

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 075663/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s. <i>insolvenční správce dlužníka Jan Černík, bytem V.Volfa 1300/13, 370 05 České Budějovice 2 Musílkova 1311 150 00 Praha 5</i>
Číslo jednací:	KSCB 44 INS 14498/2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílů na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Podhořice č.p. 2, Jeřišno, okres Havlíčkův Brod
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.11.2024
Zpracováno ke dni:	04.11.2024
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 37 stran textu včetně titulního listu a 31 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

1. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemcích parc. č. st. 40, jehož součástí je rodinný dům č. p. 2, parc. č. st. 41, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 574/3 a 589/9, vč. příslušenství, a dále na pozemcích parc. č. 574/1, 589/3, 589/5, 589/10 a 589/12, v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 604.
2. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemcích parc. č. 404/12, 549/12, 556/2, 589/15, v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 477.
3. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 589/4 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 583.
4. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 569/2 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 598.
5. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 549/11 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 599.
6. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 818/1 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 606.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílů na nemovitých věcech pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 40, st. 41, 574/1, 574/3, 589/3, 589/5, 589/8, 589/10, 589/12 Pozemky parc. č. 404/12, 549/12, 556, 589/15 Pozemek parc. č. 589/4 Pozemek parc. č. 569/2 Pozemek parc. č. 549/11 Pozemek parc. č. 818/1
Adresa předmětu ocenění:	Podhořice č.p. 2, Jeřišno, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Jeřišno
Katastrální území:	Jeřišno

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV 604:

Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice – podíl 1/24
Horák Michal, B. Jelínka 120, 53361 Choltice – podíl 23/24

Vlastnické právo – LV 477:

Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice – podíl 1/24
Hendlová Jaroslava, Čeplova 1029/34, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav – podíl 7/24
Pustinová Hana, č. p. 90, 28562 Hostovlice – podíl 8/24
Sporzidlová Milada, Jablonecká 354/33, Střížkov, 19000 Praha 9 – podíl 7/24
Víšek Luboš Ing., Podhořice 4, 58301 Jeřišno – podíl 1/24

Vlastnické právo – LV 583:

Černík Filip, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice – podíl 1/24
Černík Jakub, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1 – podíl 1/24
Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice – podíl 1/24
Hendlová Jaroslava, Čeplova 1029/34, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav – podíl 7/24
Pustinová Hana, č. p. 90, 28562 Hostovlice – podíl 7/24
Sporzidlová Milada, Jablonecká 354/33, Střížkov, 19000 Praha 9 – podíl 7/24

Na tomto LV je zapsán jako spoluvlastník také Česká republika, příslušnost hospodařit s majetkem státu: Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Kaplanova 1931/1, Chodov, 14800 Praha 4, bez uvedení podílu, s poznámkou o duplicitním zápisu vlastnictví.

Vlastnické právo – LV 598:

Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice – podíl 1/24
SJ Linhart Josef a Linhartová Marie, Podhořice 10, 58301 Jeřišno – podíl 23/24

Vlastnické právo – LV 599:

Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice – podíl 1/24
Doležal Zdeněk, Podhořice 6, 58301 Jeřišno – podíl 23/24

Vlastnické právo – LV 606:

Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice – podíl 1/24
Víšek Luboš Ing., Podhořice 4, 58301 Jeřišno – podíl 23/24

Předmětem ocenění je vždy pouze spoluvlastnický podíl pana Jana Černíka.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 40, jehož součástí je rodinný dům č. p. 2, parc. č. st. 41, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 574/3, 589/9, 574/1, 589/3, 589/5, 589/10 a 589/12, v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 604.

Pozemky parc. č. 404/12, 549/12, 556/2, 589/15, v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 477.

Pozemek parc. č. 589/4 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 583.

Pozemek parc. č. 569/2 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 598.

Pozemek parc. č. 549/11 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 599.

Pozemek parc. č. 818/1 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 606.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace k objektu nebyla poskytnuta. Z veřejných zdrojů řešen zákres rodinného domu v katastrální mapě (neodpovídá - není zakreslena nová přístavba zádveří, neodpovídá ani hranice hlavní a vedlejší stavby), druh stavby (u rodinného domu odpovídá, u stavby bez čp/če neodpovídá – stavba nemá charakter občanské vybavenosti), druh pozemků – částečně neodpovídá (viz popis dále).

5. Celkový popis nemovitosti

Popis lokality

Obec Jeřišno se nachází v severní části okresu Havlíčkův Brod, cca 25 km od okresního města. Má přibližně 270 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – obchod, poštu. Je obsluhována autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a plynu.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v místní části Podhořice. Jedná se o oddělenou část obce, bez vybavenosti, v místní části není ani vlastní autobusová zastávka (nachází se na hlavní komunikaci ve vzdálenosti cca 1 km). Lokalita je klidná, se staršími rodinnými domy, v blízkosti zeleně, bez povodňového rizika.

Popis pozemků

LV 604

Pozemky parc. č. st. 40, st. 41, 574/3 a 589/8 tvoří funkční celek, se stavbami č. p. 2 a bez čp/če. Pozemky jsou dohromady nepravidelného tvaru, jsou svažité, celková výměra činí 4395 m². Pozemky jsou ve východní části zastavěny stavbami, zbytek je zahrada, převážně neupravená. Pozemky jsou oploceny. V severním rohu pozemku parc. č. st. 40 se nachází torzo starší stavby (pouze zbytky obvodových zdí). Jinak jsou pozemky bez významných venkovních úprav, pouze u vstupu do domu je menší zpevněná plocha, pozemky jsou oploceny (pletivo). Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty, převážně však náletové, větší rozsah porostů je na pozemku parc. č. 589/8, který však od objektu není vidět, částečně viditelné jsou z komunikace jižně od objektu. Tento pozemek již není dle územního plánu v zastavitelných plochách, je však součástí zahrady. Jsou přístupné z veřejné komunikace.

Pozemek parc. č. 574/1 se nachází severně od funkčního celku s domem, je oddělený, přístupný z veřejné komunikace. Je převážně zarostlý vzrostlými listnatými stromy. Část je užívána jako cesta k rybníku a do polí, pozemek kříží i menší nepovrchový přítok k rybníku, nad pozemkem je nadzemní elektrické vedení. Dle územního plánu je pozemek v zastavitelných plochách pro bydlení, vzhledem k výše uvedeným omezením a malé výměře ale není posouzen jako samostatně zastavitelný, částečně by zřejmě mohl být součástí zahrady přilehlé nemovitosti, která má částečně shodného vlastníka.

Pozemky parc. č. 589/3, 589/5, 589/10, 589/12 jsou pozemky zeleně a menší vodní plochy na severozápadním okraji Podhořic. Vodní plocha byla nedávno upravená spoluvlastníkem (pan Horák). Pozemky nejsou v terénu zaměřeny. Nacházejí se na nich trvalé porosty. Dle územního plánu nejsou zastavitelné.

LV 477

Pozemek parc. č. 404/12 se nachází jihovýchodně od zastavěného území, jedná se o okraj louky již zarostlý trvalými porosty, k pozemku není běžný přístup, přilehlé lesní pozemky nemají LHO, druh, počet a stáří porostů proto nebyl přesně zjištěn.

Pozemek parc. č. 549/12 je samostatným pozemkem zahrady. Jedná se o pás mezi zahradami u dvou rodinných domů, který je připlocen k jedné z nich, má však odlišnou vlastnickou strukturu – vlastníci předmětného pozemku nejsou spoluvlastníky žádné z přilehlých nemovitostí. V minulosti se zřejmě jednalo o přístupový pozemek, dnes takovýto charakter zjevně nemá. Dle územního plánu se nachází v zastavitelném území, samostatně zastavitelný však vzhledem ke tvaru a velikosti není. U

severozápadního okraje pozemku se nacházejí 2 vzrostlé stromy, není však bez dalšího zaměření možné zjistit, zda se nacházejí na oceňovaném pozemku či na zahradě jiného vlastníka (nezohledňovány).

Pozemek parc. č. 556/2 je lesním pozemkem jihozápadně od zastavěného území. Dle LHO se jedná převážně o listnatý porost vyššího stáří, pozemek je viditelný z blízké komunikace, pozemek je zalesněn.

Pozemek parc. č. 589/15 je okrajem louky u komunikace. Není obhospodařován. V místě se nacházejí stromy, bez zaměření není možné určit, zda se některý ze stromů nachází na předmětném pozemku (nezohledňovány).

LV 583

Pozemek parc. č. 589/4 je převážně obhospodařovaným pozemkem louky, na okrajích s trvalými porosty, převážně náletového původu.

LV 598

Pozemek parc. č. 569/2 je okrajovým pozemkem mezi zahradou u rodinného domu spoluvlastníka pozemku a lesním porostem. Hranice pozemku nejsou z cesty dostatečně rozpoznatelné, není možné určit, zda a jaké se na něm nacházejí trvalé porosty. Dle územního plánu již nepatří do zastavitelných ploch, dle satelitních snímků tvoří součást zahrady.

LV 599

Pozemek parc. č. 549/11 je částí zahrady u rodinného domu spoluvlastníka pozemku. Hranice pozemku nejsou z cesty dostatečně rozpoznatelné, není možné určit, zda a jaké se na něm nacházejí trvalé porosty. Dle územního plánu patří do zastavitelných ploch.

LV 606

Pozemek parc. č. 818/1 je částí zahrady u rodinného domu spoluvlastníka pozemku. Nemá charakter komunikace. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty.

Popis staveb

Rodinný dům č. p. 2 je samostatně stojící, přízemní s obytným podkrovím. Původní stáří domu není známo, dům byl v letech 2021-2024 kompletně rekonstruován spoluvlastníkem, dle jeho sdělení je rekonstrukce převážně dokončena. Dům je původně zřejmě plně kamenné konstrukce, jsou ale nově vyzděné štitové zdi, dům má novou fasádu, má sedlovou střechu s novou keramickou krytinou, jsou nové klempířské prvky, bleskosvod není. Okna dřevěná (nebo plastová barvená), vnitřní vybavení nebylo zjištěno, předpokládají se standardní podlahy, interiérové dveře, rozvody, zařízení koupelny. Detailní popisy spoluvlastník neuvedl. Z přípojek je v místě dostupná pouze elektřina, voda je čerpána ze studny. Dispozici objektu spoluvlastník neuvedl, zastavěná plocha je měřením dle KN odhadnuta na 188 m² (zákres stavby v KN neodpovídá skutečnosti), dle sdělení spoluvlastníka není zbudováno obytné podkroví, obytná plocha je odhadnuta na 130 m².

Na dům navazuje hospodářská část, která je v původním stavu, bez rekonstrukce. Stavba je přízemní, s půdním prostorem, střecha sedlová, s plechovou a eternitovou krytinou, na části stavby je bleskosvod. Klempířské prvky chybí nebo jsou ve špatném stavu. Okna jednoduchá převážně kovová

nebo chybí, dveře a vrata dřevěné ve zhoršeném stavu. Vnější povrchy bez úpravy. Zastavěná plocha objektu – 495 m² (odhadnuto měřením dle KN – zákres stavby v KN neodpovídá skutečnosti).

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2024 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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

Vzhledem k datu zpracování znaleckého posudku je již ocenění provedeno dle oceňovacích předpisů platných od 1.1.2025.

Ocenění je provedeno dle jednotlivých LV.

U ocenění staveb jsou k dispozici pouze dílčí informace. V případě zjištění významnější odchylky zaznamenaného a skutečného stavu je nutná aktualizace ocenění.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 083,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 274 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez vyjmenovaného hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Havlíčkův Brod - 25 km	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, P	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusové spojení	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obchod, pošta	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **325,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze spoluvlastnického podílu - spolu s bodem 2 celková srážka 10%	I	-0,09

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

Index polohy pozemku

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,05
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 - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,828}$$

LV 604

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 4\,395,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 4\,395,00) / 4\,395,00 = \mathbf{0,846}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,828}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,828 = \mathbf{0,745}$$

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	325,-	0,745		242,13
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	325,-	0,745	0,300	72,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 40	2 204	242,13	
	Redukční koeficient R = 0,846			204,84	451 467,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 41	404	242,13	
	Redukční koeficient R = 0,846			204,84	82 755,36
§ 4 odst. 1	zahrada	574/3	315	242,13	
	Redukční koeficient R = 0,846			204,84	64 524,60

§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	589/8	1 472	242,13	
	Redukční koeficient R = 0,846			204,84	301 524,48
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	574/1	477	72,64	34 649,28
Stavební pozemky - celkem			4 872		934 921,08

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	325,-	0,04				13,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	589/5	194	13,00		2 522,-
§ 9 odst. 6	trvalý travní porost	589/12	855	13,00		11 115,-
Jiné pozemky - celkem			1 049		13 637,-	

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 3 - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v nezastavěném území obce						
§ 8 odst. 3 nezast.	325,-	0,07	1,00			22,75
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odst. 3	vodní plocha	589/3	1 637		22,75	37 241,75
nezast.						
§ 8 odst. 3	vodní plocha	589/10	132		22,75	3 003,-
nezast.						
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 769 m ²						40 244,75

1.2. Rodinný dům

Zastavěná plocha dle KN, zádveří odhadnuto (není zakresleno). Stáří odhadnuto.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2023
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 980,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	14,2*12,9+5	=	188,18 m ²
--------	-------------	---	-----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	188,18 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} 1. \text{ NP+zastřešení: } & (14,2*12,9+5)*(3,40+3,40/2) & = & \frac{959,72 \text{ m}^3}{959,72 \text{ m}^3} \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \end{aligned}$$

Podlažnost:

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ ZP1} = 188,18 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ ZP} = 188,18 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ ZP / ZP1} = 1,00 \end{aligned}$$

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, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 2 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (2 + 15) = \mathbf{0,915}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,915 = \mathbf{0,805}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,828}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 2\,980,- \text{ Kč/m}^3 * 0,805 = 2\,398,90 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 959,72 \text{ m}^3 * 2\,398,90 \text{ Kč/m}^3 * 0,900 * 0,828 = 1\,715\,653,32 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,715\,653,32 \text{ Kč}}$$

1.3. Hospodářská stavba

Vzhledem k technickému stavu je stavba nepronajmutelná.

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

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP	30,0*22,4-10,5*16,9	=	494,55

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP	494,55 m ²	4,20 m	2 077,11
Součet	494,55 m²		2 077,11

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,077,11 / 494,55 = 4,20\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $494,55 / 1 = 494,55\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1. NP+zastřešení	$(30,0*22,4-10,5*16,9)*(4,20+3,90/2)$	=	3 041,48 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1. NP+zastřešení	NP	3 041,48 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 041,48 m ³

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 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	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
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	P	3,40	100	0,46	1,56
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	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,88
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8788

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):	*	0,9333
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8788
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 271,30
Plná cena: 3 041,48 m ³ * 3 271,30 Kč/m ³	=	9 949 593,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 120 / 140 = 85,7 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,150
Koeficient pp	=	1 492 439,03 Kč
Cena stavby CS	*	0,745
	=	1 111 867,08 Kč
Hospodářská stavba - cena zjištěná	=	1 111 867,08 Kč

1.4. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 5 850,- Kč

Základní cena celkem

= 5 850,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,4810

Upravená cena studny

= 16 291,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 120 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 120 / 150 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

= 3 258,22 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

+ 9 480,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 9 480,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 3,4810

= 26 399,90 Kč

opotřebení čerpadel 80,0 %

* 0,200

= 5 279,98 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 5 279,98 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 8 538,20 Kč

Koeficient pp

* 0,745

Cena stavby CS

= 6 360,96 Kč

Studna - cena zjištěná

= 6 360,96 Kč

1.5. Trvalé porosty (parc. č. st. 40, 574/3, 589/8)

Počet a stáří stromů odhadnuto.

