ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 17777/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.St.2081, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 129 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.348 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Zahradní, včetně příslušenství a pozemku p.č.3691/14, zahrada, o velikosti 251 m^2 a dále pozemku p.č.St.763/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 525 m^2, jehož součástí je stavba č.p.381 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Masarykova, včetně příslušenství a pozemku p.č.St.763/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1244 m^2, jehož součástí je stavba č.p.211 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Slavíčkova, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.1916 pro k.ú. Telč

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7402/2026

Zadavatel: Insolvenční servis v.o.s.
Mišákova 326/15, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSBR 54 INS 1529/2026

OBVYKLÁ CENA	**22 500 000 Kč**

Počet stran: 88 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 11.03.2026 **Vyhotoveno:** V Tršicích 18.03.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.2081, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 129 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.348 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Zahradní, včetně příslušenství a pozemku p.č.3691/14, zahrada, o velikosti 251 m^2 a dále pozemku p.č.St.763/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 525 m^2, jehož součástí je stavba č.p.381 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Masarykova, včetně příslušenství a pozemku p.č.St.763/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1244 m^2, jehož součástí je stavba č.p.211 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Slavíčkova, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.1916 pro k.ú. Telč

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel poskytl informace o stáří objektů, opravách a rekonstrukcích, napojení na IS.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.03.2026 za přítomnosti znalce a manželů Antoňových.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1916 pro k.ú. Telč
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR
- PD obou objektů
- ZP č.017483/2025 - Znalecká společnost s.r.o., ze dne 25.6.2025

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

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 přikládaná 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 tísni. 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 vystihujíc 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 snížená 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Rodinný dům

kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Telč, k.ú. Telč
adresa nemovité věci: Zahradní 348, 588 56 Telč-Podolí

Komerční objekt

kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Telč, k.ú. Telč
adresa nemovité věci: Masarykova 381, 588 56 Telč-Podolí

Pozemek p.č.st.763/1

kraj Kraj Vysočina, okres Jihlava, obec Telč, k.ú. Telč
adresa nemovité věci: Slavíčkova, 588 56 Telč-Podolí

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Antoň Vladimír a Antoňová Jiřina, Zahradní 348, 588 56 Telč, LV: 1916, podíl 1 / 1

odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

Prohlídkou bylo zjištěno, že objekt č.p.211 byl odstraněn a nacházejí se z něj jen zbytky, převážně suterénu.

Místopis

Město Telč se rozprostírá na jihu okresu Jihlava v Kraji Vysočina na Českomoravské vrchovině a je přibližně 25 kilometrů vzdáleno od krajského města Jihlava a 30 km od rakouských hranic, v polovině cesty mezi Prahou a Vídní. Ve městě je rozšířená občanská vybavenost. Dopravní spojení je dobré. Historické jádro Telče je městskou památkovou rezervací a je zapsáno na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☒ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
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:			širší centrum - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p.348:

Oceňovaná nemovitost je řadový krajní objekt rodinného domu, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z betonové tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízolitová. Okna jsou dřevěná s izolačním sklem, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, náplňové, podlahy jsou z dlažby a vlysů, parket. WC jsou splachovací, koupelny s vanou, sprchovým koutem, umyvadla. Vybavení kuchyně je s linkou, varná deska, vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva nový, teplá voda je z boileru. Schody jsou kovové s dřevěnými nášlapy. Dům je z roku 1989. Před cca 5 lety byla vyměněna

okna a kotel. Celkový stav je průměrný, celkové vybavení také. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn (bez vnitřních rozvodů). U domu se nachází dřevěný přístřešek a nedokončený venkovní bazén.

Komerční objekt č.p.381:

Jedná se o řadovou, krajní, přízemní a podsklepenou budovu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je v 1. PP skeletová a v 1. NP zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Budova je po částečné rekonstrukci interiéru. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z betonové tašky zn. KM Beta v dobrém stavu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín a střešní okna. Okna budovy jsou v 1. PP a 1. NP původní dřevěná zdvojená nebo jsou tvořena luxfery a v podkroví jsou střešní dřevěná typu EURO. Vchodové dveře do budovy jsou plastové nebo dřevěné prosklené. Vrata jsou ocelová. Vnitřní dveře jsou kovové nebo dřevěné plné či prosklené. Podlahy jsou tvořeny keramickou dlažbou nebo plovoucí podlahou. Obklady jsou z keramických dlaždic. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. V suterénu budovy se nacházejí prostory dílen skládající se z dílny - garáže (106,34 m2), dílny (43,66 m2), dílny (92,25 m2) a dílny (100,51 m2). Přízemí budovy - prostor je rozdělen na chodbu (12,00 m2), prodejní prostor (163,14 m2), provozní kuchyň (94,35 m2) a WC (5,16 m2). Obytný prostor se skládá z chodby (44,02 m2), WC (2,46 m2), WC (1,40 m2), WC (5,06 m2), místnosti (23,95 m2), místnosti (15,09 m2), kuchyně (17,66 m2), místnosti (9,91 m2), místnosti (19,71 m2), kotelny (12,30 m2), schodiště (13,51 m2) a vstupní prostor (3,21 m2). V podkroví budovy se nachází schodiště (12,87 m2), chodba (15,33 m2), vstupní část do rozestavěného prostoru (1,91 m2) a dále rozestavěný půdní prostor, který se skládá z chodby (32,80 m2), místnosti (cca 47,01 m2) a místnosti (cca 72,66 m2). Z rozestavěného prostoru je přístupný dokončený a užívaný byt skládající se z chodby (cca 47,26 m2), pokoje (23,64 m2), pokoje (15,76 m2), pokoje (28,85 m2), WC (1,42 m2), koupelny (cca 15,56 m2), pokoje (14,04 m2), šatny (10,08 m2), kuchyně (30,40 m2), obývacího pokoje (53,13 m2), WC (1,54 m2) a prádelny (8,62 m2). Byt je ve velmi dobrém stavu. Rekonstrukce prostoru byla provedena cca před 15 lety.Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Elektřina je vedena v mědi. Vytápění je ústřední plynové s rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody je bojlerem.

Pozemek p.č.st.763/1:

Jde o pozemek se zbytky stavby č.p.211. Převážně jde o dvůr, který je společný pro objekty č.p.381 a 398. Zajišťuje dvorní přístup k těmto objektům. Jsou zřízeny služebnosti.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Komentář: V KN je stále evidována stavba č.p.211, která však byla již odstraněna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena chůze a jízdy - tato břemena jsou zohledněna v obvyklé ceně.

Veškeré ostatní závady jsou podrobně rozepsány na přiloženém LV č.1916 pro k.ú. Telč. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rodinný dům

1. Pozemky s rodinným domem

    1.1. Oceňované pozemky

    1.2. Rodinný dům

Komerční objekt

1. Pozemek s komerčním objektem

    1.1. Oceňované pozemky

    1.2. Komerční objekt č.p.381

    1.3. Věcné břemeno

Pozemek p.č.st.763/1

1. Pozemek p.č.st.763/1

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Obsah ocenění na tržních principech

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

Komerční objekt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komerční objekt č.p.381

Pozemek p.č.st.763/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.st.763/1

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1. Rodinný dům

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Zahradní 348 588 56 Telč-Podolí
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Telč
Katastrální území:	Telč
Počet obyvatel:	5 134

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 931,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec,	V	1,00

jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **3 707,00 Kč/m^2**

2. Komerční objekt

Název předmětu ocenění:	Komerční objekt
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova 381 588 56 Telč-Podolí
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Telč
Katastrální území:	Telč
Počet obyvatel:	5 134

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 931,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **3 707,00 Kč/m^2**

3. Pozemek p.č.st.763/1

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č.st.763/1
Adresa předmětu ocenění:	Slavíčkova 588 56 Telč-Podolí
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Telč
Katastrální území:	Telč
Počet obyvatel:	5 134

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 931,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **3 707,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., 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., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Rodinný dům

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}272}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}060}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,361}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,134}$

1. Pozemky s rodinným domem

<u>1.1. pozemky</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,060}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,070}$

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 -	IV	0,00

ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,060 * 0,990 * 1,070 = **1,123**

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	3 707,-	1,123		4 162,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.2081	129	4 162,96	537 021,84
§ 4 odst. 1	zahrada	3691/14	251	4 162,96	1 044 902,96
Stavební pozemky - celkem			380		**1 581 924,80**

