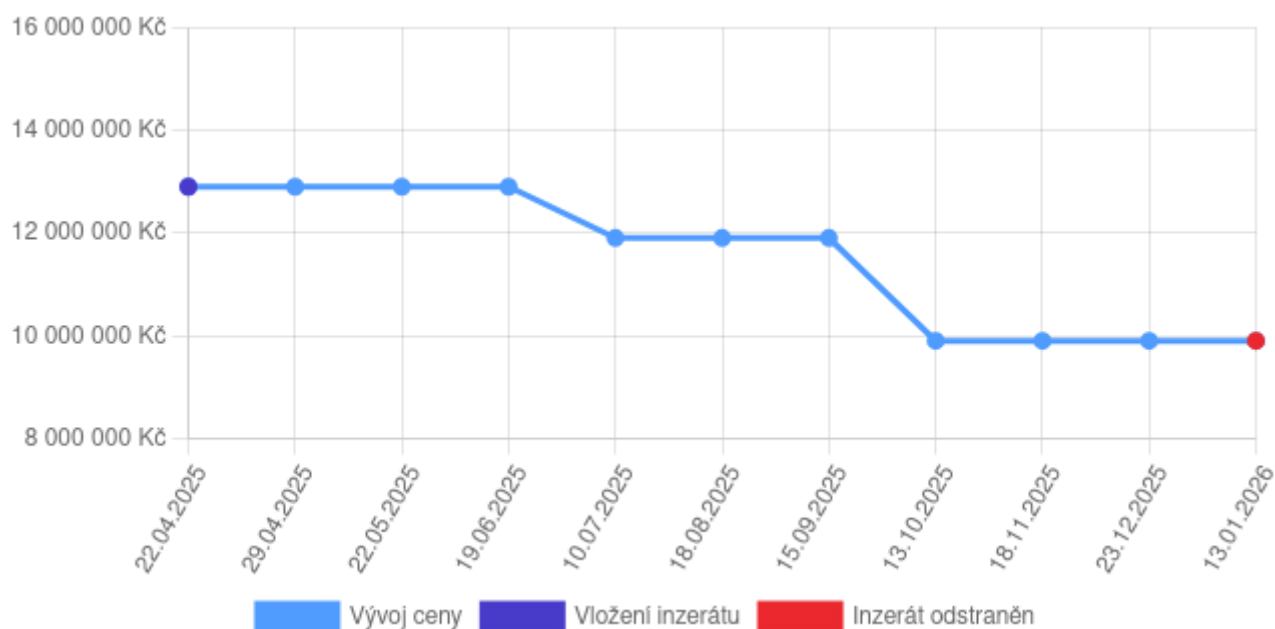
Exkluzivně nabízíme k prodeji zrekonstruované venkovské stavení nacházející se na návsi obce Pištín. Pištín je obec ležící v okrese České Budějovice v Jihočeském kraji, zhruba 3,5 km jihozápadně od Zlivi a 13 km severozápadně od Českých Budějovic, u silnice I/20, která spojuje toto krajské město a Vodňany. Obec patří mezi devět historických vesnic, počítaných k oblasti tzv. Zbudovských Blat. Obec je výborně občansky vybavena a většina služeb se nachází v těsné blízkosti objektu. Obecní úřad a nově rozšířená školka jsou umístěné 20 m od domu, autobusová zastávka a výdejní místo (box) zásilkovny a PPL je umístěný 10 m od domu, obchod, pošta a lékař jsou vzdálené 50m, v docházkové vzdálenosti je multifunkční sportovní areál a fotbalové hřiště. Základní škola se nachází ve Zlivi a školáci jsou sváženi mikrobusem. Stavení z roku 1913 je klasické uzavřené hospodářské stavení stojící na pozemku o celkové výměře 1759 m². Objekt se skládá z hlavní budovy, která prošla kompletní rekonstrukcí (poslední proběhla v roce 2019) a je ve výborném technickém stavu. Celé stavení je zrekonstruované ze 2/3. V hlavní části je situována bytová jednotka o dispozičním řešení 3+1, která se nachází ve dvou obytných podlažích a skládá se z: 1. NP - zádveří, technická místnost, kotelna, samostatná kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj a technická koupelna s vanou, která je využívána jako prádelna. Ve 2. NP se nachází chodba, dva pokoje a hlavní koupelna se sprchovým koutem. Druhá samostatná bytová jednotka je přístupná po točitém venkovním schodišti a dispozičně se jedná o byt 2+1. Byt je kompletně vybaven a skládá se z: zádveří, menší kuchyně, koupelny, obývacího pokoje, balkonu a spaní v mezonetu. Dům je napojen na klíčové inženýrské sítě: el. en., vodovodní řad, obecní kanalizaci, plyn. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody pak dvěma bojlerů. Na pozemku se nachází kopaná původní studna, která je 11 m hluboká a má 6 metrový sloupec užitkové vody, která je neustále k dispozici. V domě je i kotel na tuhá paliva a možnost vybudování tepelného čerpadla (zpracovaný projekt). Z dalších staveb jsou to: pergola o výměře 35 m², stodola o výměře 147 m², druhá stodola o výměře 91 m² a další obytný (nezrekonstruovaný) prostor o výměře 95 m². Zahrada je uzavřená, udržovaná a poskytuje svým obyvatelům dostatek soukromí. Parkování je možné jak v uzavřeném dvoře tak přímo před domem na zpevněné ploše. K dispozici po dohodě.

