

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 087760/2025

o ceně pozemku parc. č. st. 231, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 149**, pozemku parc. č. st. 366, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 698/15, zapsaných na LV č. 59 v k. ú. Škrdlovice, obec Škrdlovice, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina.



Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D. Exekutorský úřad Brno – město Lesnická 784/5, 613 00 Brno IČ: 66240697
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 006 EX 1777/15.
Ocenění provedeno k datu:	26. listopadu 2025, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	24. února 2026

Počet stran: 30 (z toho 15 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	4
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ.....	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
3. NÁLEZ	5
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	5
3.2 MÍSTOPIS	5
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI.....	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ŠKRDLOVICE.....	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	6
3.7 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	7
3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	7
3.7.2 Výpočet započitatelné plochy	7
4. POSUDEK.....	8
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	8
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	9
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	9
4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem.....	9
4.2.3 Výpočet ceny příslušenství.....	10
4.2.4 Stanovení ceny pozemků	10
4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou	10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	11
4.3.1 Porovnávací databáze	11
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu	12
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	13
5.1 KONTROLA POSTUPU	13
5.2 PRÁVA A ZÁVADY	14
6. ZÁVĚR.....	15
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ LV Č. 59 (STR. 1).....	16
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	17
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	18
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŠKRDLOVICE	19
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	19
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	20
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	21
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ.....	25

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č. j. 006 EX 1777/15-380 ze dne 3. listopadu 2025. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 26. listopadu 2025.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou jako podklad pro exekuční řízení proti povinnému Tomášovi Havelkovi.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 231, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 149, pozemek parc. č. st. 366, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a pozemek parc. č. 698/15, zapsané na LV č. 59 v k. ú. Škrdlovice, obec Škrdlovice, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají významný vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 59 vyhotovený dne 30. října 2025 pro k. ú. Škrdlovice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Škrdlovice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací exteriéru nemovitosti bylo provedeno dne 26. listopadu 2025. Prohlídka nemovitosti byla provedena znalcem samostatně bez účasti povinného, který neposkytl součinnost.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Škrdlovice dostupný k datu 24. února 2026 na: <https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/z-obci-ve-spravnim-obvodu/uzemni-plany-obci/uzemni-plan?id=38>.
- Povodňová mapa dostupná na adrese: <https://www.edpp.cz/online-povodnova-mapa-cr/>.
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnými uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 59 pro k. ú. Škrdlovice:

- Rodinný dům č. p. 149 – je součástí pozemku parc. č. st. 231
- Jiná stavba bez čp/če – je součástí pozemku parc. č. st. 366
- Venkovní úpravy na pozemcích parc. č. St. 231, St. 366 a 698/15
- Pozemek parc. č. st. 231 – zastavěná plocha a nádvoří, 57 m²
- Pozemek parc. č. st. 366 – zastavěná plocha a nádvoří, 17 m²
- Pozemek parc. č. 698/15 – zahrada, 769 m²

Vlastník:

Havelka Tomáš, č.p. 149, 59101 Škrdlovice

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno - právo umístit a provozovat na části pozemku (dle GP č. 412-135/2004) kabelové vedení nízkého napětí vč. práva vstupu a vjezdu za účelem zajištění běžné údržby, provozu a odstraňování poruch (*toto věcné právo je zohledněno v závěru posudku*), Zástavní práva exekutorská, Zástavní právo smluvní, Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu (*tato věcná práva nejsou zohledněna ve stanovené obvyklé ceně*).

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	723 (Malý lexikon obcí 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano (MŠ, malotřídni ZŠ)
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Západně od centra obce za kostelem
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce Škrdlovice
Konfigurace terénu:	Mírně svažité k východu
Převládající zástavba:	Samostatně stojící rodinné domy, kostel
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektrina, veřejný vodovod, kanalizace, zemní plyn

3.4 Územní plán obce Škrdlovice

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Škrdlovice definovány jako plochy smíšené obytné venkovské. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

Dům je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími, se sedlovou střechou s nízkým sklonem, pravděpodobně bez obytného podkroví. Půdorys je nepravidelný, přibližně ve tvaru obdélníku s přístavbou vstupu. Vjezd je z veřejné komunikace na vlastní pozemek, odkud je vstup do domu. Z pozemku zahrady je vstup do vedlejší stavby – jiné stavby bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. st. 366, pozemky jsou oplocené drátěným pletivem s vjezdovou bránou a vstupní brankou. Na pozemku se nachází trvalé porosty (okrasné a vzrostlá třešeň).

