

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6976-26/2026



o ceně pozemku p.č.st.41/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 375 m², jehož součástí je objekt rodinného domu Uhelná Příbram č.p.7 vč..příslušenství a pozemků p.č.449 a 450/2 zahrady o výměrách 189 m² a 881 m² vše zapsáno na LV č.694 pro k.ú.Pukšice obce Uhelná Příbram

Zhotovitel: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31, 768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zadavatel: Tetera a spol. , Insolvenční správce dlužníka : Antik-staré dřevo s.r.o.,
IČ: 040 29 178
Poštovní 39/2, 702 00 Ostrava

Číslo jednací: 6976

OBVYKLÁ CENA	1 400 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.6.2026

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 11.6.2026

ZADÁNÍ

Účel ocenění

stanovení obvyklé ceny jako podklad pro dražbu

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Obec Uhelná Příbram mezi Chotěboří a Čáslaví asi 8 km SZ od Chotěboře. V obci kompletní infrastruktura a základní občanská vybavenost. V místě rodinného domu č.p.7 nejsou žádné inženýrské sítě mimo silnoproudé rozvody.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Uhelná Příbram, k.ú. Pukšice

Adresa nemovité věci: Pukšice 7, 582 45 Uhelná Příbram

Vlastnické a evidenční údaje

Antik - staré dřevo s.r.o., IČ: 02586193, Přísečno 7, 582 45 Uhelná Příbram, LV: 69*4, podíl 1 / 1

viz. příloha

Podklady

- LV č.694 pro k.ú.Pukšice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 6.6.2026 za přítomnosti znalce.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ jiné
Přípojky:	☐ vodová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☒ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

758

Krajská správa a údržba silnic Vysočiny, příspěvková organizace, Kosovská 1122/16, 58601 Jihlava

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Dokumentace a skutečnost

V KN je objekt evidován jako rodinný dům. Prohlídkou bylo zjištěno, že se jedná o rodinný dům č.p.7 po pravé straně silnice II/345 mezi obcemi Nová Ves u Chotěboře a Přísečno na samotě „rozcestí Víška“ asi 4 km V od kmenové obce - viz. situace v příloze

Celkový popis nemovité věci

Přízemní objekt pravděpodobně ze 60.let minulého století u kterého byla zahájena nádstavba podkroví a celková rekonstrukce, která však byla provedena pouze v I.NP a v podkroví nebyla dokončena. V době prohlídky byl objekt ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu, částečně zdevastovaný jak je zřejmé z přiložené fotodokumentace. Podle platného územního plánu je k zástavbě určena pouze p.č.st.41/1 a p.č.449. Pozemek p.č.450/2 je určen pouze k zemědělskému u využití. Rodinný dům je navíc v ochranném pásmu silnice II/758, pozemek p.č.450/2 potom v ochranném pásmu VVN 110 kV. Pozemek byl využíván jako skládka dřeva.

Dispoziční řešení:

V I.NP vstupní chodba, koupelna a WC, dále kuchyně s obýv. pokojem a ložnice. Podkroví nedokončené tvoří pouze dva volné prostory.

Technické řešení:

Zděný přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a nedokončeným podkrovím.

Pravděpodobně trámové dřevěné stropy s rovným omítaným podhledem, ocelové nedokončené schodiště do podkroví. Krytina pálená, klempířské konstrukce z poplast. plechu. Plastová okna a vstupní dveře (částečně poškozené) a chybějící vnitřní dveře. Vnitřní štukové omítky, venkovní původní břizolit a chybějící omítka atikového zdiva a štítů. Vnitřní keramické obklady koupelny a WC, poškozené stejně jako zařizovací předměty (vana, umyvadlo a samostatné spl. WC) a kuchyňská linka. Betonové podlahy a kombinace keramické dlažby a PVC v I.NP

Vytápění objektu pravděpodobně el. podlahové a nefunkční.