2. Fotodokumentace

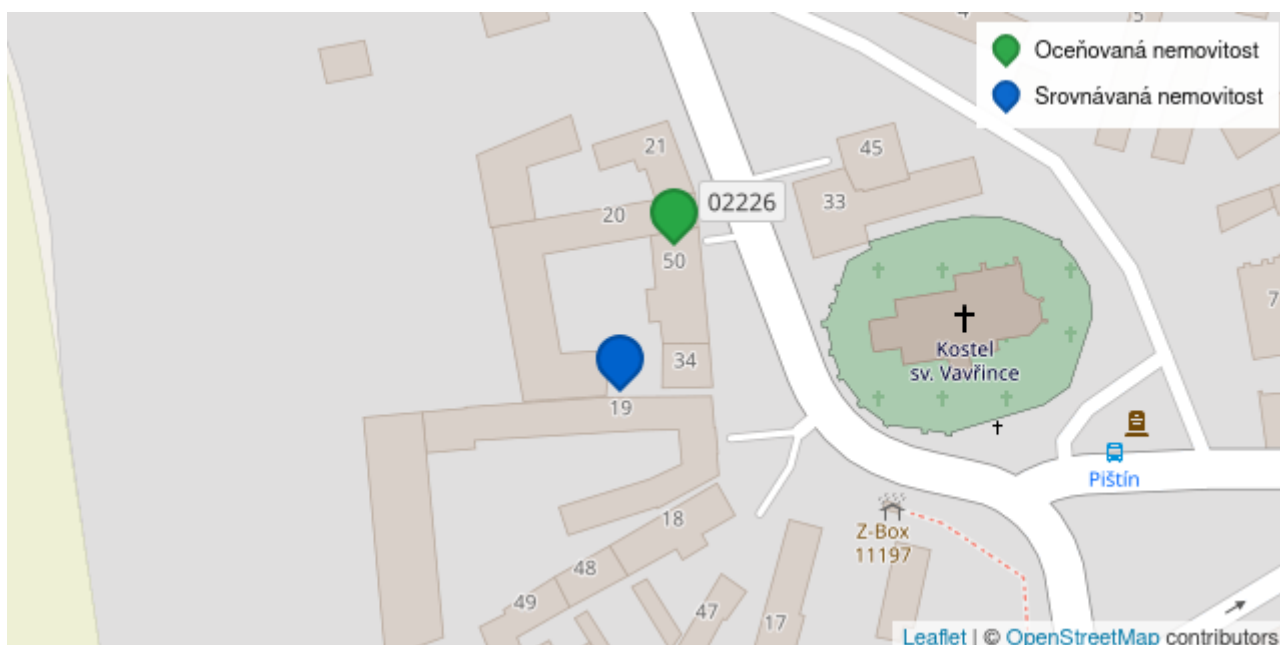




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

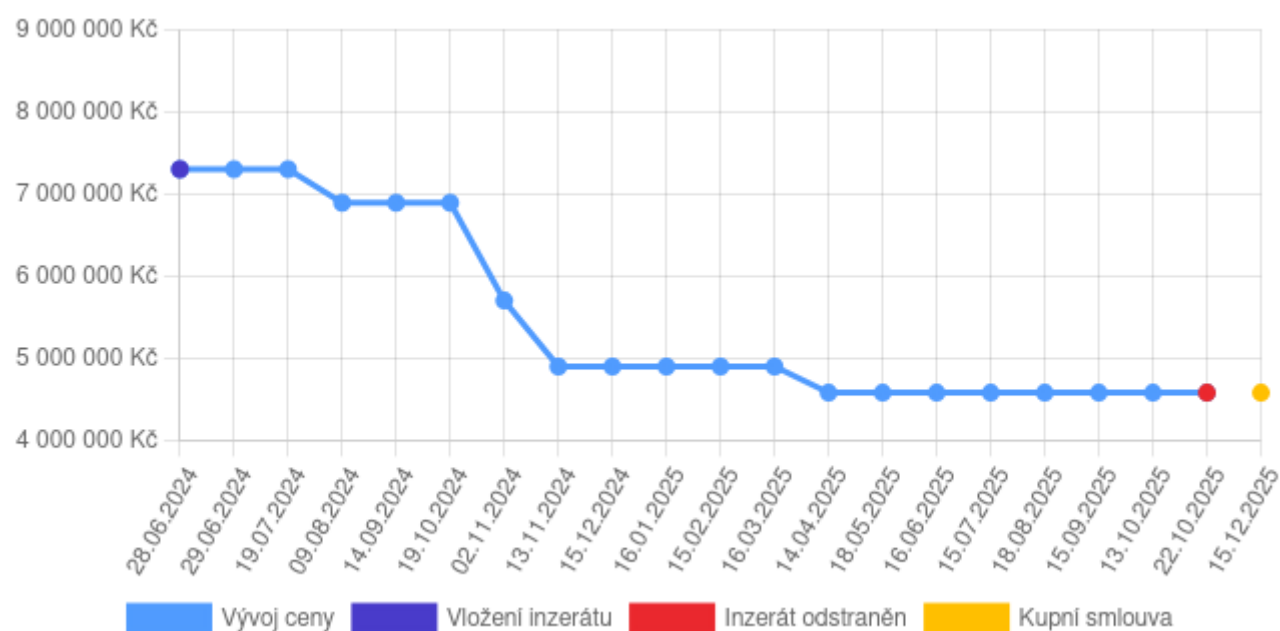
Lokalita	Novosedly č.p. 35, Dívčice, okres České Budějovice	Cena dle KS	4 580 000 Kč
Datum podpisu KS	15.12.2025	Číslo řízení	V-16863/2025-301
Poznámka k ceně	cena k jednání	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	2 803 m ²
Užitná plocha	148 m ²	Typ objektu	Přízemní

Zprostředkujeme Vám prodej zemědělské usedlosti s uzavřeným dvorem v Novosedlech u Dívčic. Zemědělské stavení je rozdělené na dvě obytné části. Každá z nich má vlastní číslo popisné, vodoměr a elektroměr. Na obytných částech stavení byla započata rekonstrukce. Dále se na pozemku o velikosti 2803 m² nachází hospodářské budovy, sklad, garáž a stodola. Za stodolou je velká zahrada s ovocnými stromy - jabloně, hrušky, ringle a švestky. Domy jsou napojeny na obecní vodovod, ve dvore vlastní studna. Odpad je sveden do septiku s přepadem do kanalizace. Ohřev vody je elektrickým bojlerem. Topení je zajištěno elektrickými přímotopy nebo kamny na tuhá paliva. Novosedly leží mezi rybníky. V síl prochází silnice z Týna nad Vltavou a Dívčic na Netolice. Nachází se asi 2,7 km na jihozápad od Dívčic, 12 km od Vodňan a 20 km od Českých Budějovic. V případě zájmu zajistíme nejvýhodnější financování na trhu. Doporučujeme osobní prohlídku. Ev. číslo: 30959.