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			30 roků	30,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	294 750,-
Součet:				294 750,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	176 850,-

Trvalé porosty (parc. č. st. 40, 574/3, 589/8) = 176 850,- Kč

1.6. Trvalé porosty (parc. č. 574/1)

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			30 roků	10,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	98 250,-
Součet:				98 250,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	58 950,-

Trvalé porosty (parc. č. 574/1) = 58 950,- Kč

1.7. Trvalé porosty (parc. č. 589/5 a 589/12)

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
			30 roků	20,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	393 000,-
Součet:				393 000,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	78 600,-

Trvalé porosty (parc. č. 589/5 a 589/12) = 78 600,- Kč

LV 604 - rekapitulace**1.1. Pozemky:****988 802,83 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

1.2. Rodinný dům	1 715 653,32 Kč
1.3. Hospodářská stavba	1 111 867,08 Kč
1.4. Studna	6 360,96 Kč
1.5. Trvalé porosty (parc. č. st. 40, 574/3, 589/8)	176 850,- Kč
1.6. Trvalé porosty (parc. č. 574/1)	58 950,- Kč
1.7. Trvalé porosty (parc. č. 589/5 a 589/12)	78 600,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem**+ 3 148 281,36 Kč****LV 604 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu****= 4 137 084,19 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem***** 1 / 24****LV 604 - cena zjištěná celkem****= 172 378,51 Kč****LV 477****2.1. pozemky****Ocenění**Index trhu s nemovitostmi **$I_T = 0,900$** Index polohy pozemku **$I_P = 0,828$** **Index omezujících vlivů pozemku**

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,828 = 0,745$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	325,-	0,745		242,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	549/12	205	242,13	49 636,65
Stavební pozemek - celkem			205		49 636,65

Zemědělský, dlouhodobě neobhospodařovaný pozemek dle § 6

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef 1	Koef 2	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 6 odstavec 5	6,70	0,25	0,65	0 %	1,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 6 odstavec 5	trvalý travní porost	589/15	27		1,09	29,43
Neobhospodařovaný zemědělský pozemek - celkem 27 m ²						29,43

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	556/2	3D	473	7,13		7,13	3 372,49
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 473 m ²							3 372,49

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	325,-	0,04				13,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	orná půda	404/12	99	13,00		1 287,-
Jiný pozemek - celkem			99			1 287,-

2.2. Trvalé porosty (parc. č. 404/12)

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří 40 roků Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra 5,00 ks Cena [Kč]
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	49 125,-
Součet:				49 125,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	5 895,-
Trvalé porosty (parc. č. 404/12)			=	5 895,- Kč

2.3. Trvalé porosty (parc. č. 556/2)

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						
OL - olše lepkavá			98	2	8,000	70 let (max 80)
473	30	14,38	12,20		1,000	
$Ha = [(14,38 - 12,20) * 1,000 + 12,20] * 8,00 * 30 \% = 3,4512 \text{ Kč/m}^2$						1 632,42
OL - olše lepkavá - celkem					=	1 632,42

Název Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						
TPX - ostatní topoly			98	7	8,000	70 let (max 50)
473	30	11,71	5,93		1,000	
$Ha = [(11,71 - 5,93) * 1,000 + 5,93] * 8,00 * 30 \% = 2,8104 \text{ Kč/m}^2$						1 329,32
TPX - ostatní topoly - celkem					=	1 329,32

Název Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$						
JS - jasan ztepilý			98	1	8,000	70 let
473	20	56,53	15,29		0,963	0,963
$Ha = [(56,53 - 15,29) * 0,963 * 1/0,963 + 15,29] * 8,00 * 20 \% = 9,0448 \text{ Kč/m}^2$						4 278,19
JS - jasan ztepilý - celkem					=	4 278,19

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový		Opravný
V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa		fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	

SM - smrk ztepilý	98	2	8,000	70 let
473 10 93,90	17,75		0,949	0,949
Ha=[(93,90-17,75)*0,949*1/0,949+17,75]*8,00*10 % = 7,5120 Kč/m²			3 553,18	
SM - smrk ztepilý - celkem			=	3 553,18

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový	Opravný	
V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa	fakt. fuv	
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	

DB - dub letní	98	2	8,000	70 let
				(min 120)
473	5	110,80	23,19	0,752
Ha=[(110,80-23,19)*0,752+23,19]*8,00*5 % = 3,5629 Kč/m²				1 685,25
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stáří) * 0,005]			*	0,890
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
DB - dub letní - celkem			=	1 499,87

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový		Opravný
V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa		fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$					Cena	

ostatní břízy a jeřáby				98	1	8,000	70 let (max 80)
473	3	24,24	7,73			1,000	
Ha=[(24,24-7,73)*1,000+7,73]*8,00*3 % = 0,5818 Kč/m ²						275,19	
ostatní břízy a jeřáby - celkem						=	275,19

Název			Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtl
Výměra	Zast.	Cena mýtní výtěže	Náklady na zajištěnou	Věkový		Opravný
V [m2]	Z [%]	Au [Kč/m2]	kulturu c [Kč/m2]	faktor fa		fakt. fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z					Cena	

BK - buk lesní	98	3	8,000	70 let
				(min 100)
473	2	48,55	20,44	0,954
Ha=[(48,55-20,44)*0,954+20,44]*8,00*2 % = 0,7561 Kč/m²				357,64
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtl - Stáří) * 0,005]			*	0,990
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):			*	1,000
BK - buk lesní - celkem			=	354,06

Celkem - lesní porosty [Kč]			=	12 922,23	
-------------------------------	--	--	---	-----------	--

Trvalé porosty (parc. č. 556/2) = 12 922,23 Kč

LV 477 - rekapitulace**2.1. Pozemky:****54 325,57 Kč****Stavby a porosty na pozemku:**

2.2. Trvalé porosty (parc. č. 404/12)

5 895,- Kč

2.3. Trvalé porosty (parc. č. 556/2)

12 922,23 Kč

Porosty na pozemku - celkem

+ **18 817,23 Kč****LV 477 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**= **73 142,80 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 24

LV 477 - cena zjištěná celkem= **3 047,62 Kč****LV 583****3.1. pozemky****Ocenění****Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	589/4	54712	3 296	4,94		4,94	16 282,24
trvalý travní porost	589/4	54742	795	3,83		3,83	3 044,85
trvalý travní porost	589/4	52911	7	7,79		7,79	54,53
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			4 098 m ²				19 381,62

3.2. Trvalé porosty**Okrasné rostliny: příloha č. 39**

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Úpr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
			30 roků	30,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 50 %	9 825,-	294 750,-
Součet:				294 750,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Celkem - okrasné rostliny [Kč]				= 35 370,-

Trvalé porosty= **35 370,- Kč****LV 583 - rekapitulace****3.1. Pozemky:****19 381,62 Kč****LV 583 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**= **54 751,62 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 24

LV 583 - cena zjištěná celkem= **2 281,32 Kč**

LV 598

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,828$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,828 = 0,745$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	325,-	0,745		242,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	569/2	234	242,13	56 658,42
Stavební pozemek - celkem				234	56 658,42

LV 598 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **56 658,42 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 24

LV 598 - cena zjištěná celkem = **2 360,77 Kč**

LV 599

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,828$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,828 = 0,745$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	325,-	0,745		242,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	549/11	70	242,13	16 949,10
Stavební pozemek - celkem				70	16 949,10

LV 599 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

=	16 949,10 Kč
*	1 / 24

LV 599 - cena zjištěná celkem

= **706,21 Kč**

LV 606

6.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,828$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,828 = 0,745$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	325,-	0,745		242,13

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - ostatní komunikace	818/1	159	242,13	38 498,67
Stavební pozemek - celkem			159		38 498,67

6.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	7 620,-		15 roků 7 620,-	9,00 ks 68 580,-
Součet:				68 580,-
Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,800

Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	41 148,-
Trvalé porosty	=	41 148,- Kč
LV 606 - rekapitulace		
6.1. Pozemky:		38 498,67 Kč
LV 606 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	79 646,67 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 24
LV 606 - cena zjištěná celkem	=	3 318,61 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.

Ocenění je provedeno dle jednotlivých typů majetku (druhů pozemků, pozemku se stavbou), rozdělení dle LV bude provedeno vždy po jednotlivých výpočtech a shrnuto v Rekapitulaci.

U ocenění staveb jsou k dispozici pouze dílčí informace. V případě zjištění významnější odchylky zaznamenaného a skutečného stavu je nutná aktualizace ocenění.

Při stanovení ceny podílu je zohledněna omezená poptávka a horší prodejnost srážkou 10%.

Pozemky se stavbou

Podhořice č.p. 2, Jeřišno, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Podhořice č.p. 2, Jeřišno, okres Havlíčkův Brod	130 m ²	dobrý, po rekonstrukci	4395 m ²	rozsáhlá vedlejší stavba ve špatném stavu
1	Kněž č.p. 33, Tis, okres Havlíčkův Brod	178 m ²	dobrý	1674 m ²	garáž, kotelna
2	Římovice, Golčův Jeníkov, okres Havlíčkův Brod	110 m ²	po rekonstrukci, vč. podkroví	1208 m ²	sklípek, garáž, sklad/stodola
3	Úhrov č.p. 10, Kraborovice, okres Havlíčkův Brod	90 m ²	dobrý	3820 m ²	samostatná hospodářská budova (garáž, dílna, sklad, dřevník)

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 100 000,00 Kč	1	5 100 000,00 Kč	1.05	1.25	1	0.8	1	1.05	4 857 142,86 Kč
2	4 485 000,00 Kč	1	4 485 000,00 Kč	1.1	0.9	1.2	0.75	1	0.891	5 033 670,03 Kč
3	3 950 000,00 Kč	1	3 950 000,00 Kč	1.05	0.8	1	1	1	0.84	4 702 380,95 Kč
Celkem průměr										4 864 398,00 Kč
Minimum										4 702 380,95 Kč
Maximum										5 033 670,03 Kč
Směrodatná odchylka - s										165 763,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										4 698 634,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										5 030 161,65 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).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny rekonstruované rodinné domy s vedlejší stavbou v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitách, výměrách domů i pozemků, rozsahu rekonstrukce (vzorek 2 má již i podkroví). Příslušenství je obdobné. Vzhledem k nízké nabídce porovnatelných objektů zařazen i starší prodej (vzorek 3), dle HB indexu je vývoj trhu u rodinných domů od data prodeje cca 4,5%, u starších objektů v odlehlejších lokalitách se předpokládá nižší (do 2-3%), tržní vývoj proto není zohledňován.

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

= 4 696 609 Kč

Podíl po zaokrouhlení:

176 000 Kč

Zastavitelné pozemky, pozemky užívané jako zahrada

Jeřišno, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jeřišno, okres Havlíčkův Brod	1 m ²	zastavitelný pozemek - významnější omezení vzhledem ke tvaru a velikosti	nezasítovaný, v lokalitě pouze E	nezjištěny
1	Parc. č. 195, Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	457 m ²	zastavitelný pozemek - částečné omezení vzhledem ke tvaru a velikosti	nezasítovaný, v obci kompletní IS	nezjištěny
2	Parc. č. 53/13, Běstvína, okres Chrudim	750 m ²	zastavitelný pozemek	nezasítovaný, v dosahu E, V	svažitý pozemek
3	Parc. č. 42/4 a 640/71, Střížov u Chotěboře, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	383 m ²	zastavitelný pozemek - vzhledem ke velikosti a tvaru však ne samostatným RD	nezasítovaný, v dosahu E, V	oplocení

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	763,85 Kč	1	763,85 Kč	1.1	1	1.1	1.2	1	1.452	526,07 Kč
2	893,33 Kč	1	893,33 Kč	1.1	1	1.2	1.1	0.95	1.3794	647,62 Kč
3	966,06 Kč	1	966,06 Kč	1.1	1	1	1.1	1.05	1.2705	760,38 Kč
Celkem průměr										645,00 Kč
Minimum										526,07 Kč
Maximum										760,38 Kč
Směrodatná odchylka - s										117,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										527,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										762,18 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny zastavitelné pozemky v relevantním okolí, zvoleny byly spíše atypické pozemky, ne standardní připravené stavební pozemky, které by nebyly s oceňovanými srovnatelné. Pozemky jsou nezasítované, sítě jsou v dosahu. U vzorků 1 a 3 je obdobně jako u oceňovaných pozemků omezení využitelnosti (tvar, velikost). Další omezení jsou zohledněny dále samostatně pro jednotlivé pozemky

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

645,00 Kč/m²

Pozemek parc. č. 574/1

Využitelnost pozemku je dále omezena nadzemním el. vedením a přítokem vodní nádrže (celková srážka 20%).

Upravená jednotková cena

516,00 Kč/m²

Podíl po zaokrouhlení:

9 200 Kč

Pozemek parc. č. 549/12

Využitelnost pozemku je dále omezena vlastnickými vztahy (nad rámec ocenění pouze podílu), neboť pozemek má celkem pět spoluvlastníků, z nichž žádný není vlastníkem přilehlých nemovitostí, v případě prodeje oceňovaného podílu proto nevznikne jednotný funkční celek, zohledněno další srážkou 10%.

Upravená jednotková cena

581,00 Kč/m²

Podíl po zaokrouhlení:

4 500 Kč

Pozemek parc. č. 569/2

Bez dalších omezení.

Podíl po zaokrouhlení:

5 700 Kč

Pozemek parc. č. 549/11

Bez dalších omezení.

Podíl po zaokrouhlení:

1 700 Kč

Pozemek parc. č. 818/1

Bez dalších omezení.

Podíl po zaokrouhlení:

3 800 Kč

Pozemek louky

Jeřišno, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jeřišno, okres Havlíčkův Brod	4098 m ²	TTP, na okrajích s porosty	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 144/18, 144/24, 144/50, Miřátky, Vepřikov, okres Havlíčkův Brod	6045 m ²	TTP, na okrajích s menšími porosty, malá část vodní plocha	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 104/2, 107/1, 108, Rudov, Míčov-Sušice, okres Chrudim	6320 m ²	TTP, v části s trvalými porosty	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 3381, 4184, 4203/13, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	28698 m ²	převážně TTP, menší část pole, téměř bez porostů	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41,19 Kč	1	41,19 Kč	1	1	1	1	1	1	41,19 Kč
2	41,32 Kč	1	41,32 Kč	1	1	1	1	1	1	41,32 Kč
3	41,00 Kč	1	41,00 Kč	1	1	1.15	1	1	1.15	35,65 Kč
Celkem průměr										39,39 Kč
Minimum										35,65 Kč
Maximum										41,32 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,24 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										36,15 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										42,62 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny pozemky (převážně) trvalého travního porostu v relevantním okolí. Mimo lepší využitelnosti pozemků u vzorku 3 (částečně pole a téměř bez porostů) nebyly mezi pozemky shledány významnější rozdíly.