1.2. Rodinný dům

V 1. PP se nachází vestavěná garáž s dílnou (46,18 m2), chodba (5,64 m2), kotelna (21,26 m2), schodiště (1,17 m2), chodba (4,82 m2), sklep (6,90 m2), sklep (5,40 m2) a sklep (8,90 m2). Vrata do
garáže jsou dřevěná prosklená. V přízemí domu je předsíň (6,95 m2), chodba (14,51 m2), obývací pokoj (36,03 m2), kuchyně (19,59 m2), WC (1,01 m2), koupelna (6,41 m2) a ložnice (11,97 m2). V mezipatře je z podesty přístupný jeden pokoj o ploše 7,86 m2. V podkroví domu je rozděleno na chodbu (6,78 m2), pokoj (14,15 m2), pokoj (22,08 m2), půdní prostor (21,13 m2), WC (0,95 m2), koupelnu (6,01 m2) a pokoj (11,70 m2)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	27 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 571,- Kč/m^3

Započitatelná plocha

Název				Započitatelná plocha
1.PP				
	Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
	sklep a garáž	99,10 m^2	0,50	49,55 m^2
				49,55 m^2
1.NP				
	Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
	přízemí	105,54 m^2	1,00	105,54 m^2
	balkon	5,70 m^2	0,50	2,85 m^2
				108,39 m^2
podkroví				
	Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
	plocha podkroví	61,67 m^2	0,70	43,17 m^2
				43,17 m^2
				201,11 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	11,0*12,0-6,4*1,2	=	124,32 m^2
1.NP:	11,0*12,0-6,4*1,2+ 5,7	=	130,02 m^2
podkroví:	11,0*12,0-6,4*1,2	=	124,32 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	124,32 m^2	2,65 m
1.NP:	130,02 m^2	2,80 m
podkroví:	124,32 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	124,32*2,85+13,5*1,05	=	368,49 m^3
vrchní stavba:	(11,0*12,0-6,4*1,2)*2,9+ 5,7*1,0	=	366,23 m^3
zastřešení:	(11,0*12,0-6,4*1,2)*5,6/2	=	348,10 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**1 082,82 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	130,02 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	378,66 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,91

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstandardní provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
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 stáří 27 let:

s = 1 - 0,005 * 27 = **0,865**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}865 = \mathbf{1{,}107}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,060**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,070**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 571,- Kč/m^3 * 1,107 = 3 953,10 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1 082,82 m^3 * 3 953,10 Kč/m^3 * 1,060 * 1,070= 4 854 938,27 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 854 938,27 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky: 1 581 924,80 Kč

Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem = 6 436 863,07 Kč

Komerční objekt

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,272}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,060}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,813}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,034**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,862**

1. Pozemek s komerčním objektem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,060**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,813**

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,060 * 0,990 * 0,813 = **0,853**

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	3 707,-	0,853		3 162,07

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.763/2	525	3 162,07	1 660 086,75
Stavební pozemek - celkem			525		**1 660 086,75**

1.2. Komerční objekt č.p.381

<u>Ocenění nákladovým způsobem</u>

<u>Ocenění staveb nákladovým způsobem</u>

1.2.1. Komerční objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Započitatelná plocha

Název				Započitatelná plocha
1.PP				
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha	
dílny a garáže	342,76 m^2	1,00	342,76 m^2	
				342,76 m^2
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha	
podlahová plocha	439,72 m^2	1,00	439,72 m^2	
				439,72 m^2
podkroví				
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha	
plocha	17,24 m^2	1,00	17,24 m^2	
rozestavěné	152,47 m^2	0,00	0,00 m^2	
byt	250,30 m^2	1,00	250,30 m^2	
				267,54 m^2
				1 050,02 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	525,00 m^2	4,40 m	2 310,00
1.NP	525,00 m^2	3,30 m	1 732,50
podkroví	525,00 m^2	2,40 m	1 260,00
Součet	**1 575,00 m^2**		**5 302,50**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	5 302,50 / 1 575,00	= 3,37 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 575,00 / 3	= 525,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
obestavěný prostor	525,0*9,5+525,0*4,84/2	=	6 258,00 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
obestavěný prostor	NP	6 258,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		6 258,00 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet s vyzdívkami, zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	betonová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	90
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	10
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	65
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	35
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	65
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	35
10. Schody	železobetonové, teraco	P	100
11. Dveře	standardní	S	80
11. Dveře	chybí	C	20
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	standardní	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. vrata		A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20

5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	90	1,00	6,57
7. Úprava vnitřních povrchů	C	7,30	10	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	65	1,00	2,15
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	35	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	65	1,00	2,08
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	35	0,00	0,00
10. Schody	P	2,70	100	0,46	1,24
11. Dveře	S	3,70	80	1,00	2,96
11. Dveře	C	3,70	20	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. vrata	A	0,68	100	1,00	0,68

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)

300 000,00 / (6 258,00 * 2 669,- * 0,9390 * 0,9326 * 0,9231 * 1,0000 * 3,2620) = 0,68

Součet upravených objemových podílů	89,16
Koeficient vybavení K_4:	**0,8916**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,85			75,00	5,1375
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	17,17			70,00	12,0190
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	9,08			75,00	6,8100
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,95			20,00	1,3900
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,25			25,00	0,8125
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100,00	0,46	0,28	0,31			20,00	0,0620
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	90,00	1,00	6,57	7,37			20,00	1,4740
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	65,00	1,00	2,15	2,41			25,00	0,6025
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	65,00	1,00	2,08	2,33			15,00	0,3495
10. Schody	P	2,70	100,00	0,46	1,24	1,39			35,00	0,4865

11. Dveře	S	3,70	80,00	1,00	2,96	3,32	40,00	1,3280
13. Okna	S	5,80	100,00	1,00	5,80	6,51	85,00	5,5335
14. Povrchy podlah	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,70	55,00	2,0350
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,38	55,00	2,9590
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,62	35,00	2,3170
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,59	25,00	0,8975
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,48	25,00	0,8700
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,45	25,00	0,1125
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,24	25,00	0,5600
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,13	15,00	0,3195
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,71	15,00	0,7065
27. vrata		0,68	100,00	1,00	0,68	0,76	70,00	0,5320
Opotřebení:								**47,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9326
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9231
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8916
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2620
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**6 274,98**
Plná cena: 6 258,00 m^3 * 6 274,98 Kč/m^3	**=**	**39 268 824,84 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 47,3 % /100)	*	0,527
Komerční objekt - věcná hodnota	**=**	**20 694 670,69 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Komerční objekt	=	20 694 670,69 Kč
Nákladové ceny - celkem	**=**	**20 694 670,69 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím: 0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m^2]	Nájemné [Kč/m^2/rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
plocha k pronájmu	1 050,02	1 079,-	94 414,30	1 132 971,58
Výnosy celkem				1 132 971,58

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	1 132 971,58 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku: 1 660 086,75 Kč		
- výměra stavebního pozemku: 525,00 m^2		
- skutečně zastavěná plocha: 525,00 m^2		
- cena skutečně zastavěné plochy: 1 660 086,75 Kč		
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	83 004,34 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
1 132 971,58 * 40 %	-	453 188,63 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	596 778,61 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	**=**	**7 957 048,13 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Zdůvodnění zatřídění do skupiny D):			
Stabilizovaná turistická oblast			
Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	20 694 670,69 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	7 957 048,13 Kč
Rozdíl	R	=	12 737 622,56 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R	=	9 230 810,39 Kč
Komerční objekt č.p.381	**=**	**9 230 810,39 Kč**

1.3. Věcné břemeno

Věcné břemeno spoluužívání, k tíži pozemku p.č.st.763/2, oprávnění pro p.č.st.763/3. Jde o spoluužívání vnitřního schodiště.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).
Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.
Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	**=**	**10 000,- Kč**

Pozemek s komerčním objektem – rekapitulace

1.1. Pozemky:		**1 660 086,75 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Komerční objekt č.p.381		9 230 810,39 Kč
Stavby na pozemku – celkem	**+**	**9 230 810,39 Kč**

Věcná břemena:

1.3. Věcné břemeno		- 10 000,- Kč
	-	**10 000,- Kč**

Pozemek s komerčním objektem - cena zjištěná celkem	**=**	**10 880 897,14 Kč**

Pozemek p.č.st.763/1

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}272}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}060}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,845}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **1,075**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T * I_P}$ = **0,896**

1. Pozemek p.č.st.763/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,060**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,845**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,060 * 1,000 * 0,845 = **0,896**

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	3 707,-	0,896		3 321,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.763/1	1 224	3 321,47	4 065 479,28
Stavební pozemek - celkem			1 224		**4 065 479,28**

Pozemek p.č.st.763/1 - cena zjištěná celkem = 4 065 479,28 Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Ve prospěch p.č.st.763/2 a st.763/3, k tíži pozemku p.č.st.763/1