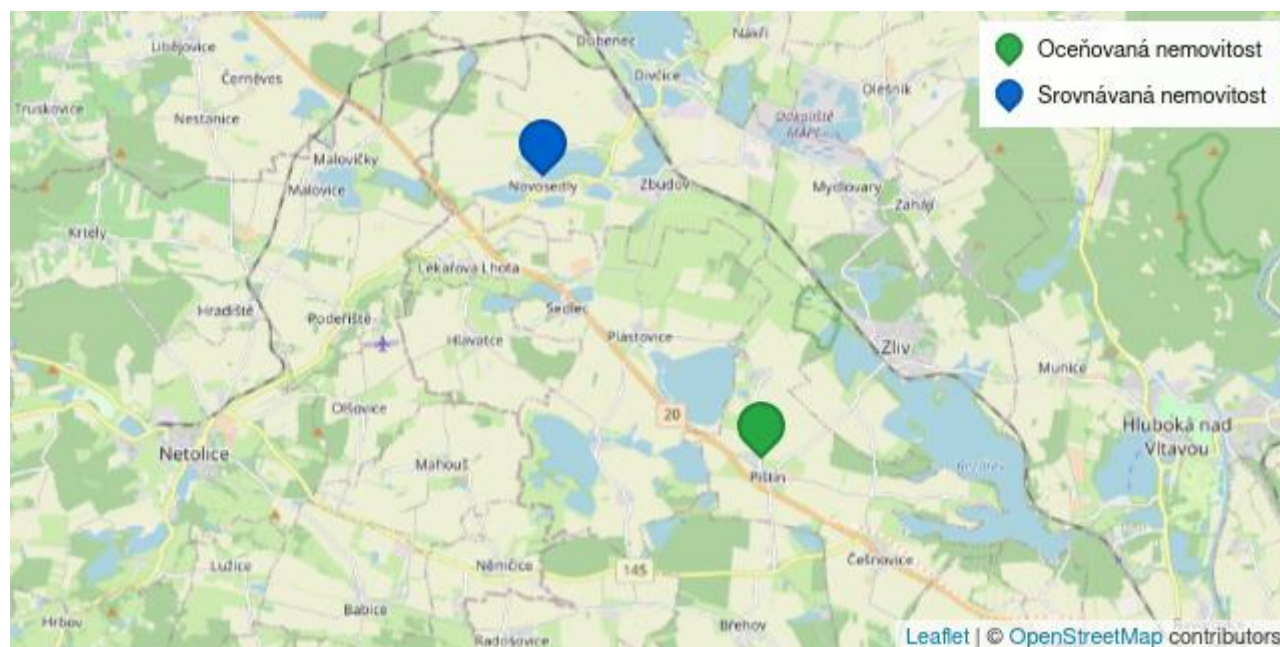
2. Fotodokumentace



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)

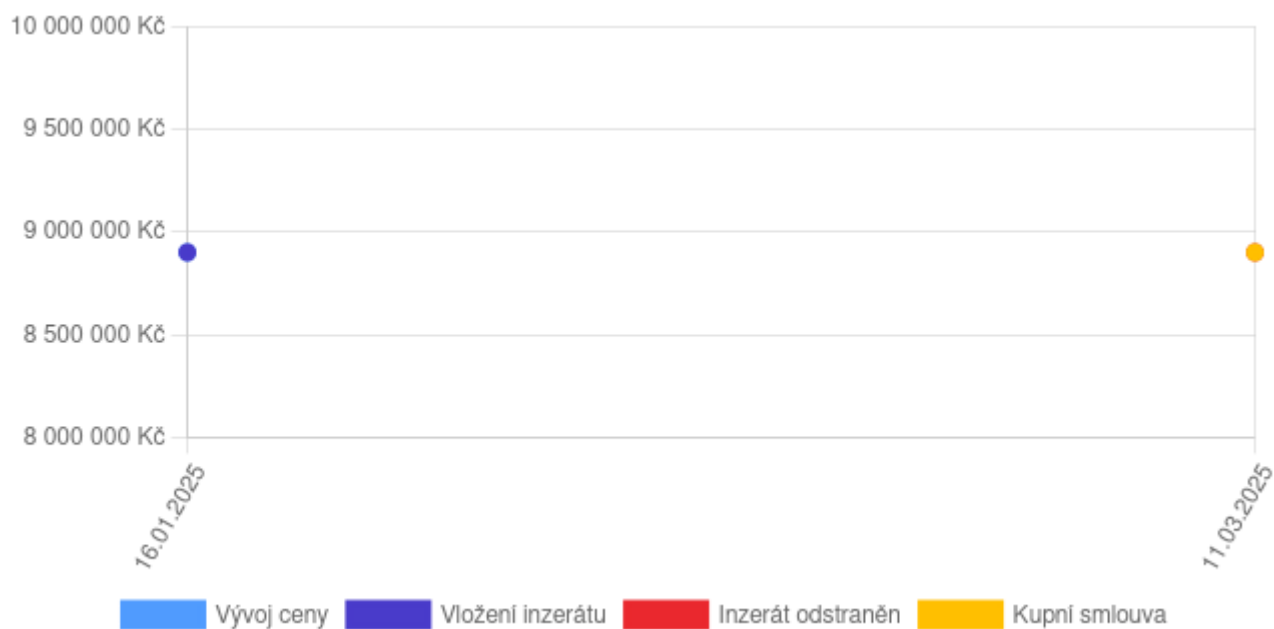
Lokalita	Podeřiště č.p. 13, Malovice, okres Prachatice	Cena dle KS	8 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.03.2025	Číslo řízení	V-733/2025-306
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	15 m ²	Terasa	Ano
Plocha terasy	15 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Lodžie	Ano	Výtah	Ne
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Ne	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	3 256 m ²	Užitná plocha	387 m ²
Podlahová plocha	227 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Krbová vložka
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Toužíte po klidném životě na vesnici? Nabízíme vám jedinečnou příležitost vlastnit pravou jihočeskou usedlost, která kombinuje moderní komfort a kouzlo tradičního venkovského života. Tento prostorný rodinný dům o dispozici 5+1 a obytné ploše 191 m² poskytne dostatek prostoru pro každého člena rodiny a zaujme svou jedinečnou atmosférou. V moderní kuchyni s prvky staročeského stylu nechybí funkční pec, která je dílem zkušeného pekaře a poskytuje nejen kvalitní zpracování, ale i prostor pro odpočinek u tepla tradičního ohně. Krb v obývacím pokoji zajistí romantické večery s rodinou nebo přáteli, zatímco kotel na tuhá paliva spolehlivě vytopí celý dům. Dispozice zahrnuje v přízemí kuchyni, obývací pokoj, koupelnu a ložnici, zatímco v podkroví naleznete dvě samostatné ložnice a druhou koupelnu se sprchovým koutem. Dům, až na pár drobností se prodává kompletně vybavený. Dům je kompletně zrekonstruovaný, takže se můžete rovnou nastěhovat a začít si naplno užívat pohodlí venkovského bydlení. Sklep nabízí praktický prostor pro uskladnění. Fotovoltaické panely o výkonu 4,6 kW, instalované na domě, pomáhají snižovat náklady na energie a přebytek lze prodávat zpět do sítě. Rozlehlý pozemek a vybavení Celková plocha pozemku činí 3 256 m², což zajišťuje dostatek místa pro zahradničení, relaxaci a různé aktivity. Na zahradě najdete pergolu s posezením a krbem, zákoutí pro odpočinek, ovocné stromy a přístřešek na obytné vozidlo. Pro praktické využití je zde také prostorná stodola a garáž o výměře 50 m², která pojme dvě vozidla a navazuje na ni dílna. Součástí usedlosti je navíc výměnek 1+1 o výměře 36 m² s vlastní koupelnou, ideální pro hosty nebo další členy rodiny. Kompletní občanská vybavenost a skvělá dostupnost Dům je napojen na obecní kanalizaci a vodovodní řád čeká pouze na kolaudaci ze strany obce, aktuálně je pitná voda zajištěna studnou. Podeřiště leží v krásné jihočeské krajině, nedaleko města Netolice, a je ideální jak pro celoroční bydlení, tak i pro rekreační účely. Díky své poloze nabízí skvělou dostupnost do Českých Budějovic i dalších částí regionu. Hledáte útěk z města? Tento dům je skvělou volbou pro všechny, kdo chtějí spojit pohodlí moderního života s klidným prostředím jihočeské vesnice. Kontaktujte nás ještě dnes a přijďte objevit kouzlo venkovského života v Podeřišti. Neváhejte a rezervujte si termín osobní prohlídky. Těšíme se na vás!