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

39,39 Kč/m²

* 4098 m²

= 161 410 Kč

Cena podílu po zaokrouhlení:

6 100 Kč

Lesní pozemek

Jeřišno, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jeřišno, okres Havlíčkův Brod	473 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 105/9, Ostružno, Borek, okres Havlíčkův Brod; parc. č. 257/36 (1/8), 258/1, 259/6 (1/8), Spačice, Běstvina, okres Chrudim	5247 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 1194/4, Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	499 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 659/41, 68/1, Zvěstovice, okres Havlíčkův Brod	2100 m ²	lesní pozemek	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22,47 Kč	1	22,47 Kč	1	1	1	1	1	1	22,47 Kč
2	23,02 Kč	1	23,02 Kč	1	1	1	1	1	1	23,02 Kč
3	17,23 Kč	1	17,23 Kč	1	1	1	1	1	1	17,23 Kč
Celkem průměr										20,91 Kč
Minimum										17,23 Kč
Maximum										23,02 Kč
Směrodatná odchylka - s										3,20 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										17,71 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										24,10 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).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny pozemky lesa v relevantním okolí. Významnější rozdíly nebyly shledány, na všech pozemcích je vzrostlý listnatý porost.

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

$$20,91 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 473 \text{ m}^2$$

$$= 9\,889 \text{ Kč}$$

Cena podílu po zaokrouhlení:

400 Kč

Zeleň

Jeřišno, okres Havlíčkův Brod					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Jeřišno, okres Havlíčkův Brod	1 m ²	zeleň	nejsou řešeny	nezjištěny
1	Parc. č. 1737, Sobíňov, okres Havlíčkův Brod	1495 m ²	zeleň	nejsou řešeny	nezjištěny
2	Parc. č. 117/6, 127/34, Schořov, okres Kutná Hora	2078 m ²	zeleň	nejsou řešeny	nezjištěny
3	Parc. č. 302/3, Podmoklany, okres Havlíčkův Brod; parc. č. 636, Chlum u Hlinska, Hlinsko, okres Chrudim	7050 m ²	zeleň, částečně louka	nejsou řešeny	nezjištěny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	37,66 Kč	1	37,66 Kč	1	1	1	1	1	1	37,66 Kč
2	24,06 Kč	1	24,06 Kč	1	1	1	1	1	1	24,06 Kč
3	34,71 Kč	1	34,71 Kč	1	1	1.2	1	1	1.2	28,93 Kč
Celkem průměr										30,00 Kč
Minimum										24,06 Kč
Maximum										37,66 Kč
Směrodatná odchylka - s										6,89 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										23,11 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										36,89 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny pozemky zeleně v relevantním okolí. Mimo lepší využitelnosti pozemku u vzorku 3 (částečně louka) nebyly významnější rozdíly shledány.

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

30,00 Kč/m²

Pozemky parc. č. 589/3, 589/5, 589/10, 589/12

Využitelnost pozemku je omezena vodní plochou, kterou je nutno udržovat, aniž by generovala významný rekreační nebo jiný hospodářský užitek. Zohledněno srážkou 20%.

Upravená jednotková cena

24,00 Kč/m²

Podíl po zaokrouhlení:

2 500 Kč

Pozemek parc. č. 404/12

Bez dalších omezení.

Podíl po zaokrouhlení:

100 Kč

Pozemek parc. č. 589/15

Bez dalších omezení.

Podíl po zaokrouhlení:

30 Kč

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

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

Výsledek dle cenového předpisu

LV 604	172.380 Kč
LV 477	3.050 Kč
LV 583	2.280 Kč
LV 598	2.360 Kč
LV 599	710 Kč
LV 606	3.320 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

LV 604	187.700 Kč
LV 477	5.030 Kč
LV 583	6.100 Kč
LV 598	5.700 Kč
LV 599	1.700 Kč
LV 606	3.800 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

1. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemcích parc. č. st. 40, jehož součástí je rodinný dům č. p. 2, parc. č. st. 41, jehož součástí je stavba bez čp/če, a parc. č. 574/3 a 589/9, vč. příslušenství, a dále na pozemcích parc. č. 574/1, 589/3, 589/5, 589/10 a 589/12, v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 604, pro účely insolvenčního řízení.
2. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemcích parc. č. 404/12, 549/12, 556/2, 589/15, v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 477, pro účely insolvenčního řízení.
3. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 589/4 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 583, pro účely insolvenčního řízení.
4. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 569/2 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 598, pro účely insolvenčního řízení.
5. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 549/11 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 599, pro účely insolvenčního řízení.
6. Určení obvyklé ceny podílu 1/24 na pozemku parc. č. 818/1 v obci Jeřišno, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Jeřišno, na listu vlastnictví č. 606, pro účely insolvenčního řízení.

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

188.000 Kč

Slovy: jednoosmdesátosmtisíc korun českých

Pozn.: Cena obvyklá je platná pouze za předpokladu, že stavba převážně odpovídá zaznamenanému popisu. V případě zjištění významnější odchylky je nutná aktualizace ocenění.

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

5.000 Kč

Slovy: pět tisíc korun českých

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

6.000 Kč

Slovy: šest tisíc korun českých

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

6.000 Kč

Slovy: šesttisíc korun českých

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

2.000 Kč

Slovy: dvatisíce korun českých

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

4.000 Kč

Slovy: čtyřtisíce korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 09.01.2025

.....
Ing. Jitka Mašínová

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 075663/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpisy z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, výřez z LHO, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14498/2024 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CE0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568805 Jeřišno

Kat.území: 658553 Jeřišno

List vlastnictví: 604

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005

930810/1308

1/24

České Budějovice

Horák Michal, B. Jelínka 120, 53361 Choltice

710623/3321

23/24

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Spůsob využití

Spůsob ochrany

St. 40

2204

zastavěná plocha a nádvoří

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Součástí je stavba: Podhořice, č.p. 2, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40

St. 41

404

zastavěná plocha a nádvoří

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 41

574/1

477

zahrada

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

574/3

315

zahrada

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

589/3

1637

vodní plocha

vodní nádrž umělá

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

589/5

194

trvalý travní porost

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

589/8

1472

trvalý travní porost

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

589/10

132

vodní plocha

vodní nádrž umělá

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

589/12

855

trvalý travní porost

chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Dočas. služeb. svádění vody /vodovodu/ a služeb. nezastavovatí pruh pozemku dle smlouvy tržové z 21.7.1924 ve prospěch čp. 2

Oprávnění pro

Parcela: St. 40

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14498/2024 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CE0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568805 Jeřišno

Kat.území: 658553 Jeřišno

List vlastnictví: 477

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	930810/1308	1/24
Hendlová Jaroslava, Čeplova 1029/34, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav	415323/002	7/24
Pustínová Hana, č.p. 90, 28562 Hostovlice	565219/1369	8/24
Sposdilová Milada, Jablonecká 354/33, Střížkov, 19000 Praha 9	396104/053	7/24
Višek Luboš Ing., Podhořice 4, 58301 Jeřišno	600310/1258	1/24

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
404/12	99	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
549/12	205	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
556/2	473	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa
589/15	27	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Eměna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 404/12, Parcela: 556/2

o Eměna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 404/12, Parcela: 556/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14498/2024 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CE0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568805 Jeřišno

Kat.území: 658553 Jeřišno

List vlastnictví: 583

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Duplicitní zápis vlastnictví		
Černík Filip, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	911204/0245	1/24
Černík Jakub, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1	870627/0155	1/24
Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	930810/1308	1/24
Česká republika	00000001-001	
Hendlová Jaroslava, Čeplova 1029/34, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav	415323/002	7/24
Pustínová Hana, č.p. 90, 28562 Hostovlice	565219/1369	7/24
Spodílová Milada, Jablonecká 354/33, Střížkov, 19000 Praha 9	396104/053	7/24

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Kaplanova 1931/1, Chodov, 14800 Praha 4 62933591

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
589/4	4098	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

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 Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 4.124,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/24

Oprávnění pro

Pražská energetika, a.s., Na hroudě 1492/4, Vršovice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 60193913

Povinnost k

Černík Jakub, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 870627/0155
Parcela: 589/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha 10 167 EX-40915/2013 -14 ze dne 18.04.2013.

E-4663/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/24

ve výši 83.639,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

PROFI CREDIT Czech, a.s., Thunovská 192/27, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14498/2024 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568805 Jeřišno

Kat.území: 658553 Jeřišno

List vlastnictví: 598

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	930810/1308	1/24
SJM Linhart Josef a Linhartová Marie, Podhořice 10, 58301 Jeřišno	500911/323 515419/025	23/24

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	569/2	234	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu Kutná Hora 22 D-420/2007 -202 ze dne 24.09.2009. Právní moc ke dni 15.10.2009.

Z-14515/2009-601

Pro: Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice RČ/IČO: 930810/1308

- o Smlouva kupní ze dne 19.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2017 08:40:34. Zápis proveden dne 19.10.2017.

V-6874/2017-601

Pro: Linhart Josef a Linhartová Marie, Podhořice 10, 58301 Jeřišno RČ/IČO: 500911/323
515419/025

- o Smlouva kupní ze dne 16.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2020 12:10:27. Zápis proveden dne 10.11.2020.

V-5788/2020-601

Pro: Linhart Josef a Linhartová Marie, Podhořice 10, 58301 Jeřišno RČ/IČO: 500911/323
515419/025

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
569/2	54712	226
	54742	8

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14498/2024 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CE0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568805 Jeřišno

Kat.území: 658553 Jeřišno

List vlastnictví: 599

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	930810/1308	1/24
Doležal Edeněk, Podhořice 6, 58301 Jeřišno	640907/0272	23/24

B Nemovitosti

Posemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh posemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
549/11	70	sahrada		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu Kutná Hora 22 D-420/2007 -202 ze dne 24.09.2009. Právní moc ke dni 15.10.2009.

E-14515/2009-601

Pro: Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice

ŘČ/IČO: 930810/1308

- o Smlouva kupní ze dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 14:45:04. Zápis proveden dne 12.01.2018.

V-9297/2017-601

Pro: Doležal Edeněk, Podhořice 6, 58301 Jeřišno

ŘČ/IČO: 640907/0272

- o Smlouva kupní ze dne 29.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2020 11:09:42. Zápis proveden dne 28.08.2020.

V-4298/2020-601

Pro: Doležal Edeněk, Podhořice 6, 58301 Jeřišno

ŘČ/IČO: 640907/0272

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
549/11	54712	70

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.09.2024 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 14498/2024 pro ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Okres: CE0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568805 Jeřišno

Kat.území: 658553 Jeřišno

List vlastnictví: 606

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	930810/1308	1/24
Višek Luboš Ing., Podhořice 4, 58301 Jeřišno	600310/1258	23/24

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
818/1	159	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu Kutná Hora 22 D-420/2007 -202 ze dne 24.09.2009. Právní moc ke dni 15.10.2009.

E-14515/2009-601

Pro: Černík Jan, V. Volfa 1300/13, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice RČ/IČO: 930810/1308

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Jeseník 197 EX-943/2013 -117 ze dne 03.12.2014. Právní moc ke dni 29.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 10:11:22. Zápis proveden dne 13.03.2015.

V-1366/2015-601

Pro: Višek Luboš Ing., Podhořice 4, 58301 Jeřišno

RČ/IČO: 600310/1258

- o Smlouva kupní ze dne 18.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 20.03.2020.