Objekt ke kompletní rekonstrukci všech prvků krátkodobé životnosti.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.7

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. příslušenství

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům č.p.7

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.7

Zděný přízemní nepodsklepený objekt se sedlovou střechou a nedokončeným podkrovím. Pravděpodobně trámové dřevěné stropy s rovným omítaným podhledem, ocelové nedokončené schodiště do podkroví. Krytina pálená, klempířské konstrukce z poplast. plechu. Plastová okna a vstupní dveře (částečně poškozené) a chybějící vnitřní dveře. Vnitřní štukové omítky , venkovní původní břizolit a chybějící omítka atikového zdiva a štítů. Vnitřní keramické obklady koupelny a WC, poškozené stejně jako zařizovací předměty (vana, umyvadlo a samostatné spl. WC) a kuchyňská linka. Betonové podlahy a kombinace keramické dlažby a PVC v I.NP
Vytápění objektu pravděpodobně el. podlahové a nefunkční.
Objekt ke kompletní rekonstrukci všech prvků krátkodobé životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Užitná plocha

Název	Užitná plocha	
I.NP		
	$80,75 \cdot 0,8 =$	64,60 m ²
podkroví		
	$80,75 \cdot 0,7 =$	56,53 m ²
podkroví		
		121,13 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]		výška
I.NP	$9,50 \cdot 8,50 =$	80,75	2,70 m
podkroví	$9,50 \cdot 8,50 =$	80,75	2,70 m
podkroví		0,00	
		161,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	0,1 =	00
NP	vrchní část	80,75*2,80 =	226,10
Z	střešní část	80,75*(1,0+2,00/2) =	161,50
Obestavěný prostor - celkem:			387,60 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočet obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20	8,36	100,00	8,36
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,62	80,00	17,30
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	8,05	60,00	4,83
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,44	100,00	7,44
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,47	100,00	3,47
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,92	100,00	0,92
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,91	50,00	2,96
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,85	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,34	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,02	50,00	0,51
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,26	10,00	0,33
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,30	100,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,24	50,00	1,12
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,02	50,00	0,51
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,30	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,38	50,00	2,19
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,61	100,00	0,61
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,26	80,00	2,61
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,16	70,00	2,21
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,51	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,18	100,00	4,18
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,31	100,00	0,31
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,47	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

98,10 Rozestavěnost: **65,15**

Koeficient vybavení K₄:

0,9810

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9810
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 384,78
Plná cena: 387,60 m ³ * 6 384,78 Kč/m ³	=	2 475 379,21 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,6515
Nedokončená stavba	=	1 612 635,29 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 50,000 %	-	806 317,65 Kč
Rodinný dům č.p.7 - věcná hodnota	=	806 317,65 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. příslušenství

Příslušenství tvoří pouze rozestavěný objekt pravděpodobně skladu, zpevněné plochy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	3 829 112,00
Procento příslušenství	%	5,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	191 455,60

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků v místě a čase : 800,- Kč/m². Zemědělský pozemek potom 50,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek Maleč			
Popis:	Prodej stavebního pozemku 1342 m ² Maleč 1 790 000 Kč (1 334 Kč/m ²) Pozemek s domem má velmi slušných 2752 m ² díky tomu se může se rozdělit na 2, protože část pozemku je volná a plně stavební. Plánujeme rozdělení tak, že bude mít 1342m ²			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,95			
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - na samotě bez možnosti napojení na IS	0,50			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.



[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 790 000	1 342	1 333,83	0,48	640,24

Název: pozemky Nová Ves

Popis: Prodej stavebního pozemku 846 m² Nová Ves u Chotěboře

1 808 540 Kč (2 138 Kč/m²)

Exkluzivní nabídka prodeje atraktivního pozemku k bydlení o rozloze 846 m² v klidné části obce Nová Ves u Chotěboře. Tento pozemek je ideální pro stavbu vašeho vysněného rodinného domu. Nachází se v malebném prostředí, které nabízí dostatek soukromí a zároveň blízkost veškeré občanské vybavenosti. Pozemek je ve velmi dobrém stavu a je připraven k okamžitému zahájení stavebních prací. Inženýrské sítě (vodovod, elektřina, kanalizace a optický kabel) jsou k dispozici na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka developera	0,95
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - na samotě bez IS	0,50



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 808 540	846	2 137,75	0,48	1 026,12

Minimální jednotková porovnávací cena	640,24 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	833,18 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 026,12 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	41/1	375	800,00		300 000
zahrada	449	189	800,00		151 200
zahrada	450/2	881	50,00		44 050
Celková výměra pozemků		1 445	Hodnota pozemků celkem		495 250

4. Porovnávací hodnota

4.1. rodinný dům č.p.7

Oceňovaná nemovitá věc

Hodnota jednotkové ceny při výpočtu porovnávací hodnoty byly převzaty z výše cit. ZP ve výši 78 859,- Kč/m² PP