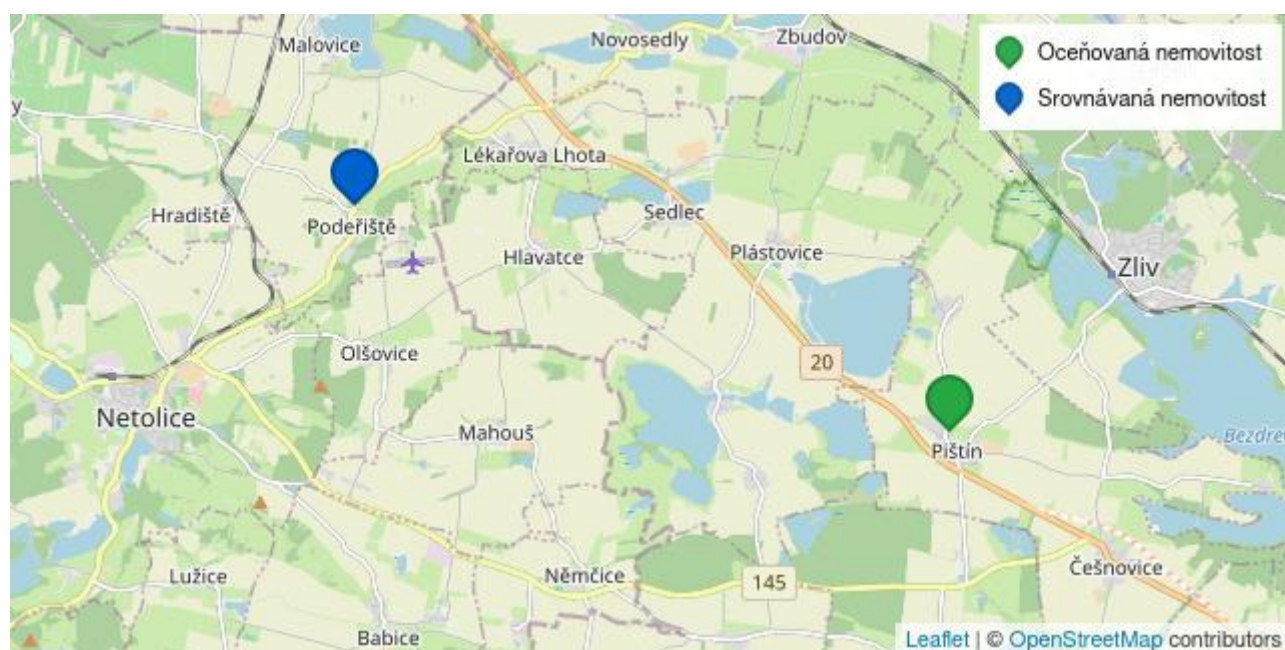
2. Fotodokumentace



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	Strachovice č.p. 9, Dříteň, okres České Budějovice	Cena dle KS	8 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.08.2025	Číslo řízení	V-10877/2025-301
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Výtah	Ne	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 921 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