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).
Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.
Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]		roční užitek [Kč]
Pozemek p.č.st.763/1					
	4 065 479,28	203 273,96	0,00		
	celkový roční užitek		203 273,96		
výměra nemovité věci: zatížená / celkem		*	905,09 / 1 244,00	=	147 894,88
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					147 894,88
Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)				*	67 %
Roční užitek: [Kč]				=	99 089,57

Míra kapitalizace: 10,00 %

CB_N = roční užitek / p
CB_N = 99 089,57 / 10,0 %

Hodnota věcného břemene činí = 990 895,70 Kč

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	201,11 m^2
Výměra pozemku:	380,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Furchova 22
Popis: V-1830/2025-707
Pozemek: 333,00 m^2
Započitatelná plocha: 91,00 m^2
Zastavěná plocha: 139,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 25. 3. 2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	91,00	49 451	0,86	**42 528**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: U Matky Boží 141

Popis: V-227/2026-707
Pozemek: 898,00 m^2
Započitatelná plocha: 107,00 m^2
Zastavěná plocha: 163,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,91
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 13.1.2026	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 800 000	107,00	54 206	0,82	**44 449**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Masarykova 54
Popis: V-8449/2025-707
Pozemek: 1 411,00 m^2
Započitatelná plocha: 145,00 m^2
Zastavěná plocha: 222,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,20
K5 Celkový stav - horší	1,25
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,84
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 30. 11. 2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 900 000	145,00	26 897	1,20	**32 276**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Řásná 102
Popis: V-5699/2025-707
Pozemek: 675,00 m^2
Započitatelná plocha: 100,50 m^2
Zastavěná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 14.8. 2025	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 890 000	100,50	58 607	0,76	**44 541**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	32 276 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	40 949 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	44 541 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	25,82 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	12,38 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**40 949 Kč/m^2**
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	201,11 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**8 235 253 Kč**

Komerční objekt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komerční objekt č.p.381

Oceňovaná nemovitá věc

V suterénu budovy se nacházejí prostory dílen skládající se z dílny - garáže (106,34 m2), dílny (43,66 m2), dílny (92,25 m2) a dílny (100,51 m2). Přízemí budovy je rozděleno na komerční a obytné prostory, které jsou samostatně přístupné a vzájemně propojené. Komerční prostor je rozdělen na chodbu (12,00 m2), prodejní prostor (163,14 m2), provozní kuchyň (94,35 m2) a WC (5,16 m2). Obytný prostor se skládá z chodby (44,02 m2), WC (2,46 m2), WC (1,40 m2), WC (5,06 m2), místnosti (23,95 m2), místnosti (15,09 m2), kuchyně (17,66 m2), místnosti (9,91 m2), místnosti (19,71 m2), kotelny (12,30 m2), schodiště (13,51 m2) a vstupní prostor (3,21 m2). Komerční prostor byl v době prohlídky užíván jako obytný. V podkroví budovy se nachází schodiště (12,87 m2), chodba (15,33 m2), vstupní část do rozestavěného prostoru (1,91 m2) a dále rozestavěný půdní prostor, který se skládá z chodby (32,80 m2), místnosti (cca 47,01 m2) a místnosti (cca 72,66 m2). Z rozestavění prostu je přístupný dokončený a užívaný byt skládající se z chodby (cca 47,26 m2), pokoje (23,64 m2), pokoje (15,76 m2), pokoje (28,85 m2), WC (1,42 m2), koupelny (cca 15,56 m2), pokoje (14,04 m2), šatny (10,08 m2), kuchyně (30,40 m2), obývacího pokoje (53,13 m2), WC (1,54 m2) a prádelny (8,62 m2).

Započitatelná plocha:	1 050,02 m^2
Výměra pozemku:	525,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Komerční objekt**
Lokalita: Masarykova 329, Telč-Podolí, Telč
Popis: V-2978/2025-707
Pozemek: 1 111,00 m^2
Započitatelná plocha: 235,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,66
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80

Zdroj: cenovamapa.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 5.5.2025	**Započitatelná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
7 900 000	235,00	33 617	0,40	**13 447**

Název: **Komerční objekt**
Lokalita: Masarykova 445, Telč-Podolí, Telč
Popis: V-3006/2024-707
Pozemek: 452,00 m²
Započitatelná plocha: 380,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt 0,75
K3 Poloha - bez vlivu 1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85
K5 Celkový stav - lepší 0,80
K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv 1,05

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv;

Cena [Kč] k 2.5.2024	**Započitatelná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
8 050 000	380,00	21 184	0,54	**11 439**

Název: **Komerční objekt**
Lokalita: Štěpnická 399, Telč-Štěpnice, Telč
Popis: V-3088/2024-707
Pozemek: 2 554,00 m²
Započitatelná plocha: 805,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu 1,00
K3 Poloha - bez vlivu 1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu 1,00

Zdroj: cenovamapa.cz

K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv, horší využití	1,20

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - časový vliv, horší využití;

Cena [Kč] k 6.5.2024	**Započitatelná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 194 000	805,00	11 421	0,90	**10 279**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	10 279 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 722 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	13 447 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	41,15 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	11,16 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**11 722 Kč/m^2**
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	1 050,02 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**12 308 334 Kč**

Pozemek p.č.st.763/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.st.763/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 224,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Zastavitelný pozemek**
Lokalita: Telč
Popis: V-8107/2025-707, p.č.2337/16
Pozemek: 1 207,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - horší	1,05
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - horší	1,20

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - horší; Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - horší;

Cena [Kč] k 18.11.2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 776 100	1 207	2 300	1,26	**2 898,00**

Název: **Zastavitelný pozemek**
Lokalita: Telč
Popis: V-6897/2025-707 , p.č.2373/8
Pozemek: 1 055,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - horší	1,05
K3 Velikost - bez vlivu	1,00
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - horší	1,20

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - horší;

Velikost - bez vlivu; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - horší;

Cena [Kč] k 1.10.2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 951 750	1 055	1 850	1,26	**2 331,00**

Název: **Zastavitelný pozemek**
Lokalita: Batelov
Popis: V-8302/2025-707 , p.č.1235/27
Pozemek: 871,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Lokalita - horší	1,03
K3 Velikost - menší pozemek	0,90
K4 Tvar pozemku - bez vlivu	1,00
K5 Inženýrské sítě - bez vlivu	1,00

Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Lokalita - horší; Velikost - menší pozemek; Tvar pozemku - bez vlivu; Inženýrské sítě - bez vlivu;

Cena [Kč] k 25. 11. 2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** **Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
3 135 600	871	3 600	0,93	**3 348,00**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

porovnány byly obdobné nemovité věci v relevantním okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	2 331 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 859 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 348 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	28,73 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	14,55 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena			**2 859 Kč/m^2**
Výměra pozemku			1 224,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 499 416,00	
náklady na odstranění zbytku stavby		- 500 000,00	
	=	2 999 416,00	
odečet věcných břemen		- 990 000,00	
	=	2 009 416,00	
Výsledná porovnávací hodnota			**2 009 416 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rodinný dům

1. Pozemky s rodinným domem		6 436 863,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 581 924,80 Kč	
1.2. Rodinný dům	4 854 938,- Kč	
	= 6 436 863,- Kč	

Rodinný dům - celkem: **6 436 863,- Kč**

Komerční objekt

1. Pozemek s komerčním objektem		10 880 897,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	1 660 086,75 Kč	
1.2. Komerční objekt č.p.381	9 230 810,- Kč	
1.3. Věcné břemeno	-10 000,- Kč	
	= 10 880 897,- Kč	

Komerční objekt - celkem: **10 880 897,- Kč**

Pozemek p.č.st.763/1

1. Pozemek p.č.st.763/1	4 065 479,- Kč
Pozemek p.č.st.763/1 - celkem:	**4 065 479,- Kč**
Cena zjištěná - celkem:	**21 383 239,- Kč**
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	**21 383 240,- Kč**

slovy: Dvacet jedna milionů tři sta osmdesát tři tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Věcné břemeno chůze a jízdy	990 896,- Kč
Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem:	**990 896,- Kč**

Cena zjištěná dle cenového předpisu 21 383 240 Kč

včetně DPH

slovy: Dvacet jedna milionů tři sta osmdesát tři tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky s rodinným domem	8 235 253,- Kč

Rodinný dům

Obvyklá cena 8 200 000 Kč

včetně DPH

slovy: Osm milionů dvě stě tisíc Kč

Komerční objekt

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komerční objekt č.p.381 12 308 334,- Kč

Komerční objekt	
Obvyklá cena	**12 300 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Dvanáct milionů tři sta tisíc Kč	

Pozemek p.č.st.763/1

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.st.763/1 2 009 416,- Kč

Pozemek p.č.st.763/1	
Obvyklá cena	**2 000 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Dva miliony Kč	

Porovnávací hodnota	**22 553 003 Kč**

Obvyklá cena	**22 500 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Dvacet dva milionů pět set tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je v případě rodinného domu dobrá poloha, v případě komerčního objektu a pozemku pak možnost komerčního využití.