Užitná plocha:	130,13 m ²
Obestavěný prostor:	387,70 m ³

Zastavěná plocha:	80,75 m ²
Výměra pozemku:	1 445,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. rodinný dům Pukšice

Popis: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 9000 m²
 Uhelná Příbram - Pukšice 5 900 000 Kč

Obytná část o dispozici 2+1 je zachovalá, útulná a pečlivě udržovaná. Součástí statku je historický hospodářský prostor a taneční sál s výčepem, který nabízí široké možnosti využití – pro společenské akce i pro farmářské aktivity. K nemovitosti náleží samostatná stodola, ideální pro uskladnění zemědělských potřeb či zařízení pro chov zvířat. Velkou předností statku jsou rozsáhlé pozemky a pastviny, vhodné pro chov koní, skotu, ovcí či jiných hospodářských zvířat. Nová střecha s kvalitními pálenými taškami zajišťuje dlouhou životnost objektu.

Pozemek: 9 000,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení, nedokončený	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - menší výměra pozemků	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD na samotě	0,80



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podstatně horším ST stavu a vybavení, nedokončený; Vliv pozemku - menší výměra pozemků; Úvaha zpracovatele ocenění - RD na samotě;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	200,00	29 500	0,28	8 260

2. rodinný dům Vilémov

Popis: Prodej rodinného domu 89 m², pozemek 561 m² Vilémov
2 900 000 Kč

k prodeji samostatně stojící rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Vilémov u Golčova Jeníkova. Nemovitost je v udržovaném stavu a nabízí prostor pro úpravy podle vlastních představ nových majitelů. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě včetně obecního vodovodu, veřejné kanalizace a plynu.

V domě proběhla částečná rekonstrukce elektřiny, konkrétně byly vyměněny rozvody v obytných pokojích a v kuchyni. Okna v celém objektu jsou plastová s dvojskly. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel a ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem. Dům je vybaven dvěma klimatizačními jednotkami.

Kromě přízemní části se na půdě nachází jedna menší místnost o výměře cca 8 m². Tento prostor s výhledem do okolí je ideální jako dílnička, pracovna nebo kreativní koutek. Praktické zázemí domu doplňuje nádvoří, na kterém se nachází sklep a několik kůlen vhodných pro skladování materiálu či nářadí. Zahrada je od nádvoří oddělena opěrnou zdí a nachází se ve vyšší úrovni terénu.

Pozemek: 561,00 m²

Užitná plocha: 89,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení, nedokončený	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - větší pozemky	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD na samotě	0,80



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení, nedokončený; Vliv pozemku - větší pozemky; Úvaha zpracovatele ocenění - RD na samotě;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	89,00	32 584	0,39	12 708

3. rodinný dům Uhelná Příbram

Popis: Prodej rodinného domu 135 m², pozemek 610 m²

Uhelná Příbram 3 600 000 Kč

k prodeji velmi pěkný rodinný dům o dispozici 3+kk a celkové ploše 610 m², který se nachází v obci Uhelná Příbram. Dispozičně je dům řešen zádveřím, prostornou chodbou, ze které je po levé straně obývací pokoj s kuchyní a kuchyňskou linkou, dále je z chodby vstup do koupelny s vanou, umyvadlem a toaletou, do prava se z chodby dostaneme do ložnice, na kterou z levé strany navazuje pracovna, dále se z ložnice chodbou dostaneme do technické místnosti, kde je kotel na tuhá paliva a elektrokotel, na chodbu navazuje další ložnice s okny do zadní části zahrady. Chodbou se dostaneme dveřmi ještě do prostorné stodoly se schody na půdní prostory. Na půdě se nachází bojler, který ohřívá vodu. Dům není podsklepený a náleží k němu pěkná oplocená zahrada s vjezdem z komunikace na parkování je zde vybudovaný přístřešek pro osobní vozidlo. V roce 2014 došlo k výměně střešní krytiny za pálené tašky, rozvody topení a elektroinstalace jsou v nové mědi, v roce 2025 byl dodán nový elektrokotel, zateplené obvodové stěny, plastová okna,

Pozemek: 610,00 m²

Užitná plocha: 135,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení, nedokončený	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - s větším pozemkem	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - na samotě	0,80



Zdroj: RK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším ST stavu a vybavení, nedokončený; Vliv pozemku - s větším pozemkem; Úvaha zpracovatele ocenění - na samotě;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 600 000	135,00	26 667	0,42	11 200