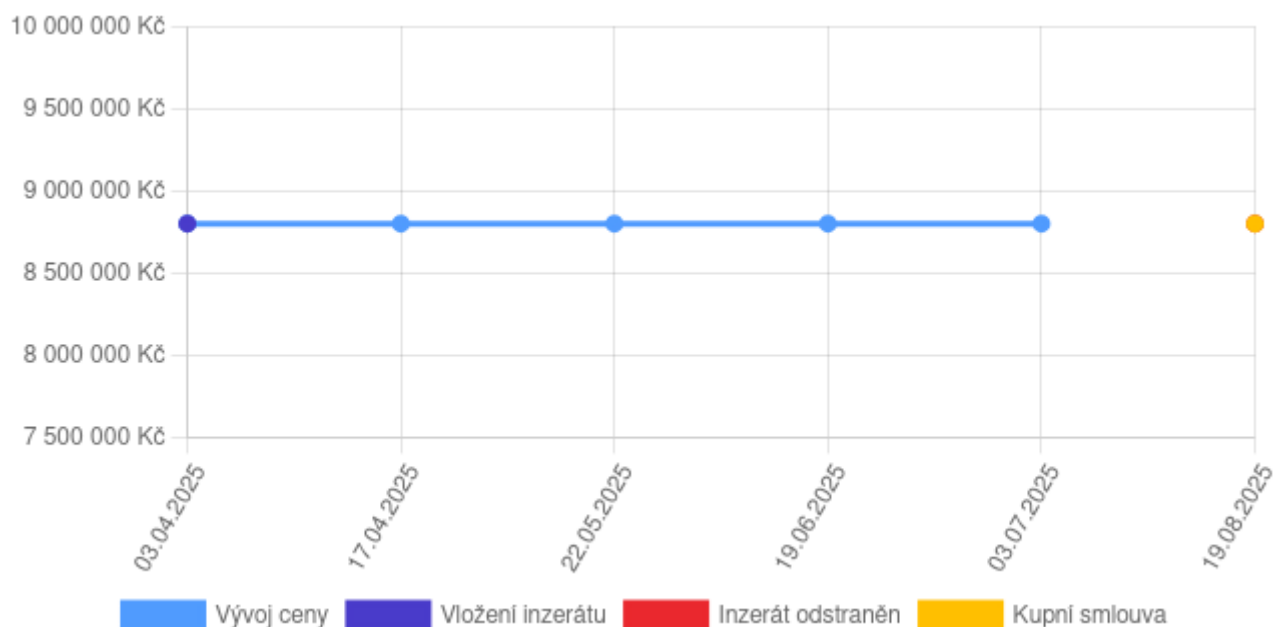
Ve výhradním zastoupení majitelky nabízíme uzavřené stavení/dům/chalupa v malebné vesničce Strachovice u Dřítě s výjimečně nízkými energetickými náklady (energetický štítek B), které jsou těžko dosažitelné i u nových staveb. V jižních Čechách podobné venkovské stavení s těmito energetickými parametry nenajdete – tepelné čerpadlo země-voda zajišťuje nadstandartní a komfortní topení v zimě a chlazení v létě, které zajišťuje konstantní příjemné vnitřní klima po celý rok. Toto čerpadlo disponuje nadbytečnou kapacitou, která může snadno pojmout jakékoli budoucí rozšíření. Kompletní rekonstrukce s důrazem na kvalitu provedení od základu po střechu byla dokončena v roce 2016. Detailní fotodokumentace k dispozici. Dispozice a vybavení: Byt 3+1 se zázemím a možností rozšíření obytné části: prostorná chodba s úklidovou komorou, příprava na připojení studniční vody, dřevěná kuchyně s jídelnou od truhláře, obývací pokoj s kachlovými kamny s externím přívodem čerstvého vzduchu, 2 ložnice – 1× vstup na terasu, koupelna perličková vana s tryskami, oddělené WC s větracím okénkem, komora – využita jako šatna a skládek, přístup do sklípku a půdu – možnost vestavby v půdním prostoru. Prostorná dílna: včetně regálů. Stodola. Exteriér/technický stav: Rozlehlý pozemek 2700 m² s vybudovaným koupacím jezírkem a prostornou terasou poskytuje dostatek soukromí a prostor pro zahradničení. Okna, dveře, podlaha: třívrstvá dřevěná okna, dřevěné parapety z masivu, masivní dubové dveře a obložky od truhláře na míru, keramická podlaha. Střeška: keramické tašky, možnost půdní vestavby. Technické vybavení: tepelné čerpadlo voda – země, podlahové vytápění, každý pokoj má vlastní termostat. Stavení napojeno na vodovod. Dřevěná masivní terasa, bezbariérový přístup z kuchyně na terasu, cca 100 m² nádvoří z kamene, vysoký krytý průjezd na elektrická vrata, další elektrická vrata v garáži, garáž a maštal. Zahrada: Studna, jezírko, ovocné stromy, zadní zahrada kompletně nově oplocena, přední zahrada s novými ocelovými vratky a bránou. Voda - dům je napojen na obecní vodovod, vlastní studna na pozemku s možností přivedení do domu (příprava v domě hotová). Kanalizace v obci není. Dům má vlastní septik a je vyvezen. Bezpečnostní alarm. Obec Strachovice: Leží 14 km od Hluboké nad Vltavou a 23 km od Českých Budějovic. Obec Dříteň (2 km) má základní občanskou vybavenost – MHD, školka, škola, dětské hřiště, obecní úřad, pošta, obchody a zdravotní středisko. Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat. Doporučuji osobní prohlídku, ta často odhalí věci, které na fotkách nebo v popisu nejsou vidět – atmosféru místa, kvalitu stavby nebo třeba klid v okolí, soukromí uprostřed návsi. Těšíme se na Vás.