Slabé stránky

Negativně působí v případě rodinného domu menší velikost pozemků, v případě zastavitelného pozemku pak existence váznoucích věcných břemen a zbytek stavebních konstrukcí.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.2081, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 129 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p.348 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Zahradní, včetně příslušenství a pozemku p.č.3691/14, zahrada, o velikosti 251 m^2 a dále pozemku p.č.St.763/2, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 525 m^2, jehož součástí je stavba č.p.381 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Masarykova, včetně příslušenství a pozemku p.č.St.763/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 1244 m^2, jehož součástí je stavba č.p.211 v obci Telč, místní část Podolí, ulice Slavíčkova, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.1916 pro k.ú. Telč

Obvyklá cena za celé LV	**22 500 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Dvacet dva milionů pět set tisíc Kč	

Dle jednotlivých částí :

Rodinný dům	
Obvyklá cena	**8 200 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Osm milionů dvě stě tisíc Kč	

Komerční objekt	
Obvyklá cena	**12 300 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Dvanáct milionů tři sta tisíc Kč	

Pozemek p.č.st.763/1	
Obvyklá cena	**2 000 000 Kč**
včetně DPH	
slovy: Dva miliony Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1916 pro k.ú. Telč	8
Kopie katastrální mapy	8
Fotodokumentace	13
Mapa oblasti	9

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1916 pro k.ú. Telč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *03.02.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSBR 54 INS 1529/2026 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **588024 Telč**

Kat.území: **765546 Telč** List vlastnictví: **1916**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJ Antoň Vladimír a Antoňová Jiřina, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč	[redacted]	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 763/1	**1244**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Telč-Podolí, č.p. 211, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 763/1**				
St. 763/2	**525**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Telč-Podolí, č.p. 381, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 763/2**				
St. 2081	**129**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam**
Součástí je stavba: **Telč-Podolí, č.p. 348, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 2081**				
3691/14	**251**	**zahrada**		**ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  v rozsahu GP 1117/2004
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 763/2
  Povinnost k
  Parcela: St. 763/1

  Listina **Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2009.**
  V-130/2009-739

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno spoluužívání**
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 763/2
  Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.
strana 1

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 763/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2013.**
V-574/2013-739

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  Nechvátal Luděk Ing., Hosov 46, 58601 Jihlava, RČ/IČO: 591117/1596
  Povinnost k
  Parcela: St. 763/1

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2006.**
  V-682/2006-739

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  v rozsahu GP 1117/2004
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 763/2
  Povinnost k
  Parcela: St. 763/1

  Listina **Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 12.03.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2009.**
  V-130/2009-739

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**
  pohledávka ve výši 3.500.000,- Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
  Povinnost k
  Parcela: St. 763/2

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.05.2009.**
  V-276/2009-739

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 763/3
  Povinnost k
  Parcela: St. 763/1

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 18.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2010.**
V-583/2010-739

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno spoluužívání**

Oprávnění pro
Parcela: St. 763/3
Povinnost k
Parcela: St. 763/2

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2013.**
V-574/2013-739

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo smluvní**

dluhy meziúvěru a úvěru do celkové výše 5.600.000,00 Kč s příslušenstvím vzniklých nebo které vzniknou do 18.03.2049

Oprávnění pro
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: 3691/14

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0947103801-1 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2014 08:05:42. Zápis proveden dne 15.04.2014; uloženo na prac. Jihlava 2**
V-255/2014-739

Pořadí k **21.03.2014 08:05**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0947103801-1 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2014 08:05:42. Zápis proveden dne 15.04.2014; uloženo na prac. Jihlava 2**
V-255/2014-739

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0947103801-1 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2014 08:05:42. Zápis proveden dne 15.04.2014; uloženo na prac. Jihlava 2**
V-255/2014-739

- **Zákaz zcizení nebo zatížení**

v rozsahu zákaz zřídit věcné břemeno ve prospěch třetí osoby a zákaz zřídit právo stavby ve prospěch třetí osoby, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro
ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: 3691/14

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *03.02.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **588024 Telč**
Kat.území: **765546 Telč** List vlastnictví: **1916**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0947103801-1 ze dne 20.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2014 08:05:42. Zápis proveden dne 15.04.2014; uloženo na prac. Jihlava 2**
V-255/2014-739

Pořadí k **21.03.2014 08:05**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
pohledávka ve výši 9.552,42 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
CP Inkaso s.r.o., Opletalova 1603/57, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 29027241
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2, Parcela: 3691/14

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-6878/2015 -29 ze dne 22.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2015 11:18:34. Zápis proveden dne 01.09.2015.**
V-695/2015-739

Pořadí k **23.06.2015 11:18**

o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
pohledávka ve výši 2.993.947,70 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2, Parcela: 3691/14

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-212/2015 -35 ze dne 25.06.2015. Právní moc ke dni 11.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2015 20:09:20. Zápis proveden dne 01.09.2015.**
V-713/2015-739

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-2012/2015 -42 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015 20:58:28. Zápis proveden dne 01.09.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**
Z-1005/2015-739

Pořadí k **25.06.2015 20:09**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor JUDr.Milan Makarius, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5
Povinnost k
Antoň Vladimír, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč, RČ/IČO: 630726/1917

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-212/2015 -7 (2 EXE 647/2015-10) ze dne 11.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 20:32:14. Zápis proveden dne 14.04.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**

Typ vztahu

Z-550/2015-739

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný Antoň Vladimír, r.č. 630726/1917
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2, Parcela: 3691/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-212/2015 -8 ze dne 13.04.2015. Právní moc ke dni 11.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 20:32:22. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**

Z-551/2015-739

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-2012/2015 -42 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015 20:58:28. Zápis proveden dne 01.09.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**

Z-1005/2015-739

Související zápisy
Dražební vyhláška
Povinnost k
Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-900212/2015 -269 (2 EXE 647/2015-10) ze dne 05.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 15:34:07. Zápis proveden dne 08.01.2026; uloženo na prac. Jihlava**

Z-52/2026-707

Listina **Usnesení soudního exekutora o zrušení dražební vyhlášky Exekutorský úřad Praha 1 čj. 099 EX-900212/2015 -324 (2 EXE 647/2015-10) - odročení dražby na neurčito ze dne 30.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2026 15:33:41. Zápis proveden dne 02.02.2026; uloženo na prac. Jihlava**

Z-979/2026-707

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor JUDr.Milan Makarius, Plzeňská 298/276, 151 23 Praha 5
Povinnost k
Antoňová Jiřina, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč,
RČ/IČO: 645604/1207

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-212/2015 -7 (2 EXE 647/2015-10) ze dne 11.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 20:32:14. Zápis proveden dne 14.04.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**

Z-550/2015-739

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinná Antoňová Jiřina, r.č. 645604/1207
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2, Parcela: 3691/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-212/2015 -8 ze dne 13.04.2015. Právní moc ke dni 11.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2015 20:32:22. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**

Typ vztahu

Z-551/2015-739

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-západ 156 EX-2012/2015 -42 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015 20:58:28. Zápis proveden dne 01.09.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**

Z-1005/2015-739

Související zápisy

Dražební vyhláška

Povinnost k

Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-900212/2015 -269 (2 EXE 647/2015-10) ze dne 05.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2026 15:34:07. Zápis proveden dne 08.01.2026; uloženo na prac. Jihlava**

Z-52/2026-707

Listina **Usnesení soudního exekutora o zrušení dražební vyhlášky Exekutorský úřad Praha 1 čj. 099 EX-900212/2015 -324 (2 EXE 647/2015-10) - odročení dražby na neurčito ze dne 30.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2026 15:33:41. Zápis proveden dne 02.02.2026; uloženo na prac. Jihlava**

Z-979/2026-707

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Antoň Vladimír, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč,
RČ/IČO: 630726/1917

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-6878/2015 - 14 ze dne 19.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2015 11:03:53. Zápis proveden dne 24.06.2015; uloženo na prac. Klatovy**

Z-4912/2015-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný Antoň Vladimír, r.č. 630726/1917