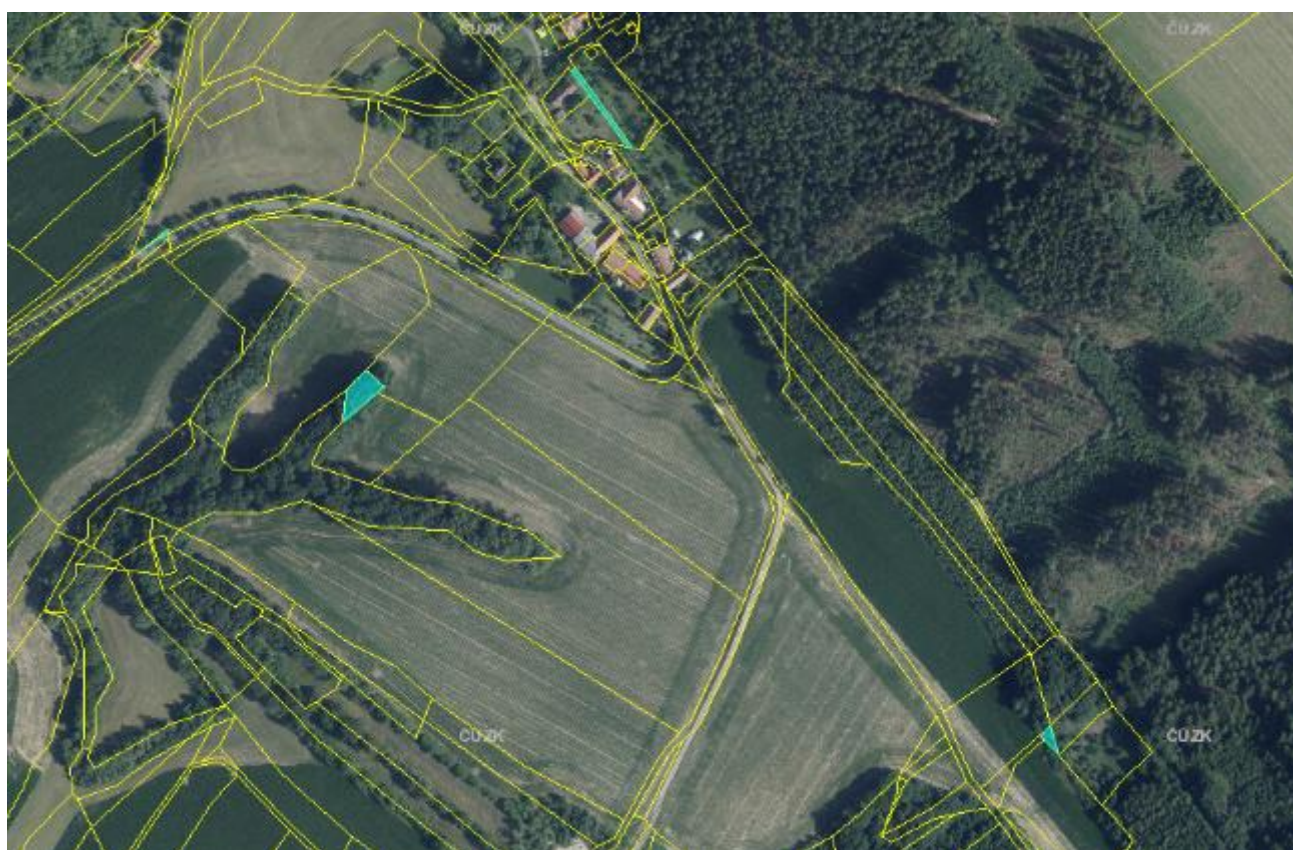
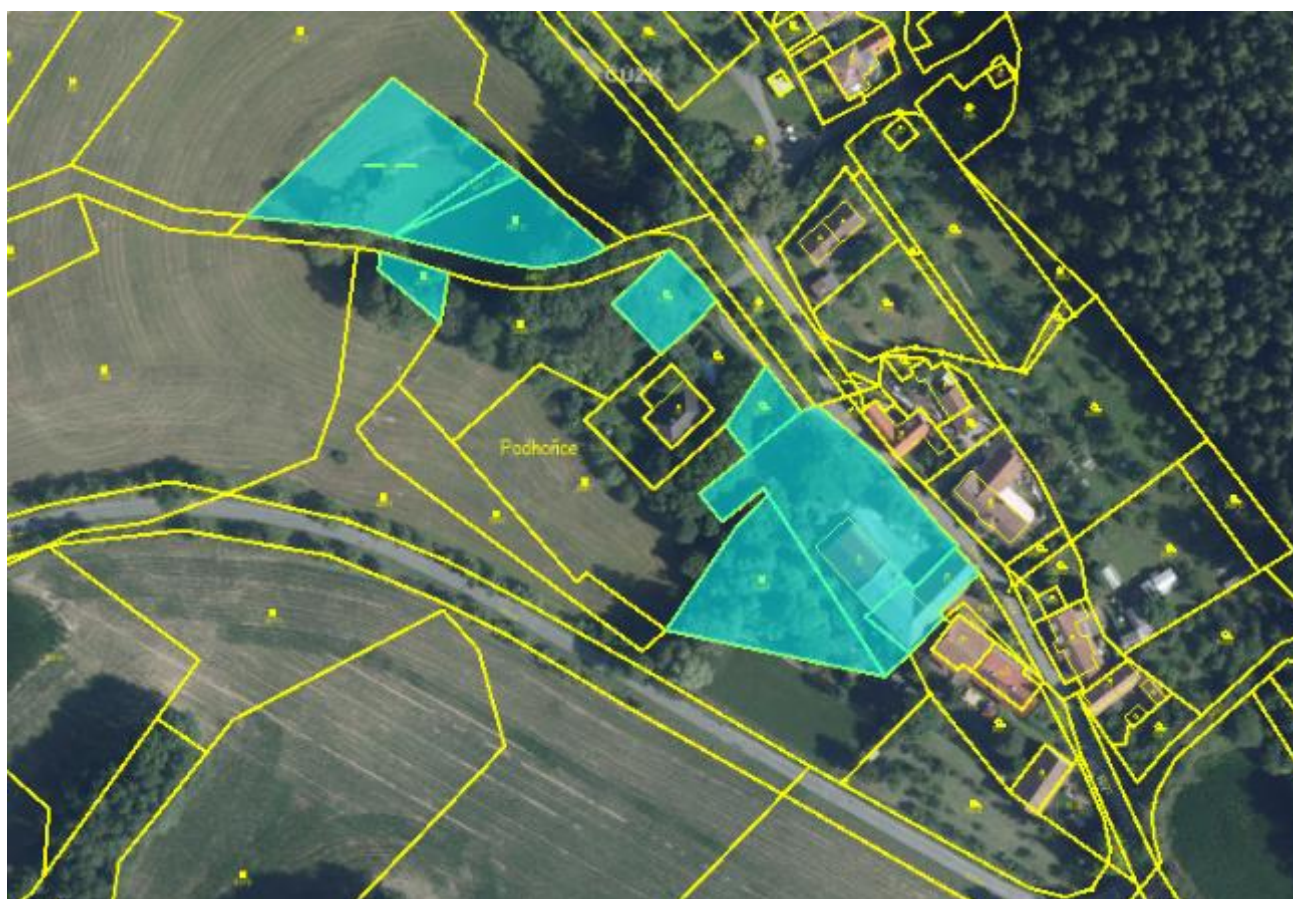
V-1140/2020-601

Pro: Višek Luboš Ing., Podhořice 4, 58301 Jeřišno

RČ/IČO: 600310/1258

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

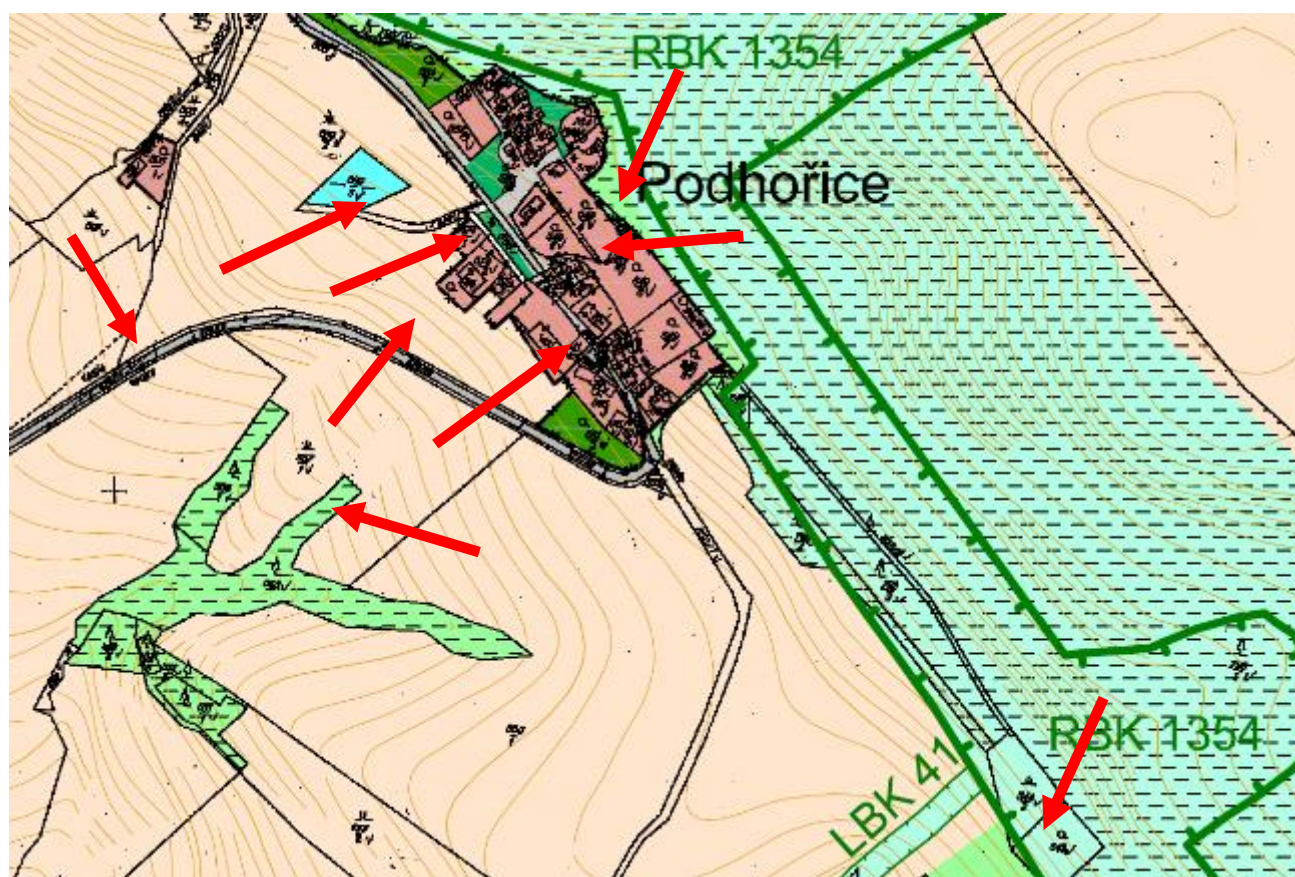
Ortofoto mapa





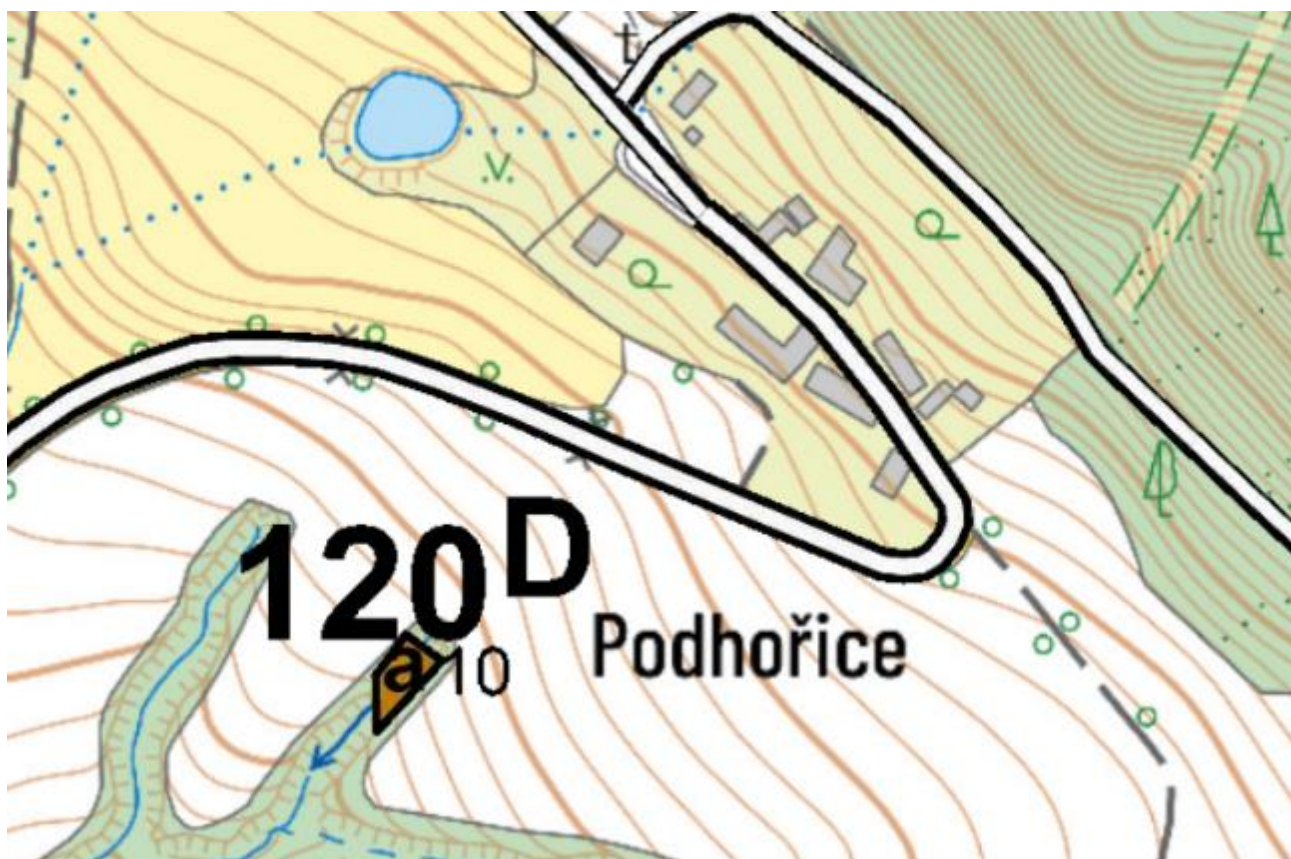


Výřez z územního plánu



			bydlení smíšené venkovské
			plochy vodní a vodohospodářské
			plochy zemědělské
			plochy lesní
			plochy přírodní

Výřez z LHO



Oddělení: 120		Plocha: 6.31		LHC: 513832		Platnost: 01.01.2019-31.12.2029								Majitel:							
Dílec: D		Plocha: 0.77		Název: LHO Chotěboř						LS(LZ): LHO Chotěboř											
Porost: a		Plocha: 0.05		Kategorie/překryv: 10				Zvl.st.:				LO: 16		Pásmo ohrožení: D		OLH:		Úsek:			
Popis porostu: Par: 556/2																					
Por.sk.: 10		Plocha: 0.05		LT: 3D8		Lesní úřad:		Kód k.ú.: 658553		Název k.ú.: Jeřišno											
Popis porostní skupiny: 1 část.																					
Etáž: 10		Parc. plocha etáže: 0.05		Skut. plocha etáže: 0.05		Kód majetku: 425				Model. těž. %: 100		Obmýtlí/obnovní doba: 70/20									
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stří.kmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.) na 1 ha Celkem		Těžba výchovná nal. nas. Plocha (ha) Objem (m³)			Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m³)		
457	92	8	OL	30	35	26	0.84	26	2	C			0	70	3				0		3
			TPX	30	40	28	1.55	28	7	C			0	94	5				0		5
			JS	20	41	29	1.55	30	1	C			0	57	3				0		3
			SM	10	37	29	1.24	30	2	C			0	48	2				0		2
			DB	5	50	26	2.33	26	2	C			0	16	1				0		1
			BR	3	31	24	0.61	24	1	C			0	7	0				0		0
			BK	2	45	27	1.91	28	3	C			0	7	0				0		0
			Celkem:	100											299	14		0	0.00	0	0.05

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti – pozemky se stavbou

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

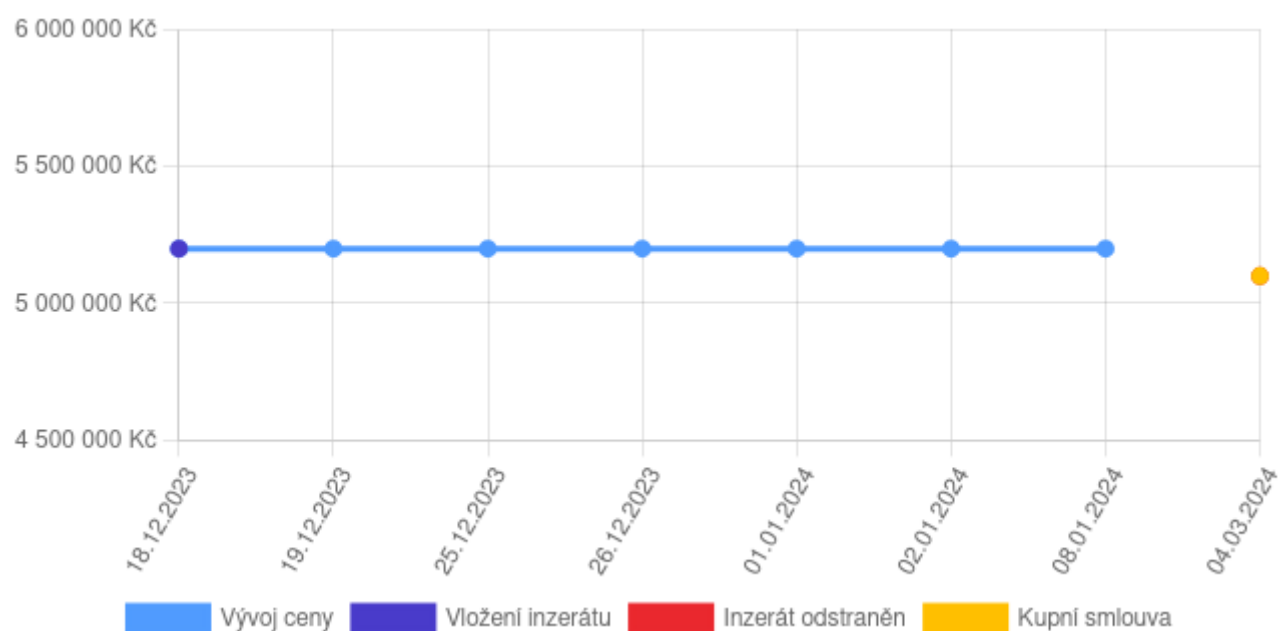
Lokalita	Kněž č.p. 33, Tis, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	5 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.03.2024	Číslo řízení	V-1329/2024-601
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1674 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V
Vytápění	Ústřední vytápění, Elektrokotel, Kotel na tuhá paliva	Garáž	Ano
Podlahová plocha	178 m ²	Užitná plocha	178 m ²
Dispozice	5+kk	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Vlastní čov	Počet nadzemních podlaží domu	1
Plyn	Ne	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Na okraji malebné obce Kněž na Vysočině, obklopena přírodou, stojí dům se zahradou o celkové ploše pozemku 1674 m². Pro tuto zajímavou nemovitost hledáme nového majitele. V přízemí domu jsou tři velké pokoje, kuchyně, koupelna s toaletou, chodba a jídelna s výhledem a dveřmi přímo do zahrady. Technické zázemí zajišťuje garáž a kotelna. Z obývacího pokoje jsou schody do prostorného podkrovního pokoje z kterého je vstup na půdu. Dům je napojen na obecní vodovod, na zalévání možno využít vodu ze studny. Odpad je řešen domovní čističkou odpadních vod a vytápění domu je zajištěno buď elektrokotlem a nebo kotlem na tuhá paliva s akumulací na vodu do radiátorů. Zahrada je rovinná s ovocnými stromy, vhodná k relaxaci či zahradničení. Obec Kněž leží na strategickém místě s dobrou dojezdovou vzdáleností do několika měst - Světlá nad Sázavou, Ledeč nad Sázavou, Havlíčkův Brod. Zveme Vás na prohlídku.