2. Fotodokumentace

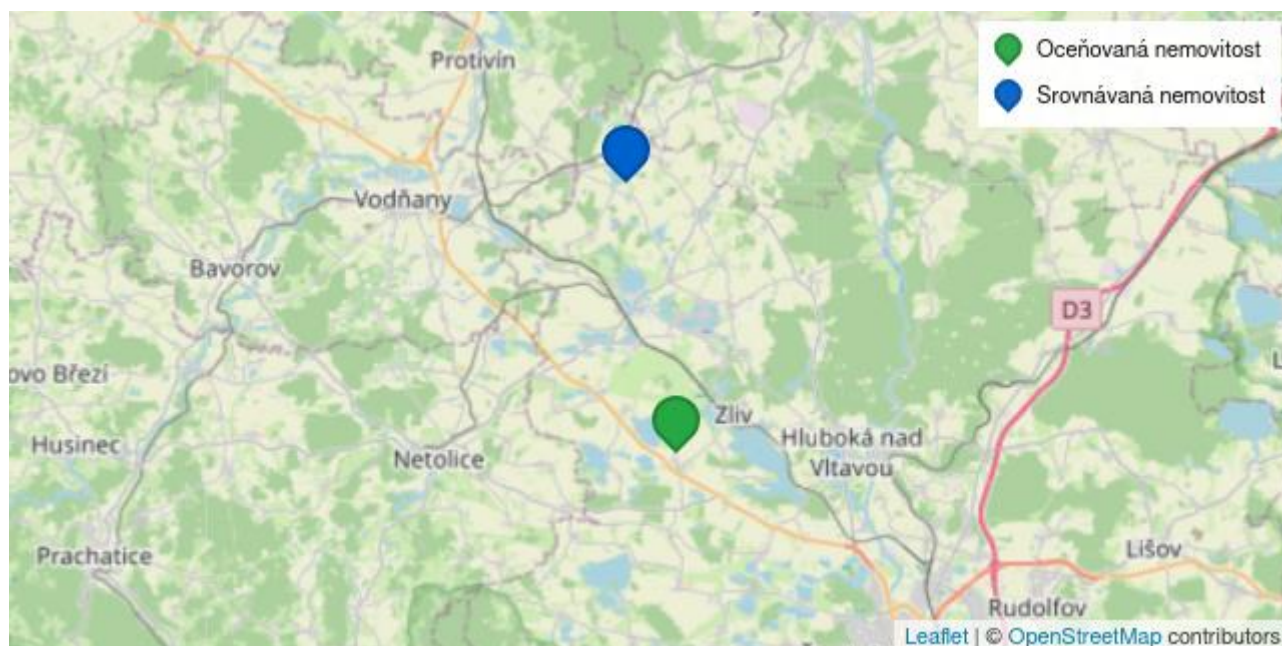




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – obvyklé nájemné

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Pištín, okres České Budějovice	Cena	20 000 Kč
Vybaveno	Částečně	Parkovací místo	Ano
Terasa	Ano	Plocha terasy	40 m ²
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	160 m ²
Užitná plocha	140 m ²	Dispozice	4+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2

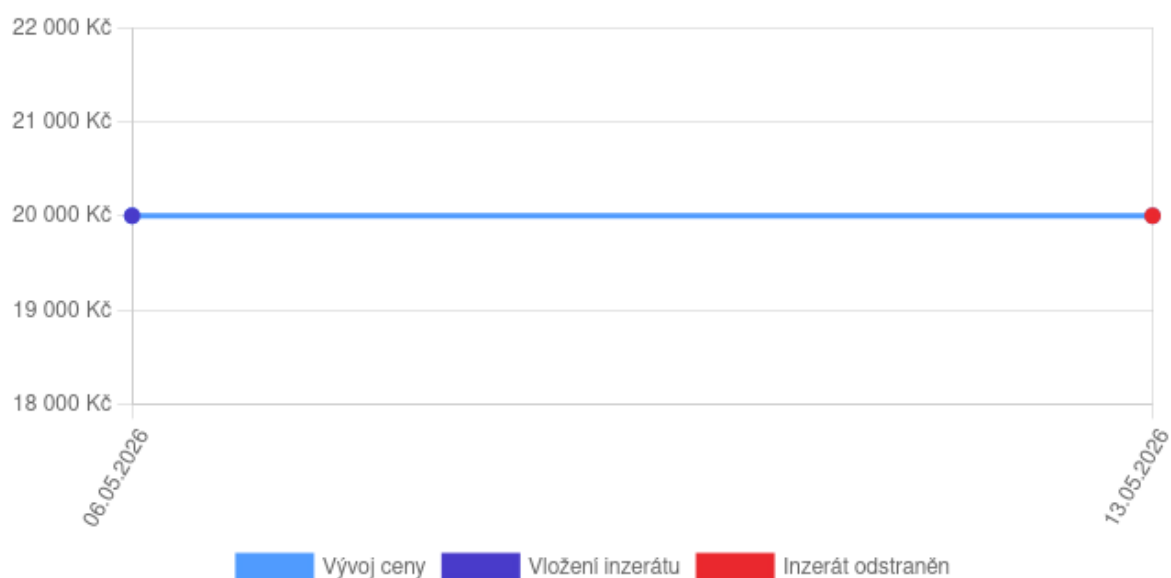
Nabízíme k pronájmu rodinný dům, který je součástí zrekonstruované venkovského stavení nacházející se na návsi obce Pištín. Pištín je obec ležící v okrese České Budějovice v Jihočeském kraji, zhruba 3,5 km jihozápadně od Zlivi a 13 km severozápadně od Českých Budějovic, u silnice I/20, která spojuje toto krajské město a Vodňany. Obec je výborně občansky vybavena a většina služeb se nachází v těsné blízkosti objektu. Rodinný dům je o dispozičním řešení 4+kk, celkem 140m². Nachází ve dvou obytných podlažích a skládá se z : 1. NP - zádveří, technická místnost, kotelna (plynové vytápění), samostatná kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj, koupelna s vanou, která je využívána jako prádelna. Ve 2. NP se nachází chodba, dva pokoje a hlavní koupelna se sprchovým koutem. Dále je zde pergola o výměře 40 m² a zahrada 160m² Zahrada je uzavřená, udržovaná a poskytuje svým obyvatelům dostatek soukromí. Parkování je přímo před domem na zpevněné ploše. Obecní úřad a nově rozšířená školka jsou umístěny 20 m od domu, autobusová zastávka a výdejní místo (box) zásilkovny a PPL je umístěný 10 m od domu, obchod, pošta a lékař jsou vzdálené 50m, v docházkové vzdálenosti je multifunkční sportovní areál a fotbalové hřiště. Základní škola se nachází ve Zlivi a školáci jsou sváženi mikrobusem.