Povinnost k

Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2, Parcela: 3691/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-6878/2015 -30 ze dne 22.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2015 11:18:34. Zápis proveden dne 25.06.2015; uloženo na prac. Jihlava 2**

Z-857/2015-739

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Antoň Vladimír, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč,
RČ/IČO: 630726/1917

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-07333/2017 -13 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne 27.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2017 12:21:26. Zápis proveden dne 03.04.2017; uloženo na prac. Přerov**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *03.02.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **588024 Telč**
Kat.území: **765546 Telč** List vlastnictví: **1916**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-4281/2017-808

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2, Parcela: 3691/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov č.j.203 Ex-07333/2017 -20 (19 EXE 429/2017-15) ze dne 29.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2017 12:21:20. Zápis proveden dne 04.04.2017; uloženo na prac. Jihlava**

Z-1593/2017-707

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova tř. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč
  Povinnost k
  Antoň Vladimír, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč,
  RČ/IČO: 630726/1917

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-76/2024 -7 (sloučeno s 042 Ex 628/23) ze dne 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2024 15:56:24. Zápis proveden dne 06.02.2024; uloženo na prac. Třebíč**

Z-469/2024-710

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: St. 763/2, Parcela: 3691/14

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Třebíč čj. 042 EX-76/2024 -12 (17 EXE 54/2024-11) ze dne 06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2024 07:38:46. Zápis proveden dne 12.02.2024; uloženo na prac. Jihlava**

Z-1192/2024-707

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 2081, Parcela: St. 763/1, Parcela: 3691/14

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1103/1987 ze dne 22.9.1987, reg. dne 23.9.1987.**

POLVZ:1117/1987 Z-16601117/1987-739

Pro: **Antoň Vladimír a Antoňová Jiřina, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč; společné jmění** *RČ/IČO:* **630726/1917 645604/1207**

- **Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 25.05.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.01.2005.**

V-19/2005-739

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *03.02.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0632 Jihlava** Obec: **588024 Telč**

Kat.území: **765546 Telč** List vlastnictví: **1916**

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

Listina

Pro: **Antoň Vladimír a Antoňová Jiřina, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč; společné jmění** *RČ/IČO:* **630726/1917 645604/1207**

o **Smlouva kupní ze dne 26.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2010.**

V-145/2010-739

Pro: **Antoň Vladimír a Antoňová Jiřina, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč; společné jmění** *RČ/IČO:* **630726/1917 645604/1207**

o **Kolaudační rozhodnutí MěNV Telč-1736/1990 pol. VZ 274/1997 ze dne 28.05.1990. Právní moc ke dni 13.06.1990**
Z-1071/2008.

Z-1044/2012-739

Pro: **Antoň Vladimír a Antoňová Jiřina, Zahradní 348, Telč-Podolí, 58856 Telč; společné jmění** *RČ/IČO:* **630726/1917 645604/1207**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

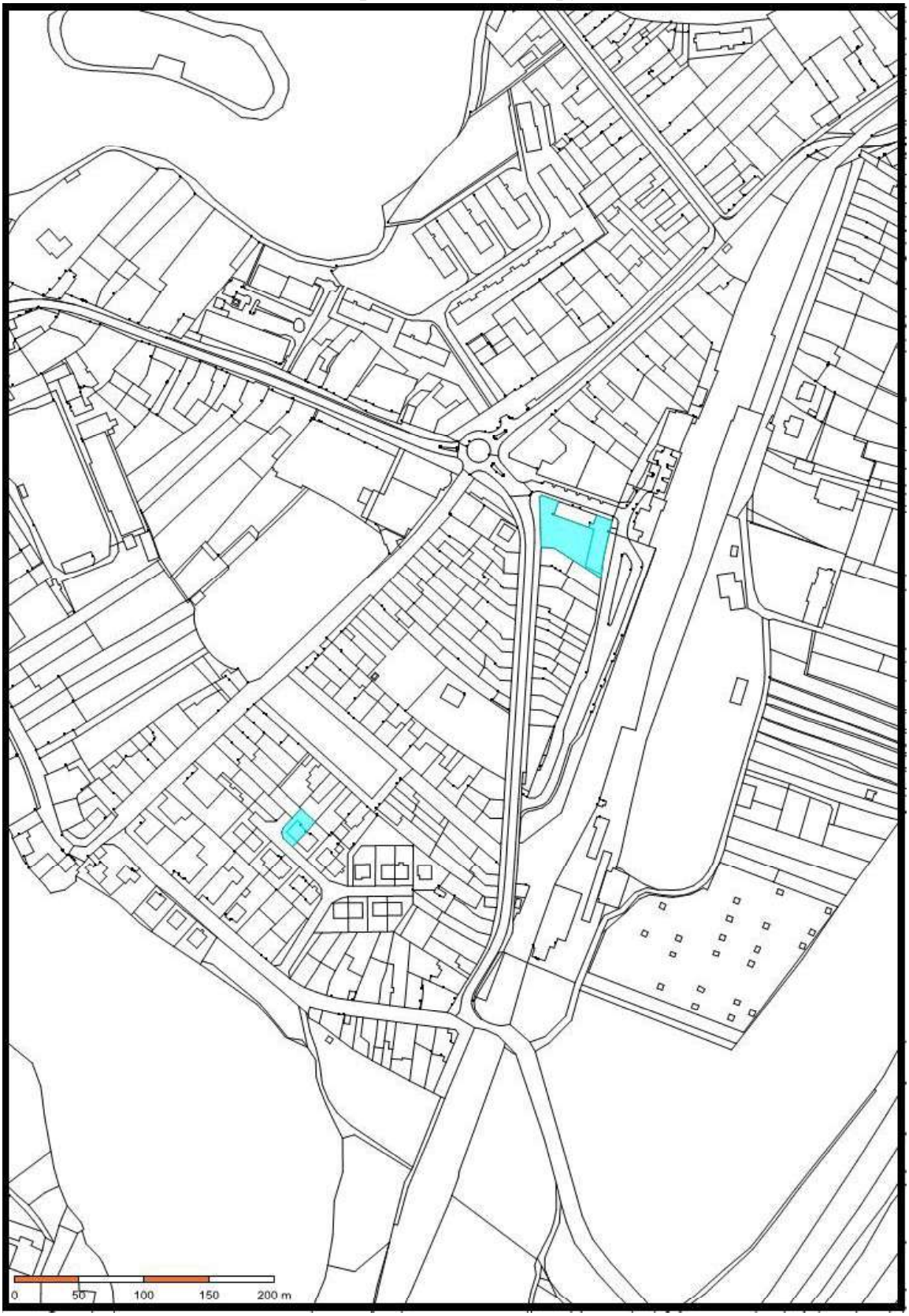
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
3691/14	**76701**	**251**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