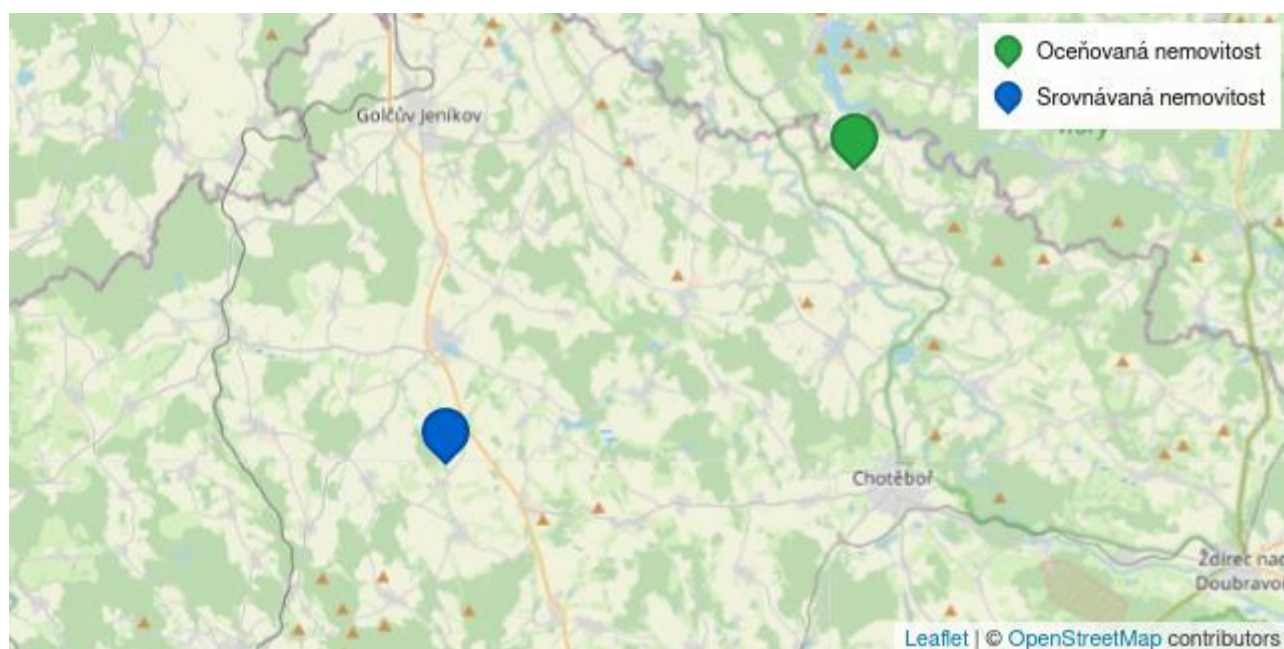
2. Fotodokumentace



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)

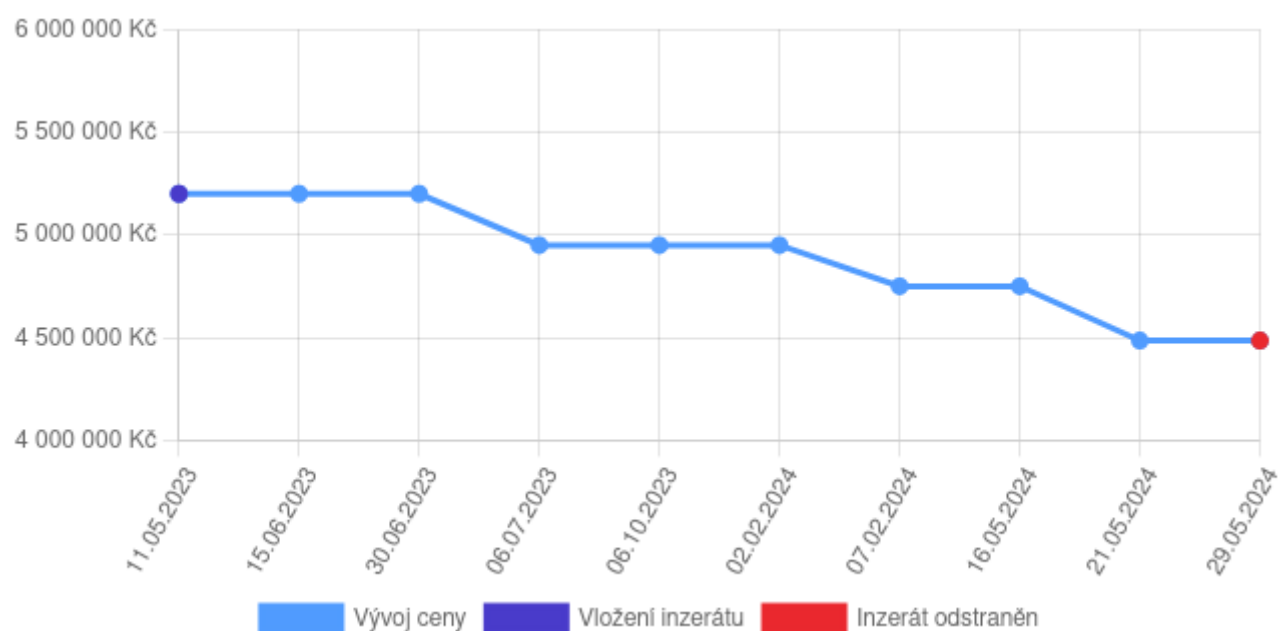
Lokalita	Římovice, Golčův Jeníkov, okres CENA	4 485 000 Kč
	Havlíčkův Brod	
Poznámka k ceně	včetně odměny RK, menší sleva je možná včetně provize RK	Konstrukce Cihlová
Plocha pozemku	1208 m ²	Stav Po rekonstrukci
Typ objektu	Přízemní	Podlahová plocha 110 m ²
Užitná plocha	110 m ²	Poloha nemovitosti Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	

Dobrý den, nabízíme k prodeji útulný a stylově zrekonstruovaný rodinný dům v malebné vesničce Budka, pouhé 3 km od Golčova Jeníkova. Tato nemovitost je ideálním místem pro trvalé bydlení i klidnou rekreaci, neboť se nachází v těsné blízkosti lesů a přírody, ale zároveň nedaleko "civilizace" s veškerou občanskou vybaveností. Dům nabízí prostorných 1208 m² pozemku, který poskytuje dostatek soukromí a klidu. V interiéru najdete vkusně zařízenou kuchyňskou linku z masivního dřeva na zakázku od truhláře, nově provedenou elektroinstalaci, rozvody vody a odpadu či betonové podlahy a štuky. Voda je z řádu, ale na pozemku je i vydatná kopaná studna hluboká 6m. Odpad řešen jímkou (6m³) - kanalizace v obci je před realizací. Topení je zajištěno krbovými kamny napojenými na radiátory a ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Plynová přípojka je zavedena může tedy topení zajistit i plynový kotel. Dispozice domu respektuje původní uspořádání chalupy s obývacím pokojem spojeným s kuchyní, dvěma propojenými ložnicemi a koupelnou s toaletou v přízemí. V patře naleznete další velký pokoj, samostatnou toaletu a místnost s možností vybudování druhé koupelny či kuchyně. Obytné prostory jde zvětšit tím, že horní patro propojíte o prostory současné půdy. K domu náleží také vinný sklípek s klenutými stropy, garáž, sklad a prostor na uložení dřeva. Zahrada se rozkládá podél domu a za ním, přičemž navazuje na pole, což zaručuje maximální soukromí. Dopravní dostupnost je zajištěna autobusovou zastávkou přímo u domu směrem do Golčova Jeníkova, kde je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Z Golčova Jeníkova je přímé spojení vlakem do Prahy nebo Brna. Nenechte si ujít jedinečnou příležitost pro klidné bydlení či rekreaci v srdci malebné vesničky Římovice. Tento rodinný dům nabízí pohodlí moderního bydlení s atmosférou venkovské chalupy. Kontaktujte mě pro více informací či prohlídku nemovitosti. Realitní makléř Martin Socha

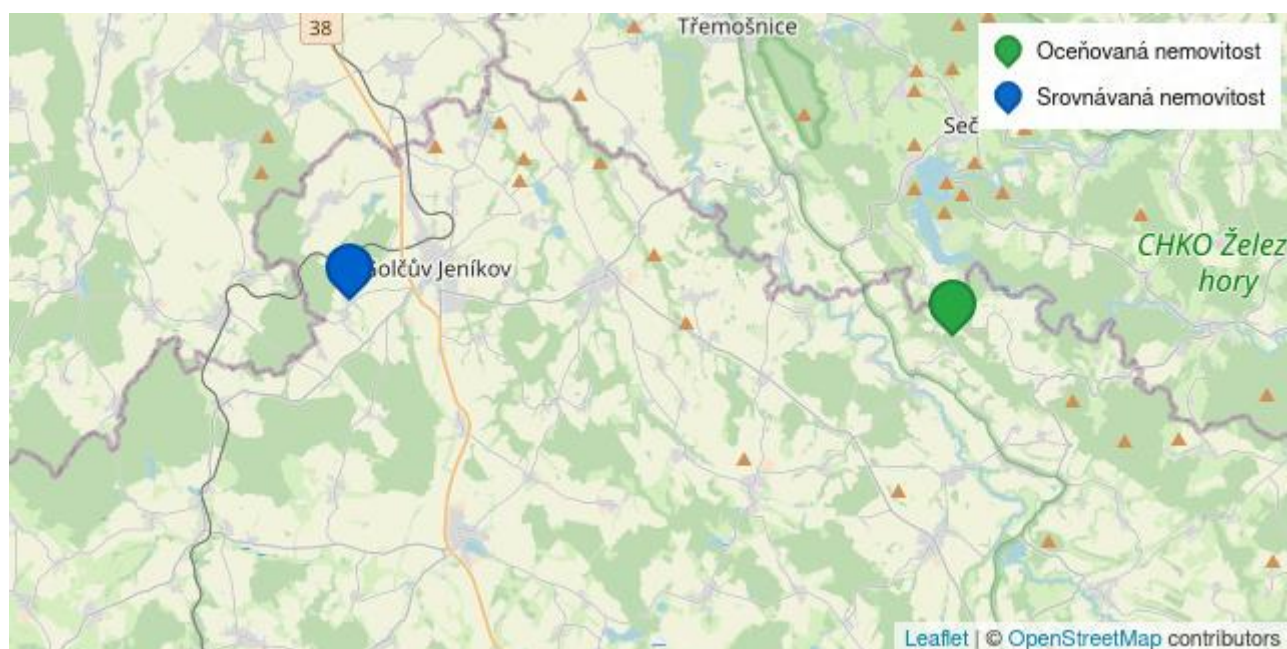
2. Fotodokumentace



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)

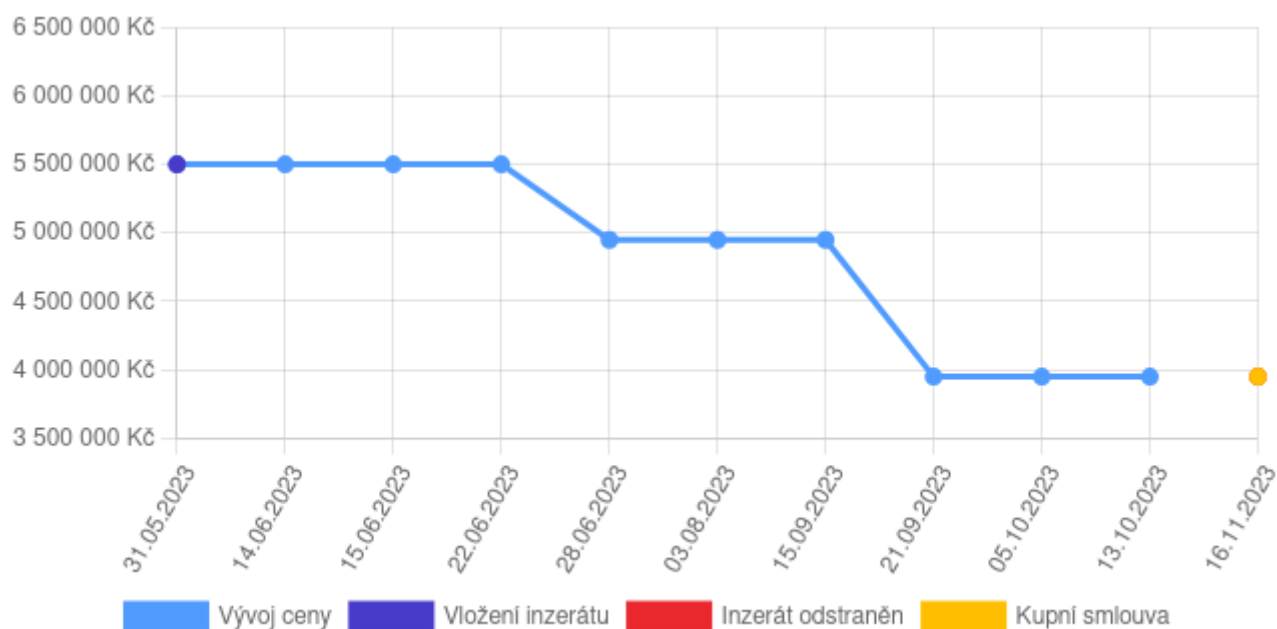
Lokalita	Úhrov č.p. 10, Kraborovice, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	3 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.11.2023	Číslo řízení	V-6800/2023-601
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	3820 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Podlahová plocha	90 m ²
Užitná plocha	90 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Jímka, Septik	Voda	Připojení ke studni