2. Fotodokumentace

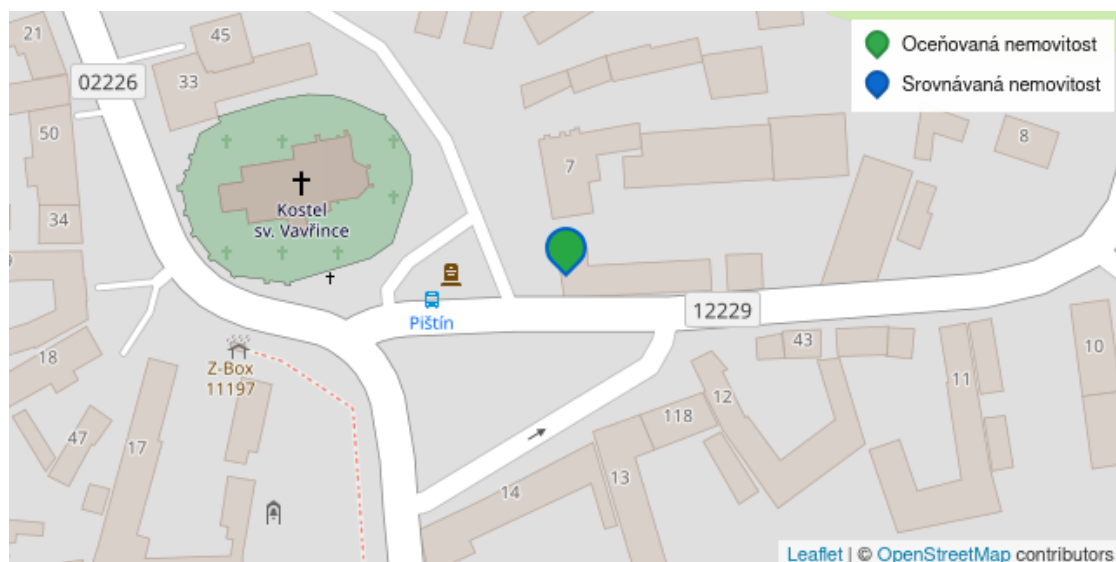




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

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

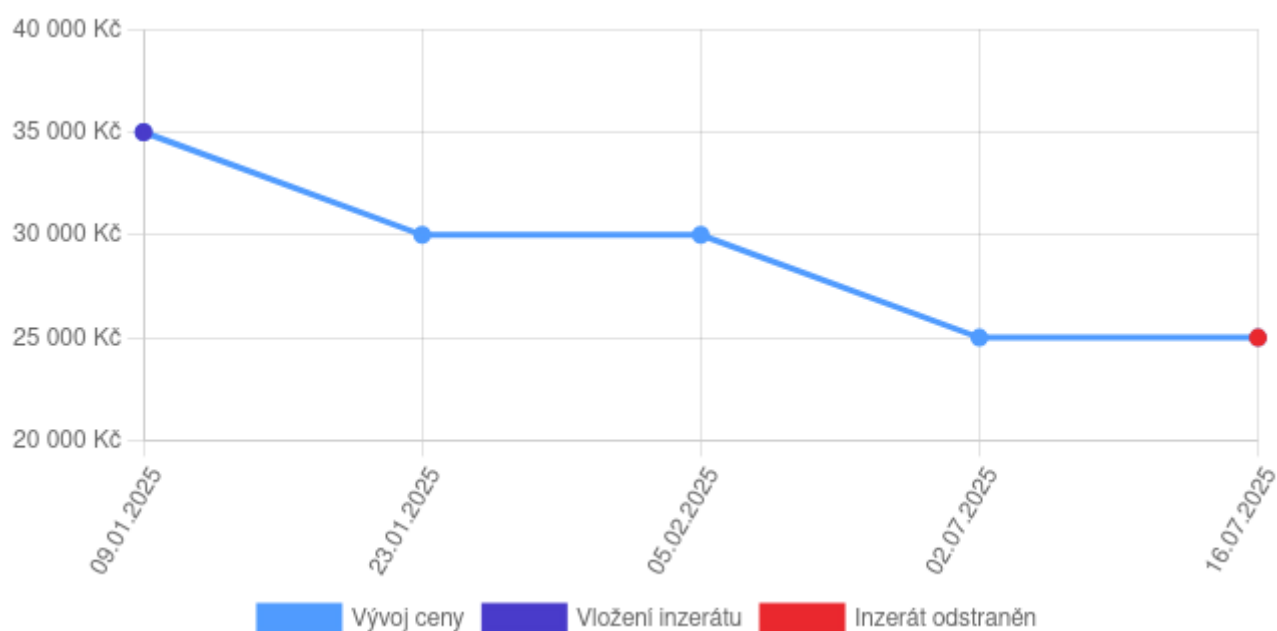
Lokalita	Dasný, okres České Budějovice	Cena	25 000 Kč
Poznámka k ceně	Bez poplatků + poplatky za elektrickou energii (cca 10.000,- Kč/měsíc). Více sdělí makléř Pavel Čada.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Sklep	Ano	Terasa	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Ne	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	826 m ²	Užitná plocha	241 m ²
Podlahová plocha	241 m ²	Plocha zahrady	708 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Typ objektu	Patrový		

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje pronájem podsklepeného vícegeneračního, dvoupodlažního rodinného domu (2+1 a 3+1 s balkónem) s pergolou a zahradou v obci Dasný č.p. 60, nedaleko města České Budějovice. Rodinný dům je připravený k nastěhování. Dům se pronajímá částečně vybavený (viz. fotografie). Podrobné rozkreslení jednotlivých podlaží naleznete na orientačním plánu mezi fotografiemi. Vytápění je kombinované: 1) elektro kotel; 2) kotel na tuhá paliva. Ohřev teplé vody je za pomoci elektrického bojleru. Objekt je připojen na veřejný vodovod a obecní kanalizaci. Náklady na elektrickou energii v případě vytápění čistě elektrickým kotlem činí cca 10.000,- Kč měsíčně + zálohy na vodné – stočné. Po dohodě je možné vystavět příčku v jednotlivých podlažích pro docílení naprostého soukromí jednotlivých bytů. Více informací Vám poskytne realitní makléř Pavel Čada z realitní kanceláře A TEMPO fungující pod ochrannou známkou dumrealit.cz. Ev. číslo: 651734. Energetický štítek: G