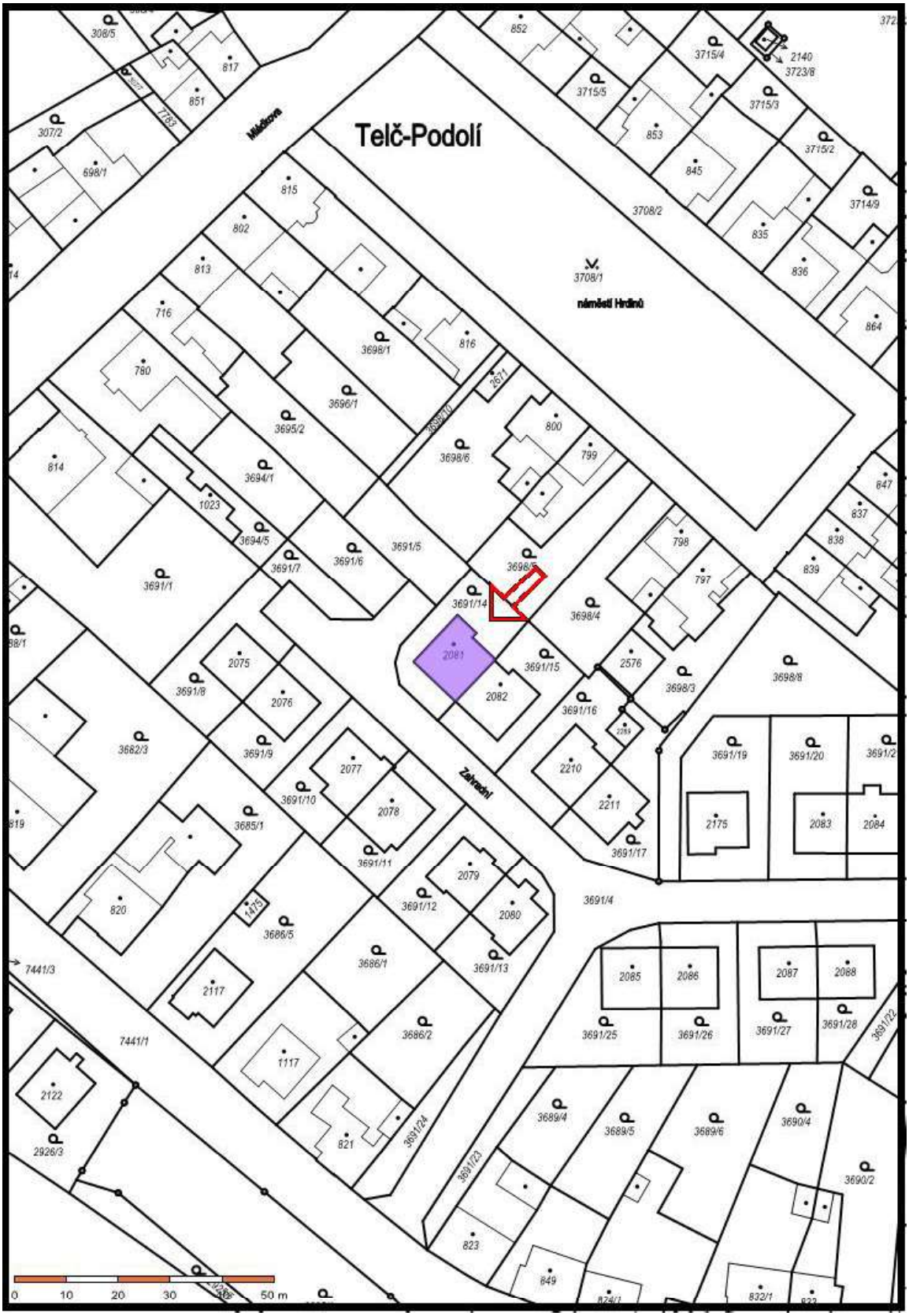
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 16.02.2026 10:18:06*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Kopie katastrální mapy



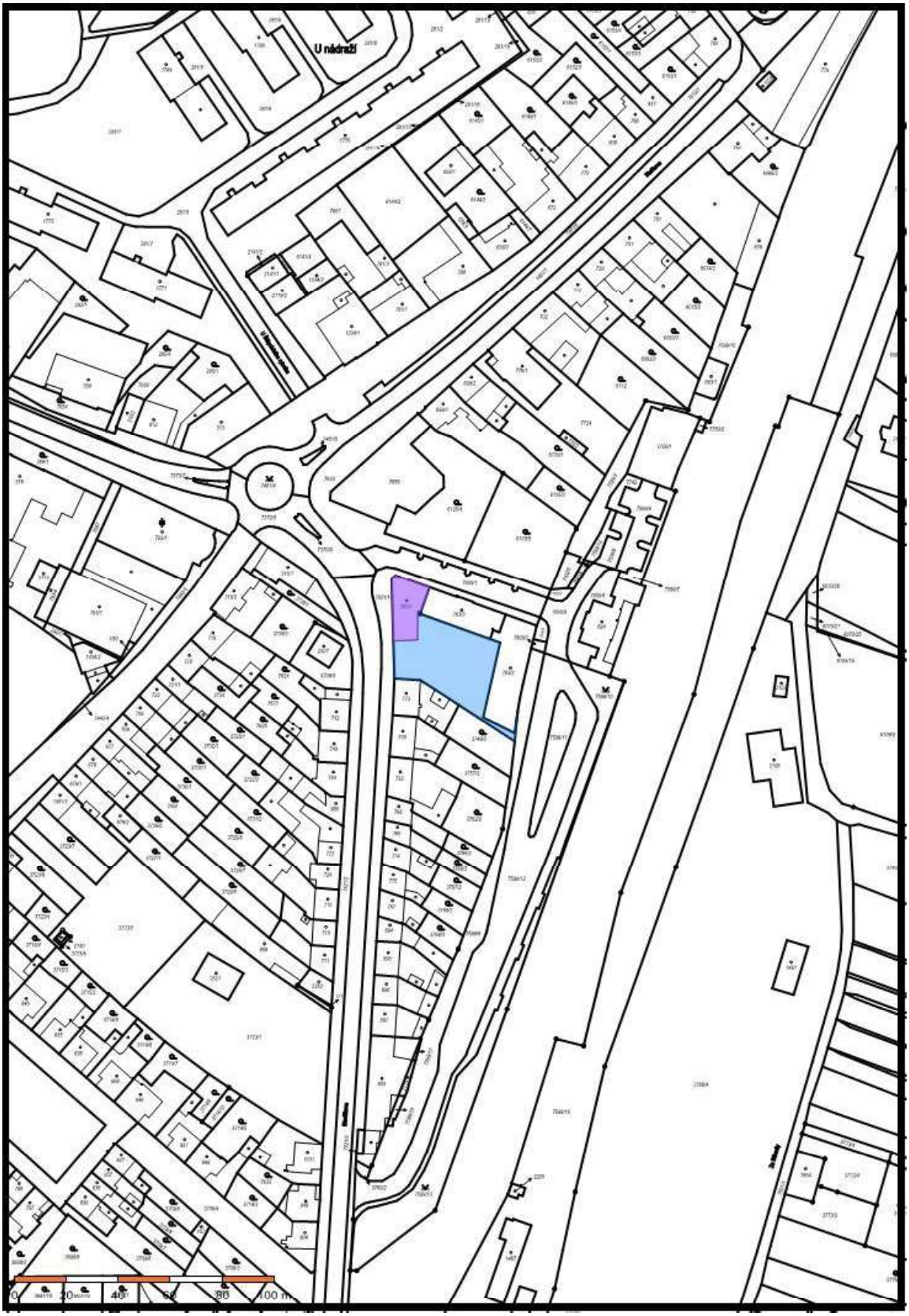
0
50
100
150
200 m


Telč-Podolí
Mikešova
náměstí Hrdinů
Zahradní
3708/1
3708/2
3691/1
3691/4
3691/5
3691/6
3691/7
3691/8
3691/9
3691/10
3691/11
3691/12
3691/13
3691/14
3691/15
3691/16
3691/17
3691/19
3691/20
3691/25
3691/26
3691/27
3691/28
3691/23
3691/24
3698/1
3698/3
3698/4
3698/5
3698/6
3698/8
3696/1
3695/2
3694/1
3694/5
3685/1
3686/1
3686/2
3686/5
3682/3
2081
2082
2075
2076
2077
2078
2079
2080
2085
2086
2087
2088
2175
2083
2084
2576
2210
2211
2140
3723/8
3715/4
3715/5
3715/3
3715/2
3714/9
7441/1
7441/3
0 10 20 30 40 50 m

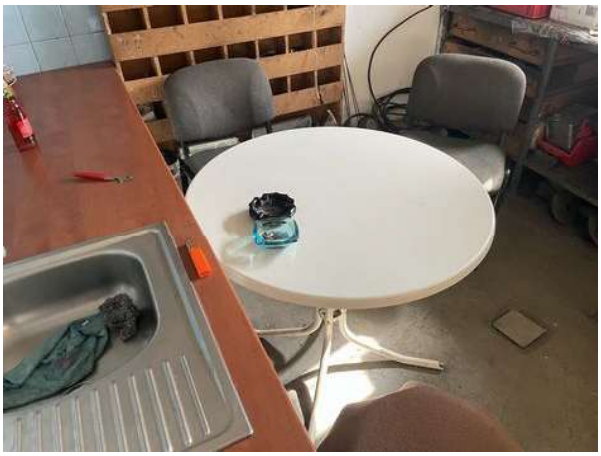
Telč-Podolí
náměstí Hrdinů

6093/2
776/1
699/2
6112
693/1
699/1
7724
7750/2
7461/5
776/2
7750/1
6120/1
7620
7856
7599/3
7742
6125/3
7599/8
6125/4
6125/5
7599/14
7599/9
7370/8
7600/5
7600/1
7599/7
7621/1
763/1
763/3
7600/6
7600/8
694
7600/7
763/2
2327
3739/3
7599/10
773
742
739
3749/2
7599/11
743
3757/2
744
732
980
766
3762/2
765
723
774
3766/2
3766/3
724
775
3767/2
7621/2
7599/12
715
767
3768/2
710
894
3768/3
7599/6
711
895
0
10
20
30
40
50 m