REZERVOVÁNO - Exkluzivní nabídka samostatně stojícího rodinného domu s pozemkem o celkové výměře 3820 m² v obci Úhrov u Havlíčkova Brodu. Klasická, více než 200 let stará, poctivá chalupa je situována do samého centra malebné obce na okraji Vysočiny. Dům je velmi prostorný se základní vnitřní dispozicí 2+1 sestávající se z dominantního obývacího pokoje s krbem, samostatné ložnice, kuchyně, koupelny s toaletou a vstupní haly. Dále je v domě rozlehlá dílna se skládkem a vlastní toaletou propojitelná s interiérem domu a dále velká prostorná půda nad celým domem (190 m²) vhodná k případné vestavbě. Na rozlehlém pozemku o celkové výměře 3820 m² je další samostatná hospodářská budova využitá jako garáž, dílna, sklad a dřevník. Pozemek díky své velikosti poskytuje nerušené soukromí a skýtá budoucí potenciál pro další variabilní využití např. oddělení samostatné stavební parcely či parcel. Dům je nyní využíván jako sezonní chalupa, vytápěn pouze lokálními kamny a krbem na dřevo, po celou dobu je však pečlivě udržován a lze jej využít i k plnohodnotnému, celoročnímu bydlení. Dům není podsklepen, má vlastní vydatnou studnu a septik. V roce 2015 byla provedena kompletní rekonstrukce střechy, fasády, hydroizolace domu a zateplení stropu. Dům je situován do centra obce na břeh romantického rybníčku s košatou lípou. Malebná obec je vyhledávanou rekreační lokalitou zejména pro svůj klid, nádhernou přírodu a neopakovatelnou atmosféru. V obci se nachází barokní zámek, pamětihodná tzv. Jiřikova lípa či kaple sv. Antonína s příjemnou vyhlídkou na Železné hory. V blízkém okolí Sečská přehrada, město Chotěboř či Golčův Jeníkov. Dopravní dostupnost je dobrá jak po D1 či variantně přes Kolín po D11. Zajímavá příležitost koupě poctivého "stavení" s jedinečným pozemkem v nádherné a klidné lokalitě okraje Vysočiny. Vhodné i jako investice - 1034,-Kč/m².

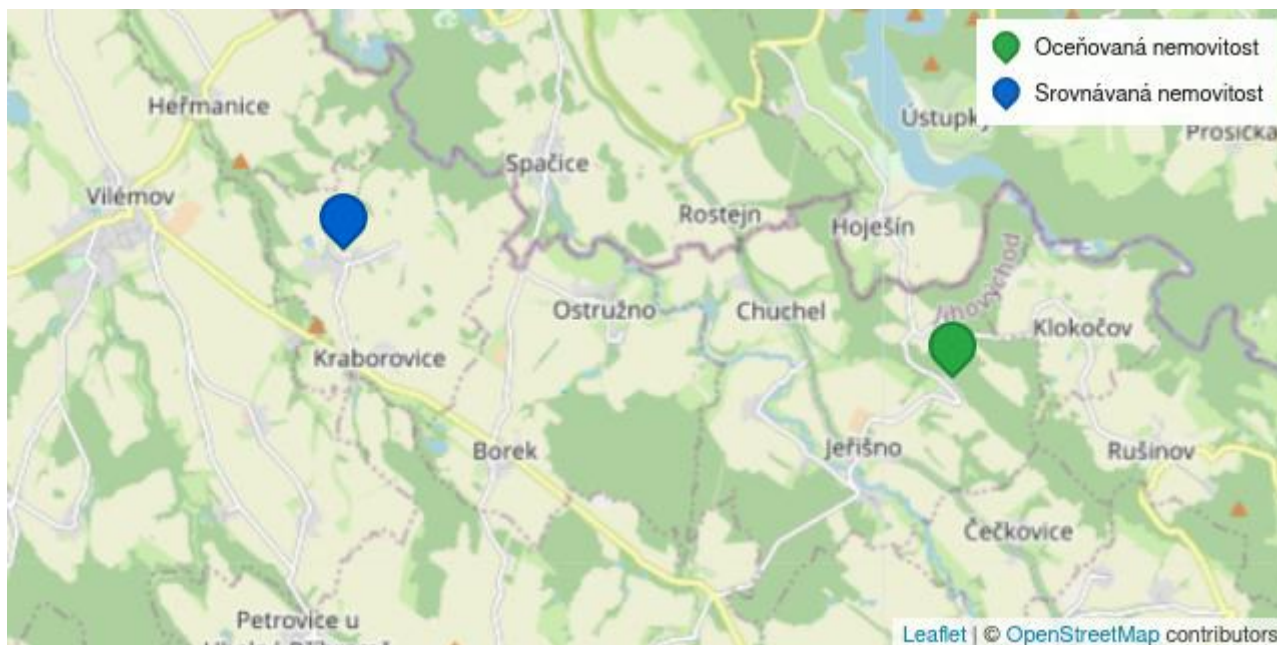
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – zastavitelné pozemky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

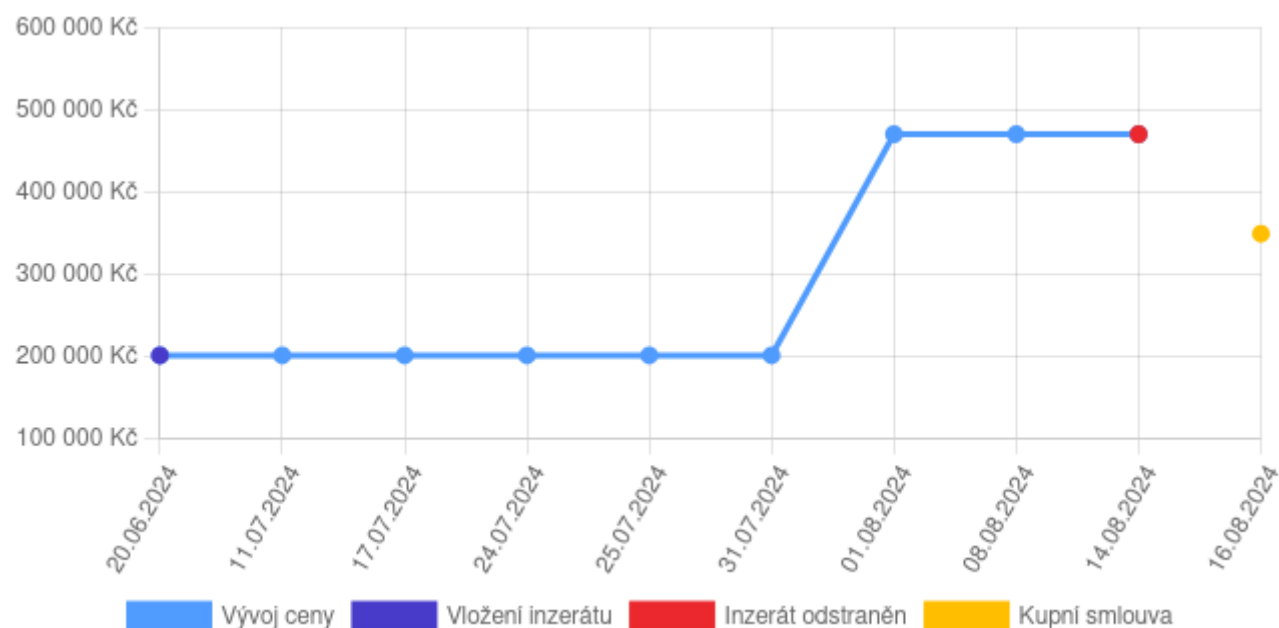
Lokalita	Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	349 078 Kč
Datum podpisu KS	16.08.2024	Číslo řízení	V-4906/2024-601
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	457 m ²
Druh pozemku	Stavební pozemek		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Nová Ves u Chotěboře v okrese Havlíčkův Brod. Jedná se o prodej 100% vlastnického podílu stavebního pozemku. Tento pozemek je zapsán na LV 183 s parcelním číslem 195 o celkové výměře 457 m². GPS: 49°45'11.79"N, 15°38'43.43"E V současné chvíli nabízí pozemek jedinečné využití pro stavbu rodinného domu či rekreačního objektu v klidné obci s možností letního zchlazení v rybníku, který je v blízkosti pozemku. Na pozemek je zajištěna příjezdová cesta a sítě jsou v dosahu pozemku. Obec se nachází v blízkosti 5 km od města Chotěboř. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

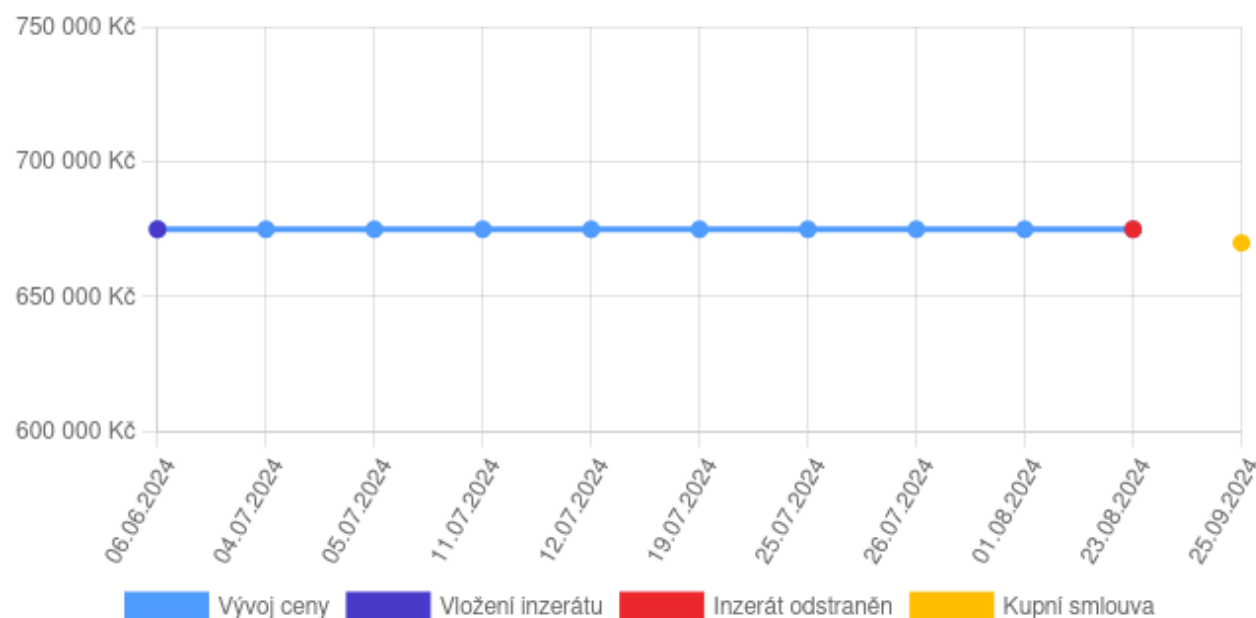
Lokalita	Běstvina, okres Chrudim	Cena dle KS	670 000 Kč
Datum podpisu KS	25.09.2024	Číslo řízení	V-7270/2024-603
Plocha pozemku	750 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plyn	Ne
Voda	Místní zdroj		

APALUCHA REALITY Vám nabízí ve výhradním zastoupení stavební pozemek pro bydlení na prodej v klidné části zastavěného území obce Běstvina na jižním úpatí Železných hor nedaleko Sečské přehrady. Jedná se o stavební pozemek o rozloze 750m² sousedící s panským domem, někdy také zmiňován, jako zámeček a okolní přírodou v klidné části obce. Vhodné nejen pro bydlení, ale také rekreaci. Inženýrské sítě v dosahu. V obci Běstvina není vybudována soustavná kanalizační síť, potřeba řešit ČOV. V obci je pošta, mateřská škola, zdravotní středisko, fotbalové hřiště, dva obchody, dva hostince, kadeřnictví, malíř a natěrač, kominík, stavební podnik a provozovny stavebních řemesel. Dále slévárna barevných kovů a pila. Další občanská vybavenost je v obci Seč vzdálené 6 km, nebo v Třemošnici vzdálené 4 km. Výňatek z ÚP: Podmínky prostorového uspořádání a ochrana krajinného rázu: - výšková regulace zástavby – u staveb pro bydlení výška staveb nepřesáhne výškovou hladinu sousední zástavby, max. však 1. NP a podkroví, u staveb ostatních výška nepřesáhne 10 m, kromě staveb technické infrastruktury -struktura zástavby – izolované RD, dvojdomy, respektován bude architektonický charakter tradiční zástavby a urbanistické uspořádání, -intenzita využití stavebních pozemků celkem – max. 40% Hlavní využití: - bydlení v rodinných domech, bytové domy pouze stávající Přípustné využití: - bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a s chovem drobného domácího zvířectva, garáže jednotlivé - stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení (stavby a zařízení maloobchodu, ubytovací, veřejné správy a administrativy, zdravotnické a sociální péče, kulturní místního významu), služby nevýrobního charakteru - stavby a zařízení pro související dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství, odstavné a parkovací plochy sloužící obyvatelům vymezené plochy a souvisejícím stavbám a zařízení - dětská hřiště, veřejná zeleň - stavby pro rodinnou rekreaci

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

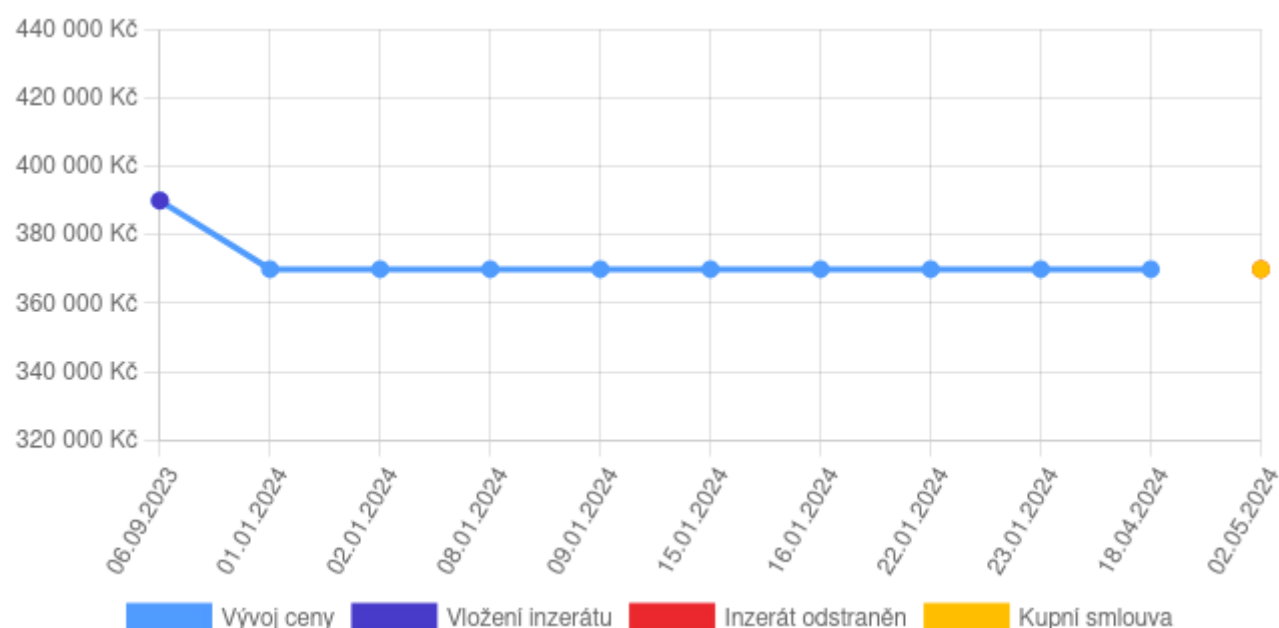
Lokalita	Střížov u Chotěboře, Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	370 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.05.2024	Číslo řízení	V-2649/2024-601
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	383 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Ne	Zasíťovaný pozemek	Ano

Nabízím Vám koupi oploceného, rovinatého pozemku v obci Střížov u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod. Jedná se o pozemek s výměrou 383 m², čímž je vhodný pro odpočinek, umístění obytného přívěsu, nebo např. zahradního domku. V územním plánu je veden jako plocha smíšená obytná. Ze sítě je zde dostupná elektřina ze sloupu nalézajícího se na hranici pozemku, vodovod je zde vzdálen cca 50 m². Plyn a kanalizace v obci není. Pro další informace, mě prosím kontaktujte, nebo si domluvíme termín prohlídky.