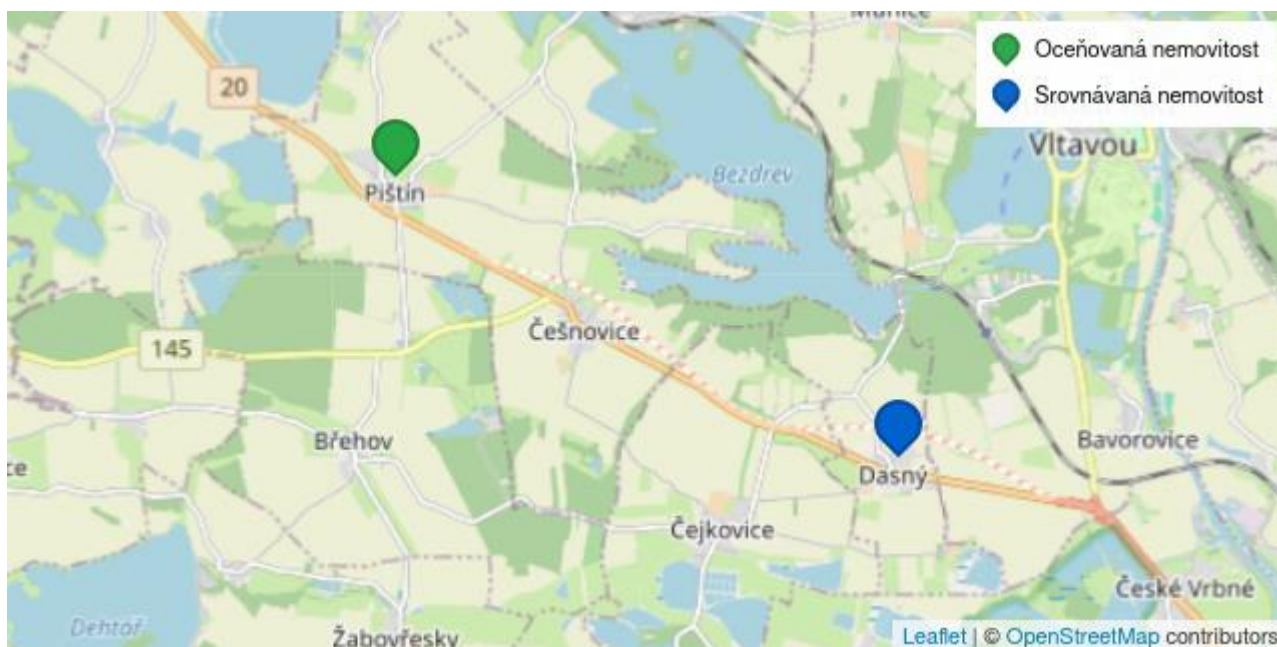
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Dlouhá č.p. 206, Hrdějovice, okres České Budějovice	Cena	19 000 Kč
Poznámka k ceně	500,- energie, přepis el a plyn na nájemce	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	122 m ²
Užitná plocha	222 m ²	Plocha zahrady	589 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Typ objektu	Patrový		

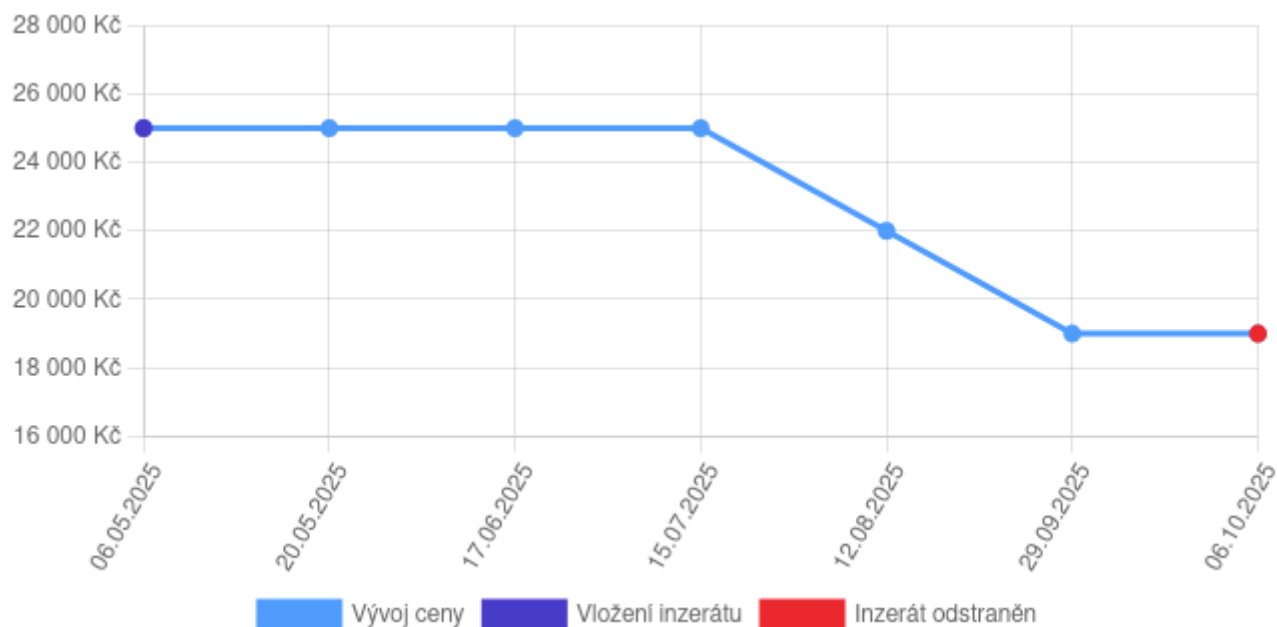
Chcete mít přírodu na dosah ruky a při tom kousek do Českých Budějovic? Nabízíme krásný rodinný domek 4,5+1 v Hrdějovicích se zahradou, garáží, parkovacím stání, skleníkem a balkonem vzdálený od ČB pouze několik minut. V přízemí rodinného domu (zastavěná plocha 122 m²) se nachází předsiň (6 m²), koupelna (WC), pokoj (19 m²), kotelná, garáž (16 m²), prádelna (7 m²) a chodba (20 m²). U vstupu je dále k dispozici velký skleník (12 m²). Do 2 NP je přístup točitými dřevěnými schody. Zde se nachází velký obývací pokoj s kuchyní a jídelním koutem orientovaný na jih (63 m²), dále dva pokoje (8 m² a 12 m²) a koupelna (WC, umyvadlo a vana, 5 m²). Z obývacího pokoje je možný vstup na balkon. Točitými schody z obývacího pokoje je přístupná galerie nad obývacím pokojem (12 m²). V kuchyni je osazen dřez, elektrický sporák, elektrická trouba, digestoř a lednice s mrazákem. Na podlaží v pokojích je plovoucí podlaha; v kuchyni, předsiň, chodbě a koupelně dlažba. Dům je částečně vybaven: obývací pokoj, prádelna- pračka, sekačka atd. Vytápění plynovým kotlem. Součástí domu je prostorná garáž, před kterou je ještě velké kryté stání. Dále je možno parkovat na ulici. Kolem domu zahrada se stromy, k dispozici skleník. Majitelé upřednostňují nekuřáky bez velkých zvířat. Měsíční nájemné 19.000,- Kč. Měsíční vyúčtovatelné poplatky (vodné a stočné) 500,- Kč. Odpad 1000,- Kč/osobu/rok. Elektřina a plyn- přepis na nájemce. Poplatek RK 19 000,- Kč + DPH. Kauce 25 000,- Kč. Volný od 15.9.2025 Lokalita: v klidné rezidenční čtvrti, v blízkosti lesa, MHD. Dojezdová vzdálenost 10 minut do Českých Budějovic. V případě zájmu o více informací nebo prohlídku, kontaktujte makléře nabídky.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