6093/2
6112
693/1
7750/2
7750/1
6125/1
6125/3
6125/4
6125/5
7858
7620
7461/6
7370/2
7621/1
763/1
763/3
7600/7
7600/8
7599/7
2327
3739/3
773
742
739
743
744
732
3757/2
766
723
774
724
715
767
710
711
895
3762/2
3766/2
3767/2
3768/2
3769/3
7599/6
7599/12
7599/11
7599/4
7599/14
7600/5
7600/6
7600/9
7600/11
7599/10
7599/9
7599/8
7599/2
7599/1
0
10
20
30
40
50


U nádraží

Fotodokumentace - RD č.p.348

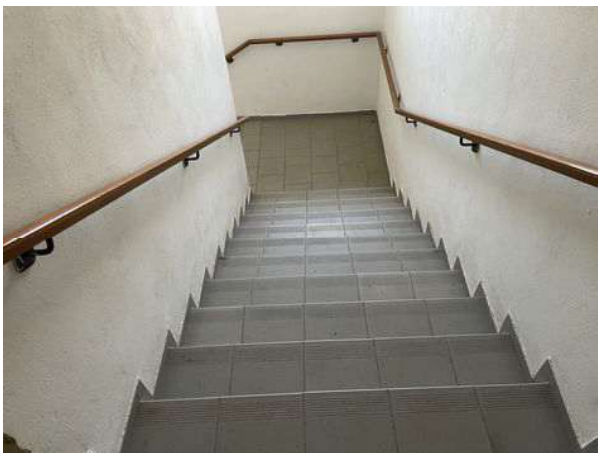


EXTE
EXTE

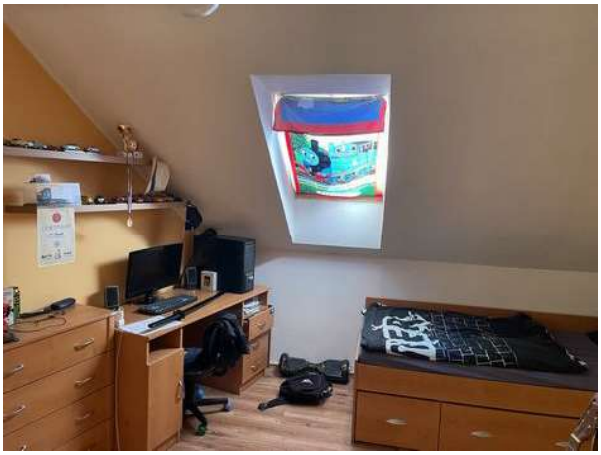
Fotodokumentace - pozemek p.č.st.763/1

Fotodokumentace - objekt č.p.381

LEVNÉ ODĚVY
&
TEXTIL

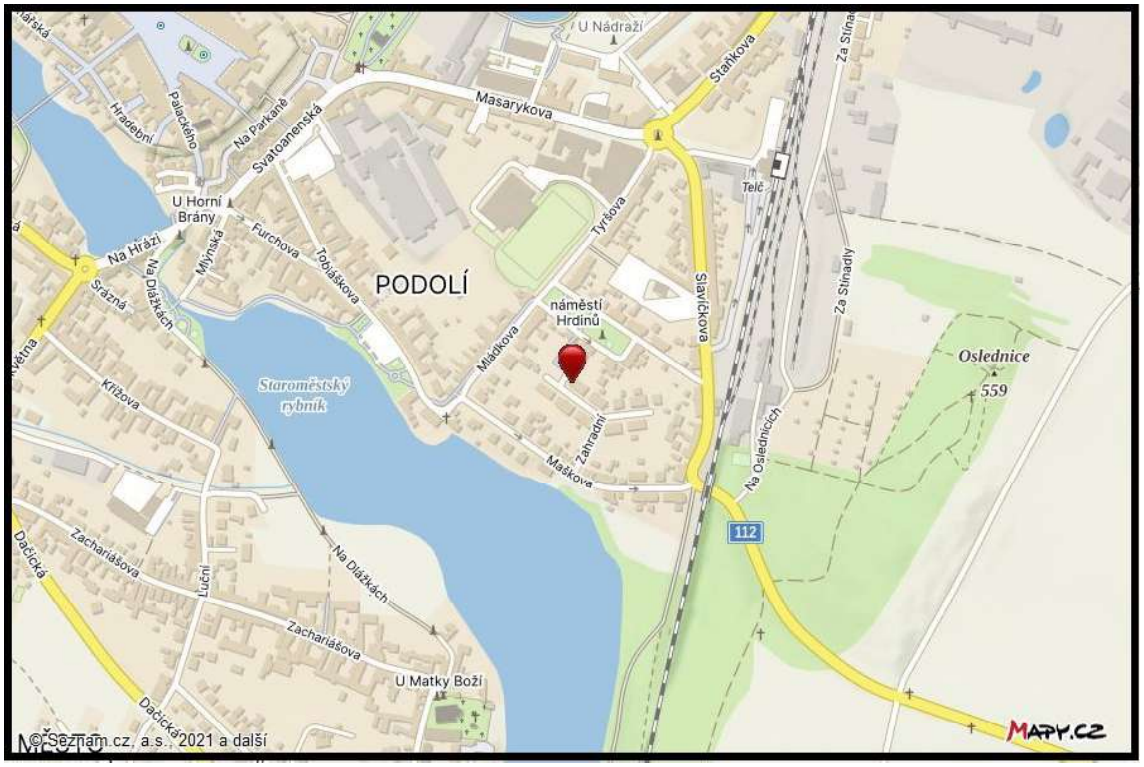


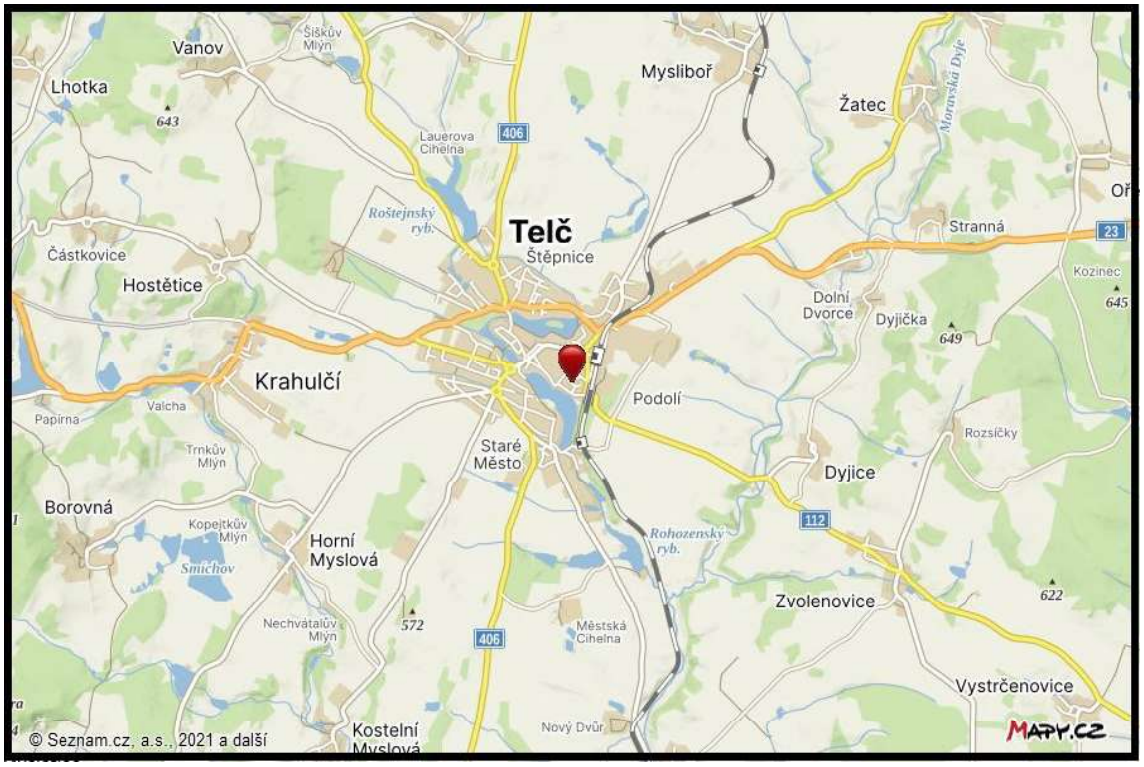
Zásilkovna



Mapa oblasti

Zahradní 348
Zahradní
Zahradní


U Nádraží
Staňkova
Za Stínadly
Masarykova
Na Parkáně
Svatoanenská
Palackého
Hradební
U Horní Brány
Na Hrázi
Mlýnská
Furchova
Tobiáškova
PODOLÍ
Tyršova
Telč
náměstí Hrdinů
Slavíčkova
Staroměstský rybník
Mlátkova
Křížová
Zahradní
Maškova
Oslednice
559
Na Oslednicích
112
Zachariášova
Na Dlážkách
Luční
Dačická
U Matky Boží
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ

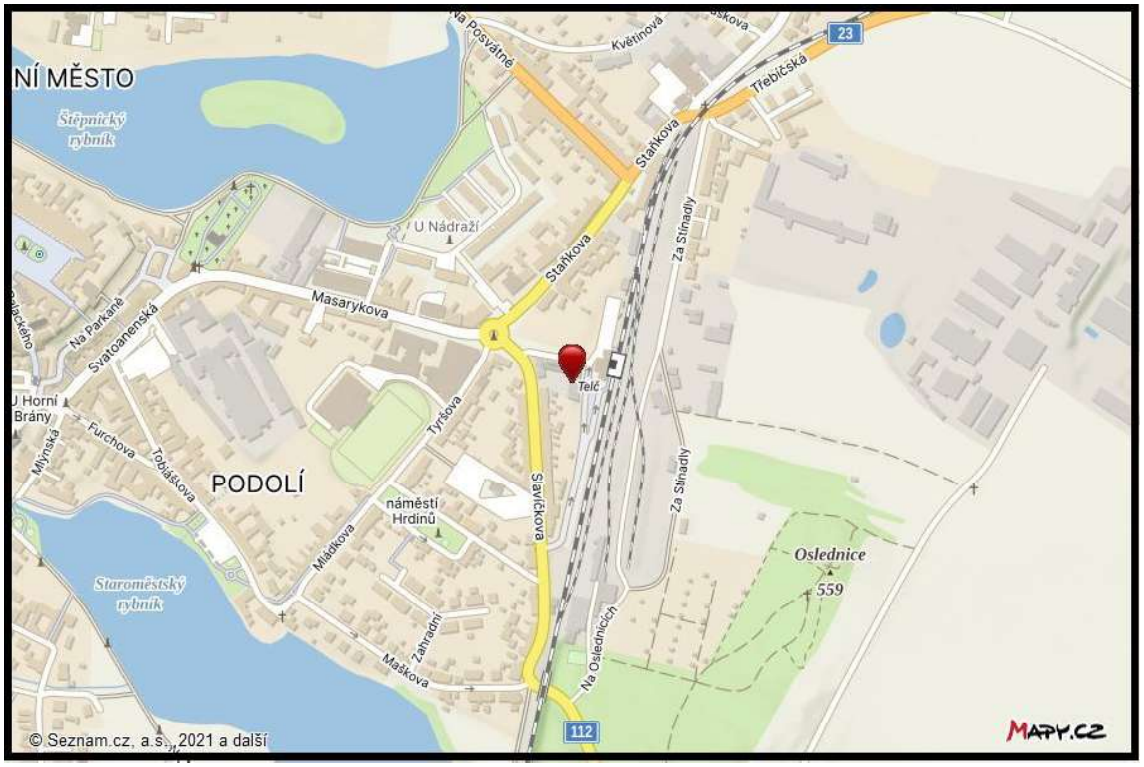

Vanov
Šiškův Mlýn
Lhotka
643
Myslibořice
Žatec
Moravská Dyje
Lauerova Cihelna
406
Roštejnský ryb.
Telč
Štěpnice
Stranná
23
Částkovice
Hostětice
Kozinec
645
Dolní Dvorce
Dyjička
649
Krahulčí
Podolí
Papírna
Valcha
Trnkův Mlýn
Staré Město
Rozsíčky
Dyjice
Borovná
Kopejtkův Mlýn
Smíchov
Horní Myslová
Rohozenský ryb.
112
Zvolenovice
622
Nechvátalův Mlýn
572
Městská Cihelna
Vystrčenovice
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
Kostelní Myslová
Nový Dvůr
MAPY.CZ

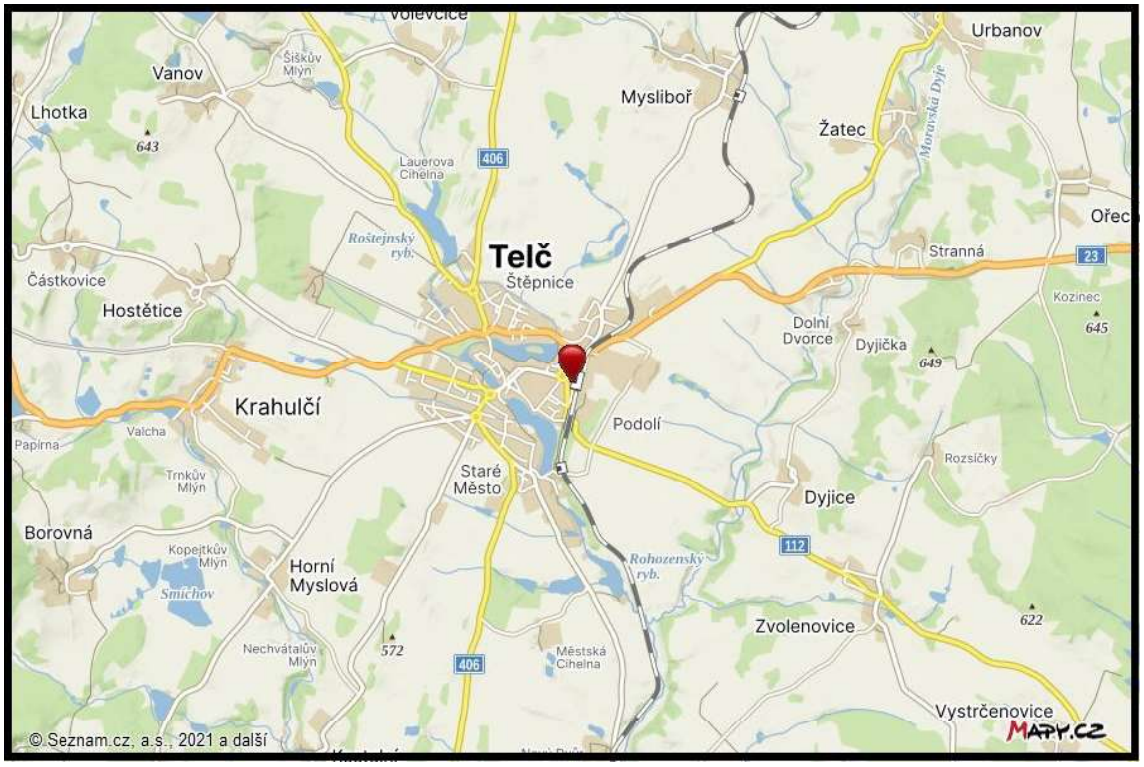
Masarykova 381
Slavičkova
Slavičkova
Tyršova

Telč
Masarykova 381
Slavíčkova
112
Slavíčkova
Týršova

Slavíčkova 211
Slavíčkova
Tyršova

Slavíčkova 211
Slavíčkova
Slavíčkova
112
Tyršova
Telč


NÍ MĚSTO
Štěpnický rybník
Na Posvátné
Květinová
Třebíčská
23
Stařkova
Za Stinadly
U Nádraží
Masarykova
Na Parkane
Svatoanenská
U Horní Brány
Mlýnská
Furchova
Tobiášova
PODOLÍ
Tyršova
Telč
Savčkova
náměstí Hrdinů
Mládkova
Staroměstský rybník
Zahradní
Maškova
Na Oslednicích
Oslednice
559
112
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ


Vanov
Šiškův Mlýn
Lhotka
643
Myslibořˇ
Urbanov
Žatec
Morovská Dyje
Lauerova Cihelna
406
Roštejnský ryb.
Telč
Štěpnice
Stranná
23
Částkovice
Hostětice
Kozinec
645
Dolní Dvorce
Dyjička
649
Krahulčí
Podolí
Papírna
Valcha
Trnkův Mlýn
Staré Město
Rozsíčky
Dyjice
Borovná
Kopejtkův Mlýn
Smíchov
Horní Myslová
Rohozenský ryb.
112
Zvolenovice
622
Nechvátalův Mlýn
572
Městská Cihelna
Vystrčenovice
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ

Hodice
Řásná
Javořice
837
Mrákotín
Krahulčí
Telč
Stará Říše
Nová Říše
Budeč
23
Studená
Strmilov
Popelín
Žirovnice
Nová Včelnice
Jarošov
nad Nežárkou
Kunžak
Člunek
ichův
radec

Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 17777/2026.

V Tršicích 18.03.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.