2. Fotodokumentace



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



Srovnávané nemovitosti - louka

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

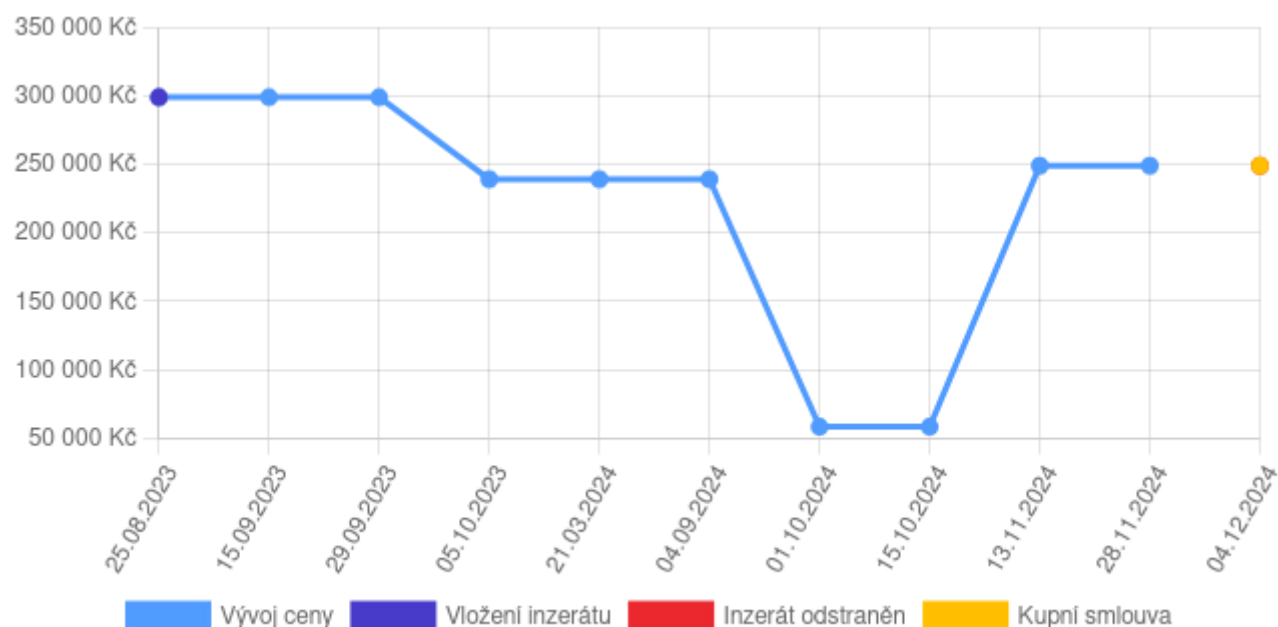
Lokalita	Vepříkov, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	249 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.12.2024	Číslo řízení	V-7001/2024-601
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	Plocha pozemku	6045 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji soubor pozemků o celkové výměře 6 045 m² v malé vesničce Mírátky, část obce Vepříkov v okrese Havlíčkův Brod v kraji Vysočina. Pozemky spadají do Hornosázavské pahorkatiny s nejvyšším bodem Roudnice. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky evidovány jako trvalý travní porost a vodní plocha a jsou přístupné po zpevněné komunikaci. Oblast je vhodná pro pěši i cyklo turistiku. Nedaleko obce, východním směrem, se rozkládají CHKO Železné hory a CHKO Žďárské vrchy. Mírátky jsou také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

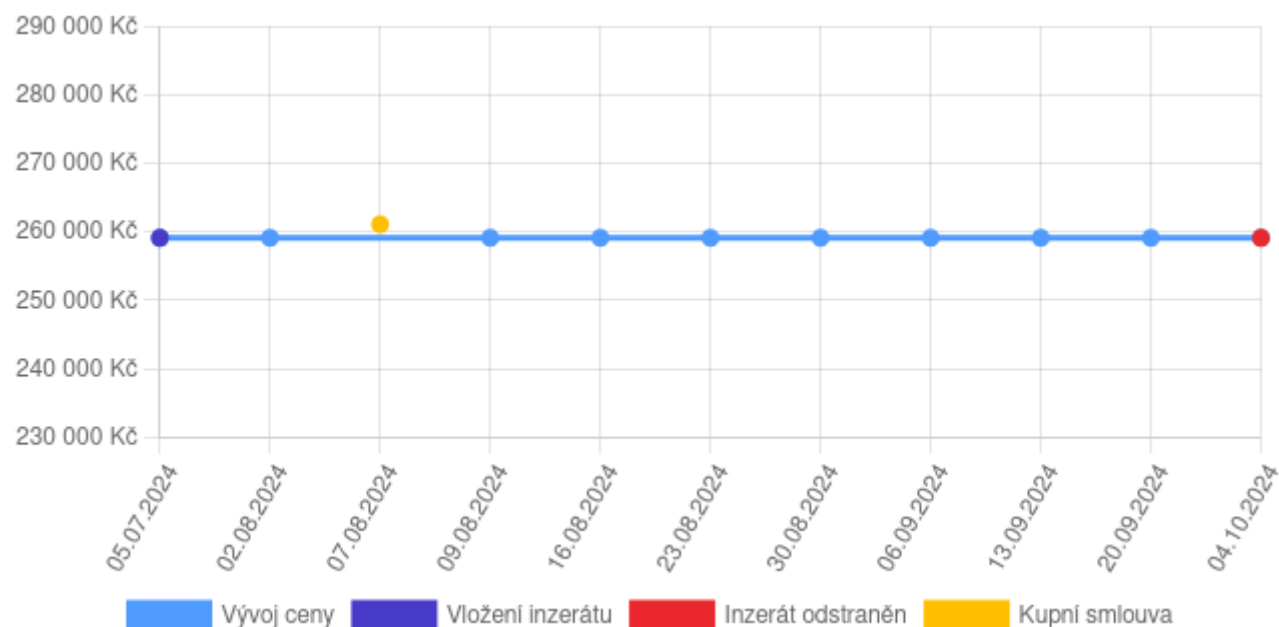
Lokalita	Rudov, Míčov-Sušice, okres Chrudim	Cena dle KS	261 120 Kč
Právní účinky ke dni	07.08.2024	Číslo řízení	V-6155/2024-603
Plocha pozemku	6320 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

Prodám zemědělské pozemky v katastrálním území Rudov v okrese Chrudim, kraj Pardubický. K prodeji jsou ucelené pozemky, a to do výlučného vlastnictví. Předmětem prodeje jsou následující pozemky: parc. č. 104/2, 107/1 a 108, zapsané na LV 411. Lukrativní mohou tyto pozemky být i z toho důvodu, že sousedí v plochami, které jsou vedeny jako plochy rekreace. Společná výměra parcel je 6 320 m². Celou ji pak dle KN tvoří trvalý travní porost a stejně tak je nyní využívána dle LPISu. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i pro zhodnocení finančních prostředků. Půda je omezený zdroj a poptávka po ní stále roste. To zajišťuje dlouhodobý růst hodnoty a stabilní návratnost investice. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném čísle nebo e-mailu. Staňte se členem MojePole Plus a dostávejte výhodné nabídky přímo do své schránky. Nezávaznou poptávku vyplňte na našich stránkách MojePole. cz.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

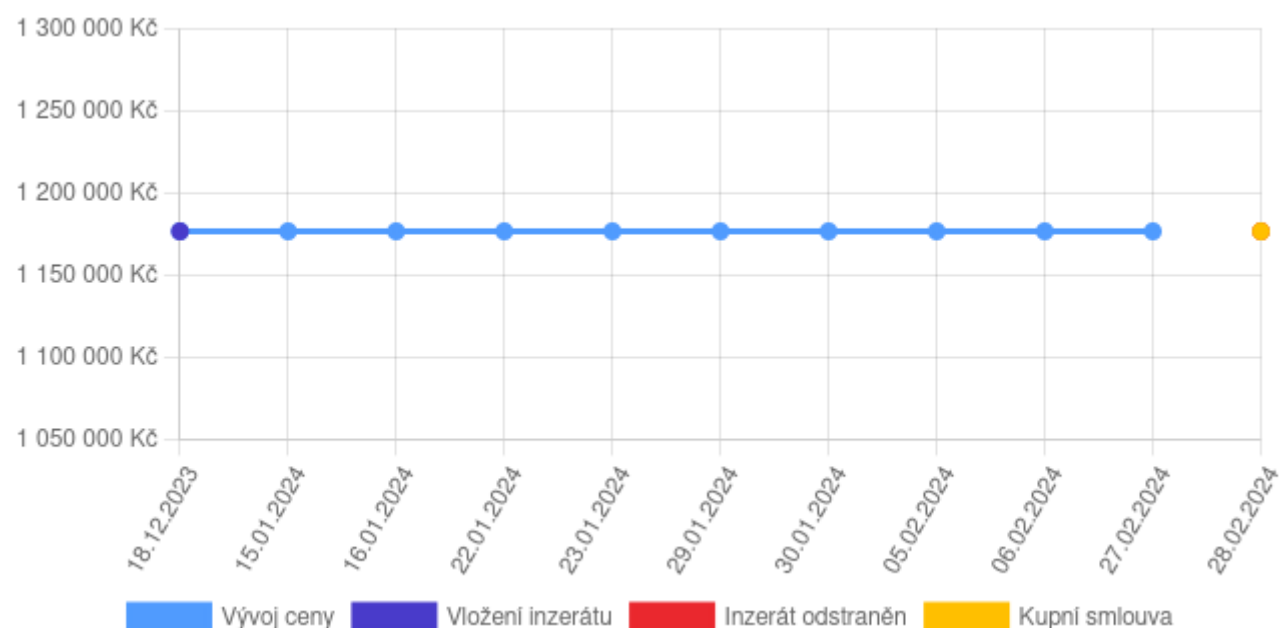
Lokalita	Chotěboř, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	1 176 618 Kč
Právní účinky ke dni	28.02.2024	Číslo řízení	V-1215/2024-601
Plocha pozemku	28698 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V zastoupení vlastníka nabízím ke koupi soubor zemědělských pozemků u města Chotěboř. Pozemky jsou hodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investici. Jedná se o prodej 100 %, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Pozemky mají celkovou rozlohu 28 698 m². Zapsány jsou na LV 1249 pod parcelními čísly 3381, 4184 a 4203/13. Na parcele 3381 se jedná o ornou půdu s výměrou 3 827 m². Na dalších dvou parcelách je trvalý travní porost. Všechny jsou dostupné zemědělskou technikou po veřejných cestách. Pozemky představují příležitost k rozvoji zemědělské činnosti a také investiční příležitost. Cena půdy dlouhodobě stále roste a je proto vyhledávanou komoditou, kam uložit volné finance. Zároveň se nevypálí s investicí dlouho otálet, protože pozemky se na trhu nabízejí za stále vyšší ceny. Jak bylo uvedeno, pozemky jsou situovány v KÚ Chotěboř v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. Chotěboř se nachází 14 km severovýchodně od Havlíčkova Brodu. Východně od Chotěboře protéká řeka Doubrava. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Zdarma poskytnu návrh kupní smlouvy a související administrativu. Uvedená cena je včetně provize. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu.