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K _c	
1. rodinný dům Pukšice											8 260,-
5 900 000,-	200	29 500,-	0,90	1,00	1,00	0,70	0,70	0,80	0,80	0,28	
2. rodinný dům Vilémov											12 708,-
2 900 000,-	89	32 584,-	0,90	1,00	1,00	0,70	0,70	1,10	0,80	0,39	
3. rodinný dům Uhelná Příbram											11 200,-
3 600 000,-	135	26 667,-	0,90	1,00	1,00	0,70	0,70	1,20	0,80	0,42	

Minimální jednotková porovnávací cena	8 260 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 723 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 708 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena

10 723 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

130,13 m²**Výsledná porovnávací hodnota****1 395 384 Kč**

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům č.p.7	806 318,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. příslušenství	191 456,- Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	495 250,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. rodinný dům č.p.7	1 395 384,- Kč

Porovnávací hodnota	1 395 384 Kč
Věcná hodnota	1 493 024 Kč
z toho hodnota pozemku	495 250 Kč

Obvyklá cena **1 400 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- objekt ke kompletní rekonstrukci
- objekt v ochranném pásmu silnice a VVN 110 kV
- objekt na samotě bez možnosti napojení na IS mimo vedení NN

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 694 v k.ú.Pukšice odhaduji na částku
1 400 000,- Kč

Závěr

ocenit v ceně obvyklé pozemek p.č.st.41/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 375 m², jehož součástí je objekt rodinného domu Uhelná Příbram č.p.7 vč. příslušenství a pozemků p.č.449 a 450/2 zahrady o výměrách 189 m² a 881 m² vše zapsáno na LV č.694 pro k.ú.Pukšice obce Uhelná Příbram s

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 694 v k.ú.Pukšice odhaduji na částku
1 400 000,- Kč

KONCESNÍ LISTINA

Vydaná OÚ v Kroměříži OŽÚ dne 10.3.1998 pro obor oceňování majetku

V Bystřici pod Hostýnem 11.6.2026

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.



PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6976-26/2026

počet stran A4 v příloze:

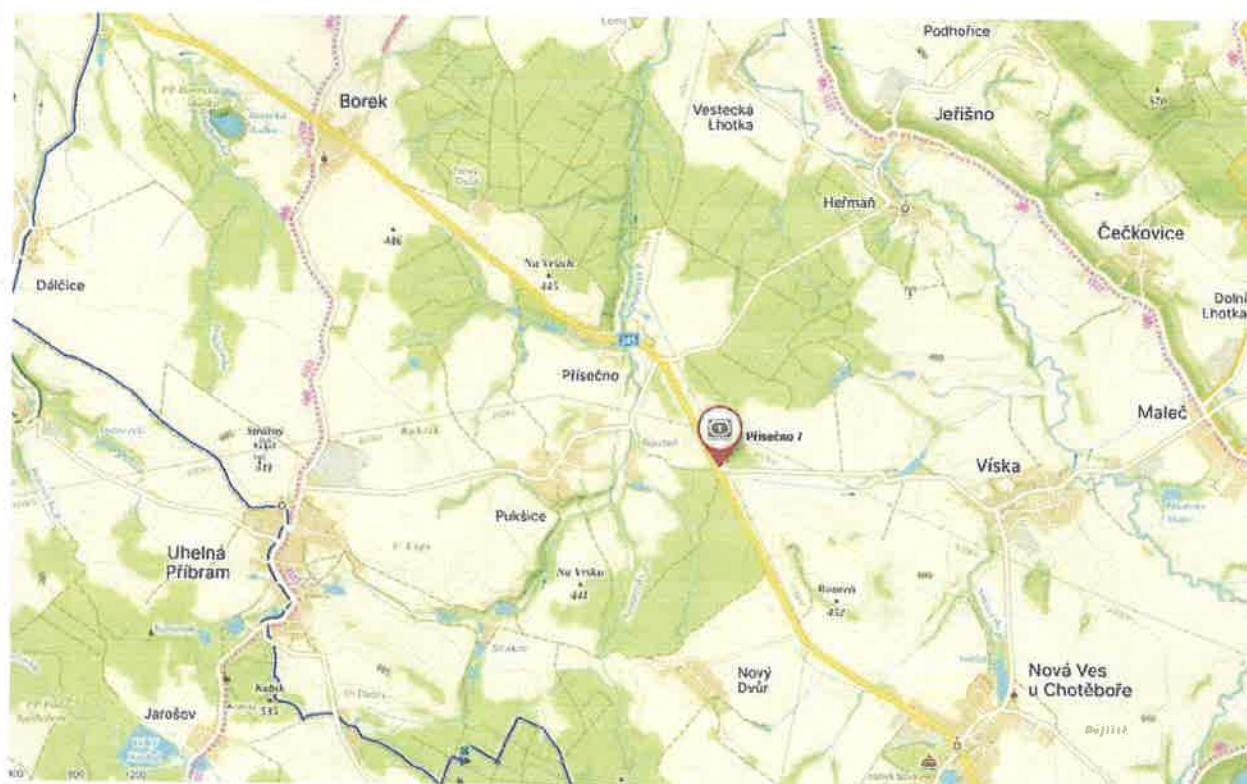
foto	3
situování	4
SÚP	2
výpis z LV	1

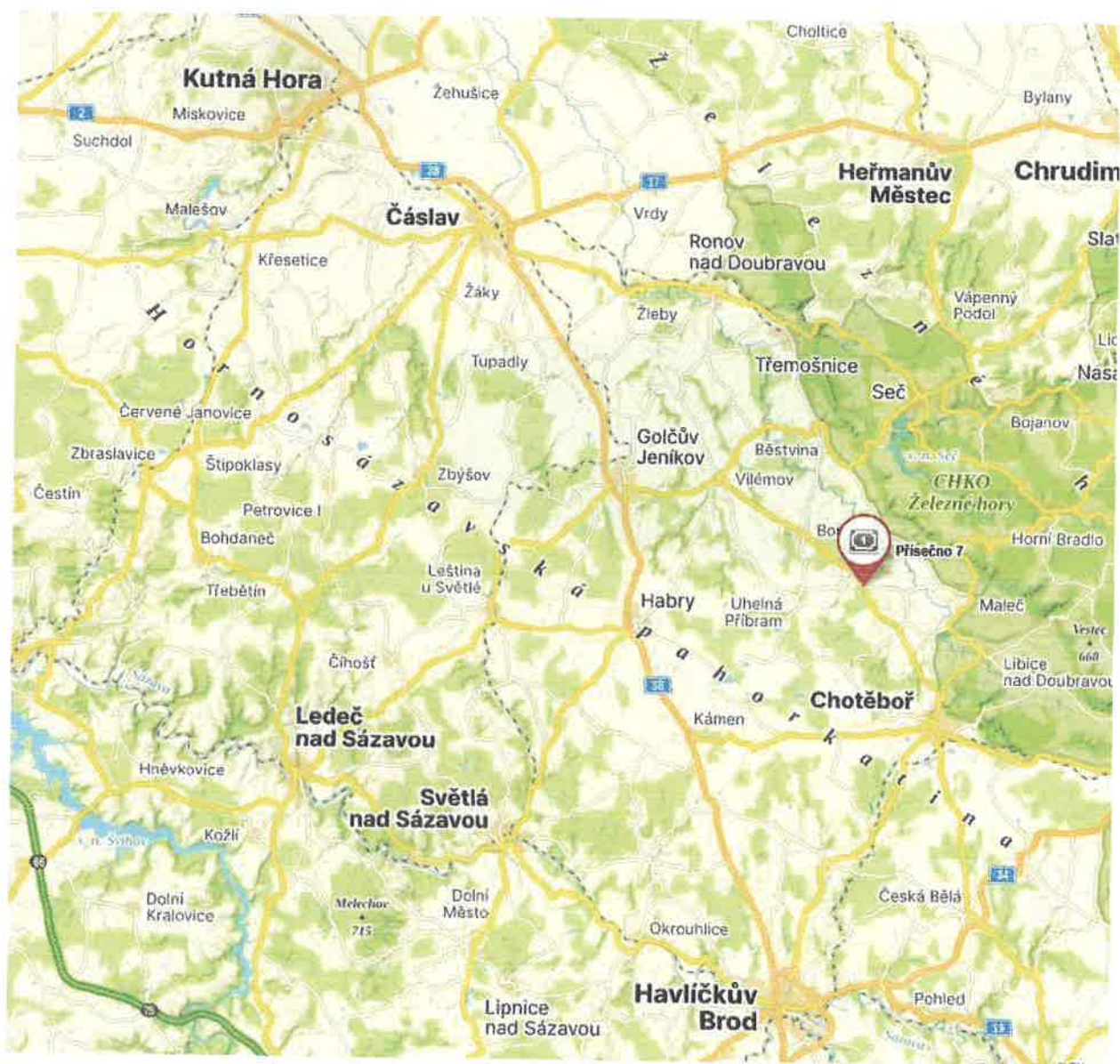


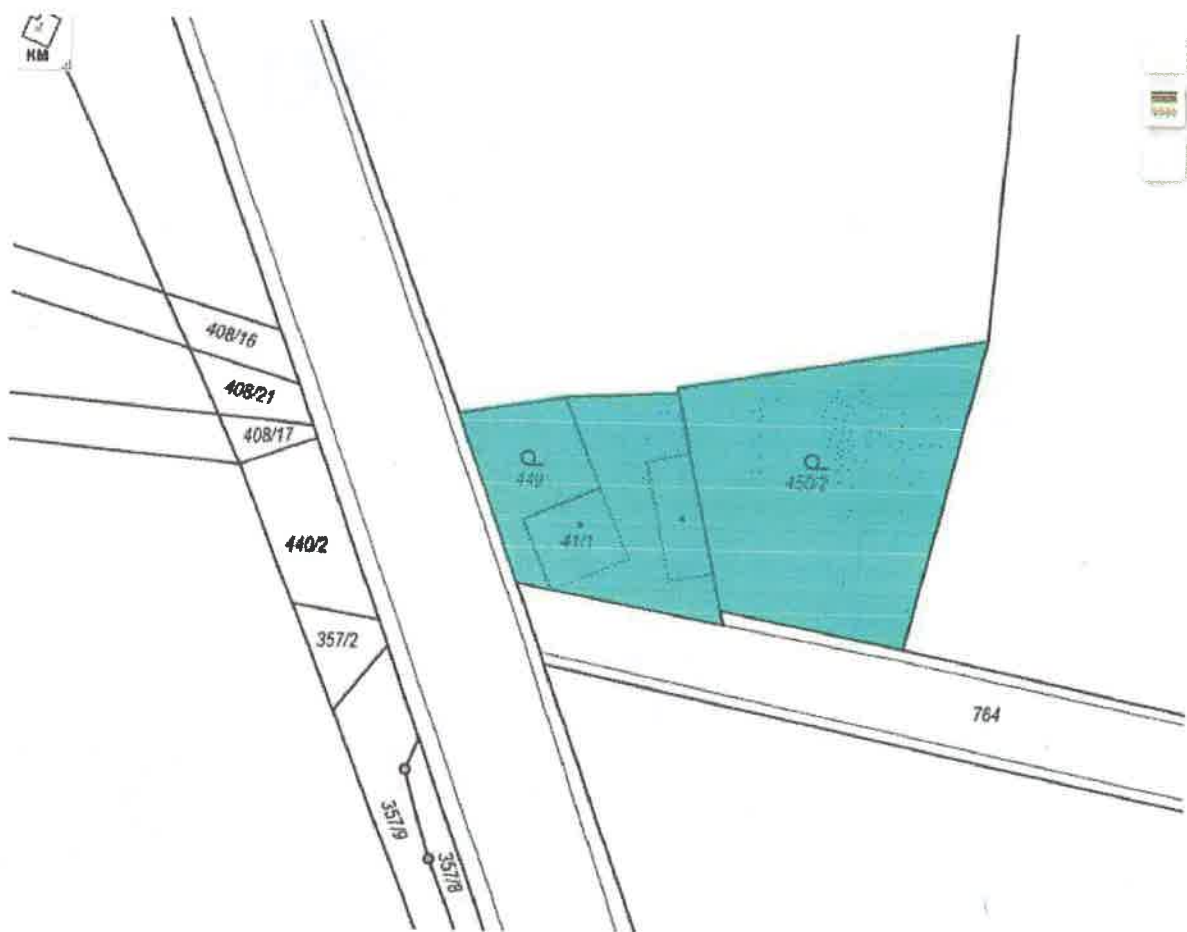


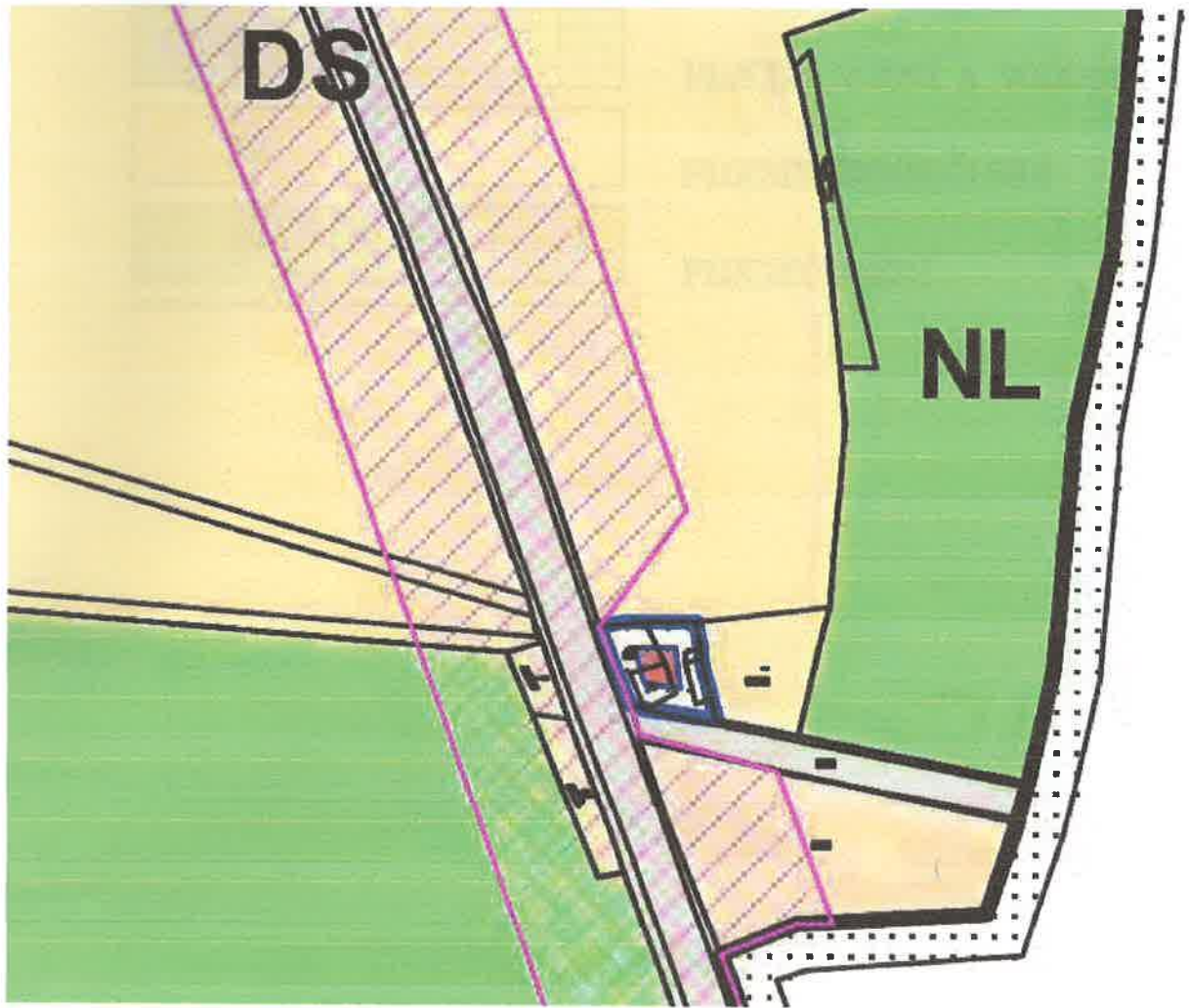












W	
NZ	
NL	

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPOD.

PLOCHY ZEMEDĚLSKÉ

PLOCHY LESNÍ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2026 16:55:02

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 569640 Uhelná Příbram

Kat.území: 772755 Pukšice

List vlastnictví: 694

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Antik - staré dřevo s.r.o., Přisečno 7, 58282 Uhelná Příbram	02586193	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	41/1	375	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Přisečno, č.p. 7, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 41/1					
	449	189	zahrada		zemědělský půdní fond
	450/2	881	zahrada		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 Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

umístít, provozovat, opravovat a udržívat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, rozsah služebnosti je vymezen v geometrickém plánu č. 124-187/2019

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 449

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IP-12-2010004/002 ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2020 08:15:00. Zápis proveden dne 06.02.2020.

V-230/2020-601

Prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2026 16:55:02