2. Fotodokumentace



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



Srovnávané nemovitosti – lesní pozemek

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

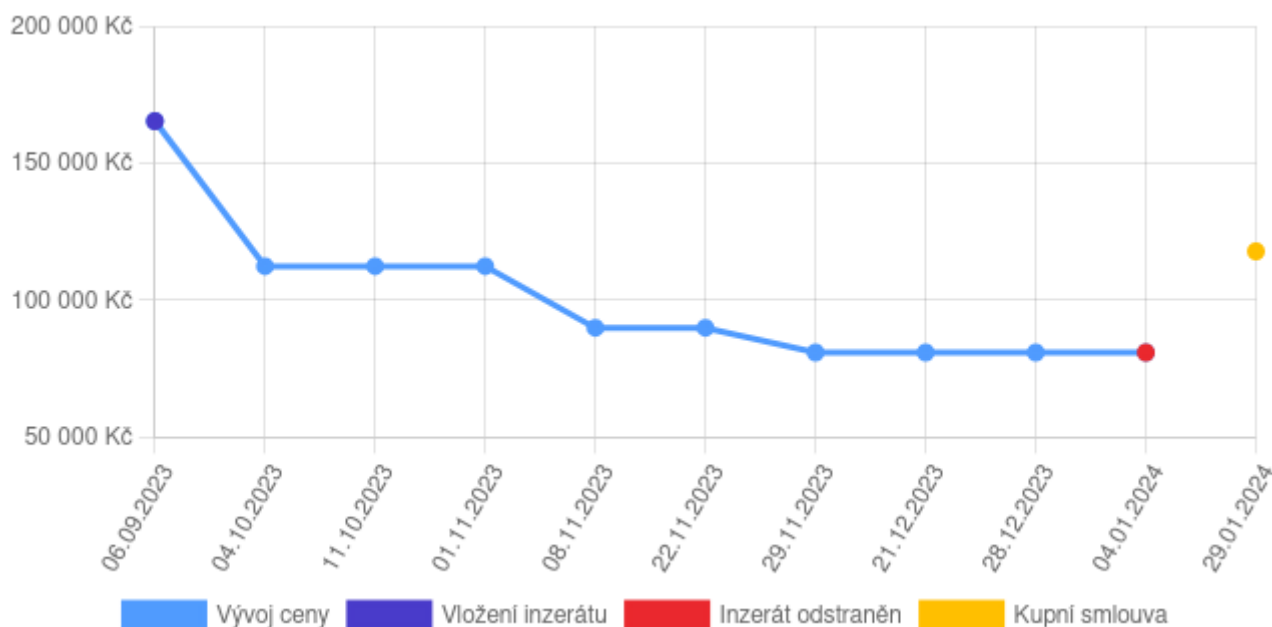
Lokalita	Ostružno, Borek, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	117 909 Kč
Datum podpisu KS	29.01.2024	Číslo řízení	V-762/2024-603
Plocha pozemku	5247 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Ostružno v okrese Havlíčkův Brod vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 60 s parcelním číslem 105/9 o celkové výměře 3852 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS:49°48'33.61"N 15°36'2.52"E

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

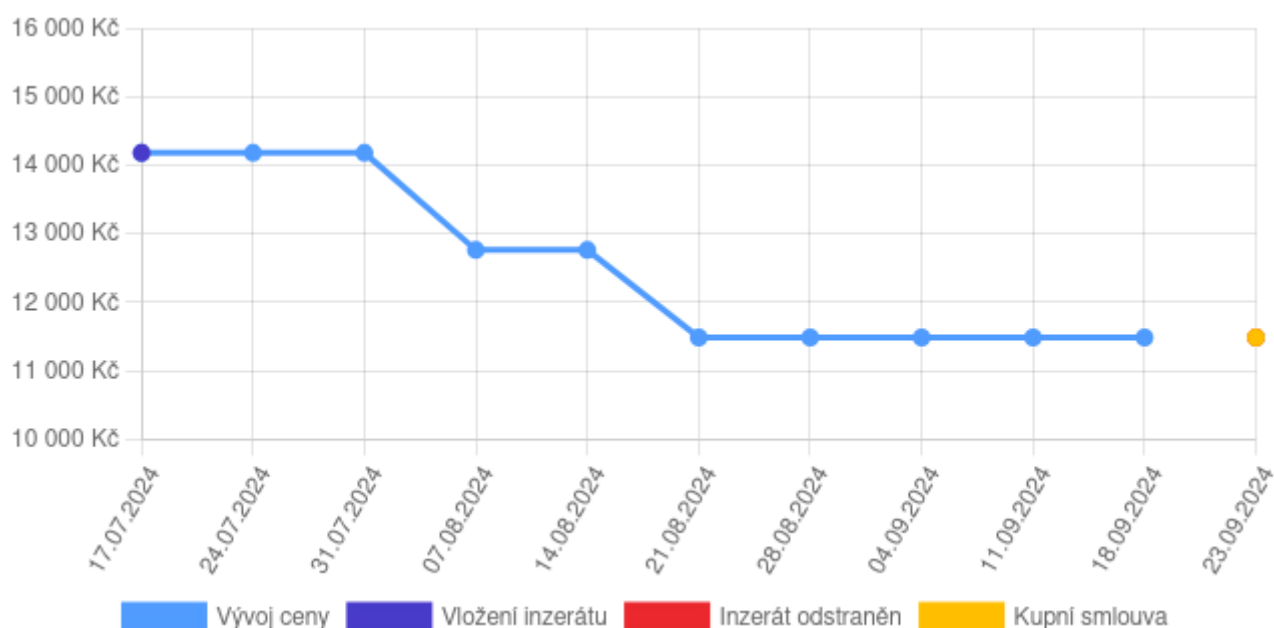
Lokalita	Nová Ves u Chotěboře, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	11 488 Kč
Právní účinky ke dni	23.09.2024	Číslo řízení	V-5535/2024-601
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	499 m ²
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Nová Ves u Chotěboře v okrese Havlíčkův Brod vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 183 s parcelním číslem 1194/4 o celkové výměře 499 m². GPS : 49°44'28.40"N, 15°39'28.36"E Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

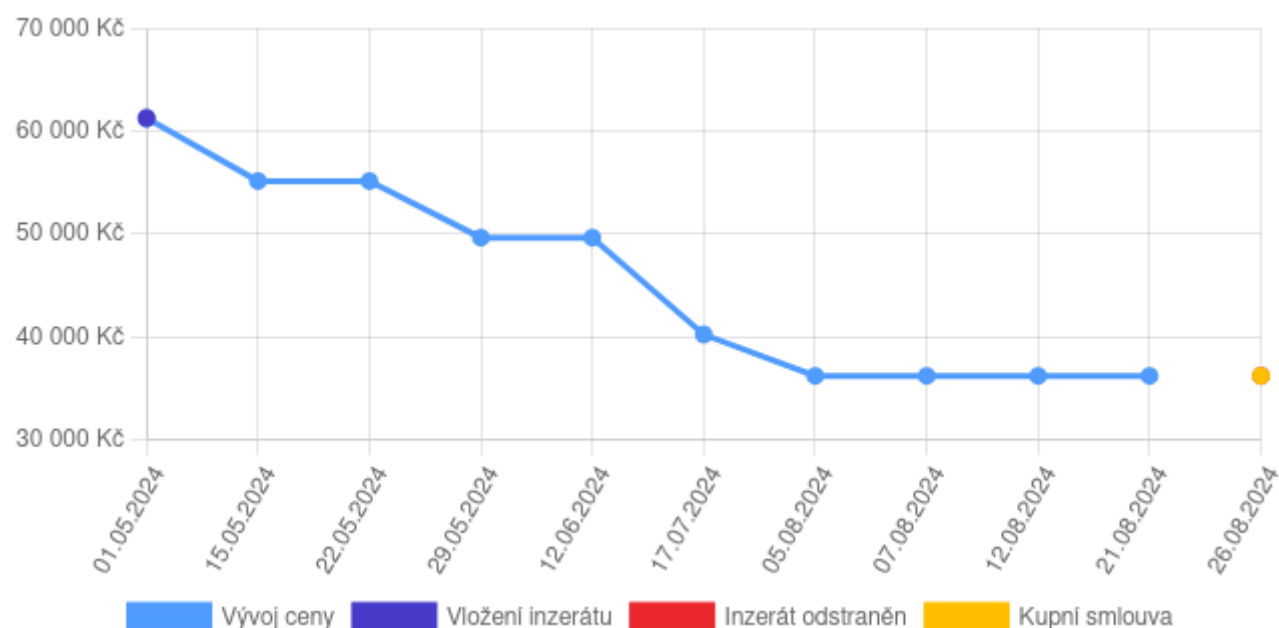
Lokalita	Zvěstovice, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	36 183 Kč
Právní účinky ke dni	26.08.2024	Číslo řízení	V-5044/2024-601
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	2100 m ²
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Zvěstovice v okrese Havlíčkův Brod vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 107 pod parcelními čísly: Parcela č. 68/1 - o celkové výměře 1 975 m² Parcela č. 659/41 - o celkové výměře 125 m² GPS : 49°50'22.88"N, 15°31'00.91"E Investice do půdy je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každá zemědělská půda je unikátní a její cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu.

2. Fotodokumentace



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



Srovnávané nemovitosti - zeleň

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

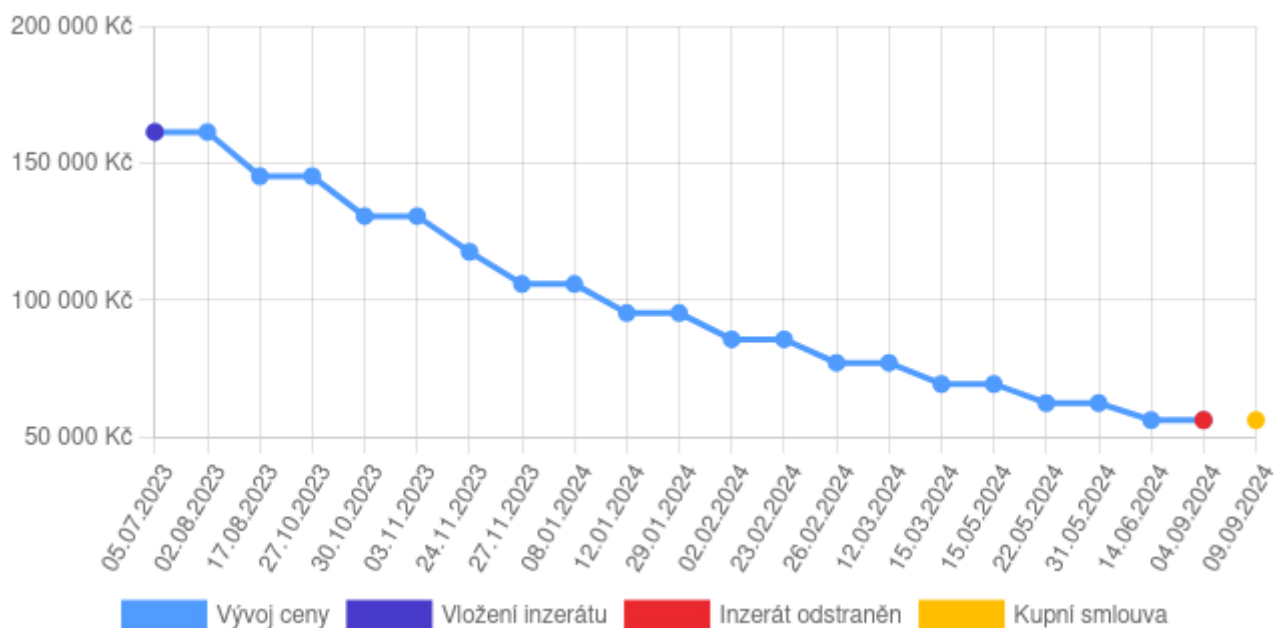
Lokalita	Sobíňov, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	56 298 Kč
Datum podpisu KS	09.09.2024	Číslo řízení	V-5291/2024-601
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	1495 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Druh pozemku	Ostatní

V exkluzivním zastoupení majitele nabízíme pozemek o výměře 1495 metrů čtverečních v klidné okrajové části obce Sobíňov okres Havlíčkův Brod Konkrétně: Parc. č. 1737, v k. ú. Sobíňov, LV č. 335 Tento pozemek představuje vynikající investiční příležitost. Vzhledem své výjimečné poloze a obrovskému potenciálu je klíčem k otevření světa možností. Díky absenci jakýchkoli předchozích struktur máte možnost utvářet krajinu podle svých představ. Sázejte stromy, vytvářejte okouzující cesty a vytvářejte skrytá krásná zákoutí. Vaše zahrada bude svědectvím vaší kreativity a lásky k přírodě. Tyto pozemky jsou ideální pro investici, s střednědobým a dlouhodobým výhledem, zhodnocení je dáno cenou budoucích stavebních parcel. Obec Sobíňov je klidná a tichá, ideální pro rodiny s dětmi nebo pro ty, které hledají útočiště od shonu města. Pozemek leží v potenciálním pásmu rozrůstání obce. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

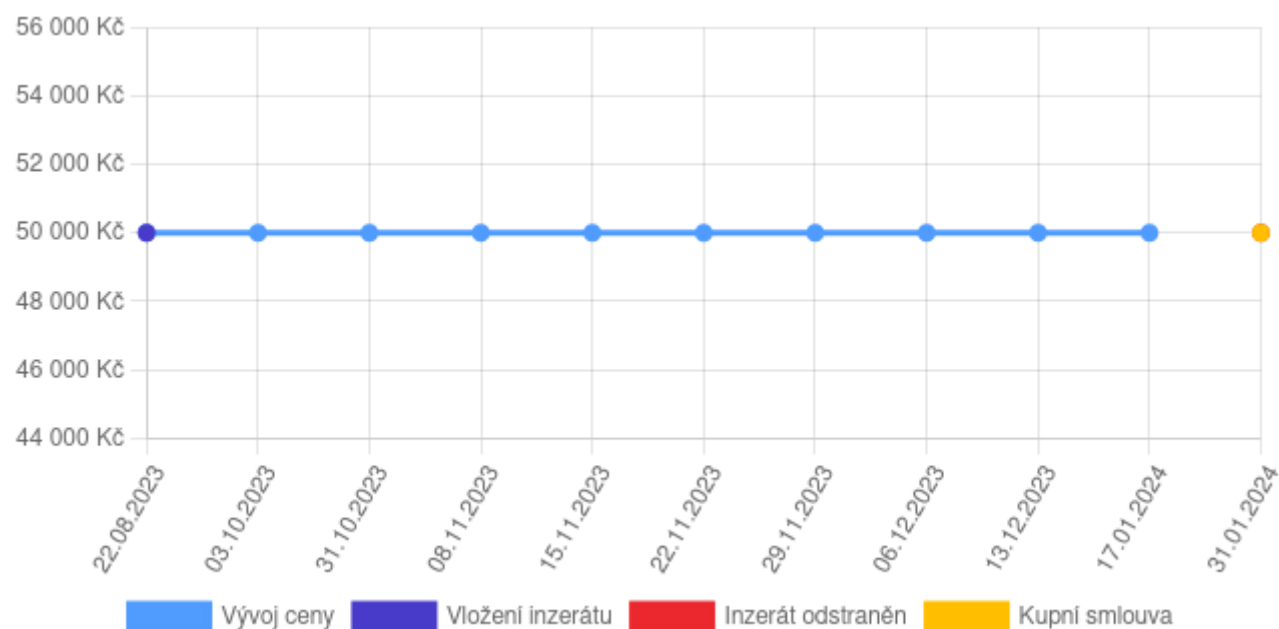
Lokalita	Schořov, okres Kutná Hora	Cena dle KS	50 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.01.2024	Číslo řízení	V-560/2024-205
Plocha pozemku	2078 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Druh pozemku	Ostatní	Plyn	Ne

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Schořov, LV 27 o výměře 2078 m². Parcela č. 127/34 - o výměře 32m² (Vodní Plocha) Parcela č. 117/6 - o výměře 2046m² (Ostatní plocha) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.

2. Fotodokumentace



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



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Podmoklany, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	244 693 Kč
Právní účinky ke dni	23.10.2024	Číslo řízení	V-8070/2024-603
Plocha pozemku	7050 m ²	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

V katastrálním území Podmoklany v okrese Havlíčkův Brod nabízím k prodeji pozemek louku. Jedná se o parcelu číslo 302/3 zapsanou na LV 709. Její výměra je 3 601 m². Tato louka je k dispozici na prodej jako celek a je ideální pro zemědělské podniky a investory, kteří hledají příležitost v této oblasti. Vaše investice do této zemědělské půdy umožňuje zvýšit produkci a rozšířit rozsah pěstovaných plodin nebo chovu zvířat. Nabízí také příležitost pro diverzifikaci vašeho zemědělského podnikání. Pro více informací o tomto pozemku mne kontaktujte telefonicky nebo e-mailem. Pozemek nabízím k prodeji v zastoupení vlastníka. Cena je uvedena včetně provize.

2. Fotodokumentace



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