Stavba	Rodinný dům č. p. 149
Základy	Pravděpodobně původní, bez funkční izolace
Nosné konstrukce	Zděné 1.NP, dřevěná, srubová konstrukce 2.NP
Stropy	Pravděpodobně dřevěné trámové
Střecha	Krov pravděpodobně dřevěný, střecha sedlová, s bleskosvodem
Krytina	Pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Původní škrábaná omítka, dřevěný obklad štítu
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Schodiště	Nezjištěno
Dveře	Vstupní dřevěné, vnitřní nezjištěny
Okna	Dřevěná dvojitá, špaletová
Podlahy	Nezjištěno
Vytápění	Nezjištěno
Zdroj teplé vody	Nezjištěno
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Pravděpodobně elektřina, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, zemní plyn (plynoměr odpojen)
Ostatní	Nezjištěno

Rok výstavby a modernizace	Původní stáří cca 70 let, proběhnuvší rekonstrukce a modernizace nezjištěny.
Celkový technický stav	Dům se obhlídkou zvenčí jeví v podprůměrném stavebně technickém stavu se zanedbanou údržbou, dlouhodobě neužívaný, stav interiéru nebyl posuzován.

Příslušenství	Jiná stavba bez čp/če je dřevěná konstrukce s pultovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Pravděpodobně obdobného stáří a stavu jako rodinný dům. Venkovní úpravy: oplocení, přípojky – podstandardní stav
---------------	--

3.7 Výpočet výměr pro ocenění

3.7.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

Výměry byly převzaty z veřejně dostupné ortofoto mapy, výšky byly odhadnuty dle odborných zkušeností znalce.

1.NP			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
Základní část			3,00	56,00	168,00
Celkem 1.NP				56,00	168,00
2.NP			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
Základní část			3,00	56,00	168,00
Celkem 2.NP				56,00	168,00
Zastřešení			výška	ZP	OP
Část			m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)				56,00	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,5		42,00
Celkem zastřešení					42,00
Rekapitulace				ZP	OP
				m ²	m ³
1. nadzemní podlaží				56,00	168,00
2. nadzemní podlaží				56,00	168,00
zastřešení vč. podkrovní					42,00
Celkem				112,00	378,00

3.7.2 Výpočet započitatelné plochy

Prostory	Zastavěná plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
1. NP			
Zastavěná plocha × 0,80	56,00	0,80	44,80
2. NP			
Zastavěná plocha × 0,80	56,00	0,80	44,80
Celkem	112,00		89,60

Podlahová plocha rodinného domu vychází z důvodu nepřístupnosti objektu ze zastavěné plochy vynásobené koeficientem 0,80. Započitatelná plocha činí 89,60 m². Výměry byly odvozeny z veřejně dostupných zdrojů a na základě odborné zkušenosti znalce.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je převážně zděná z pálených cihel, 2.NP je dřevěné srubové konstrukce, dům je nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná o **rodinný dům typu B**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům převážně zděný, nepodsklepený, se 2 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	1 975,00			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K _i		3,171			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	6 263,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	378,000			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,07100	1,00	0,07100	100	0,07100
2	Zdivo	S	0,22300	1,00	0,22300	100	0,22300
3	Stropy	S	0,08400	1,00	0,08400	100	0,08400
4	Střecha	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
5	Krytina	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
6	Klempířské konstrukce	S	0,00800	1,00	0,00800	100	0,00800
7	Vnitřní omítky	S	0,06200	1,00	0,06200	100	0,06200
8	Fasádní omítky	C	0,03100	0,00	0,00000	100	0,00000
9	Vnější obklady	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,02400	1,00	0,02400	100	0,02400
12	Dveře	S	0,03300	1,00	0,03300	100	0,03300
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01100	1,00	0,01100	100	0,01100
16	Vytápění	S	0,04400	1,00	0,04400	100	0,04400
17	Elektroinstalace	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03000	1,00	0,03000	100	0,03000
20	Zdroj teplé vody	S	0,01800	1,00	0,01800	100	0,01800
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,05100	1,00	0,05100	100	0,05100
25	Záchod	S	0,00400	1,00	0,00400	100	0,00400
26	Ostatní	C	0,03600	0,00	0,00000	100	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000

Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení	K ₄	0,93300
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄	Kč	2 208 797,26
DPH v zákonné výši	12 %	265 055,67
Reprodukční cena stavby vč. DPH	Kč	2 473 852,93
Opotřebení (odborným odhadem)	O	60,00 %
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH	Kč	883 518,90
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno)	Kč	880 000,00

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (vedlejších staveb a venkovních úprav) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 10 %.

Stavba RD	Kč	880 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně budov		10 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	88 000

4.2.4 Stanovení ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z nabídek realitní inzerce na stránkách www.inem.cz. Vzorčky použité pro stanovení ceny stavebních pozemků jsou dostupné v příloze.

Ceny stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 4 111 – 5 232 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena 1 200 Kč/m².

Parcela č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 231	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěný rodinným domem	57	1 200	68 400
st. 366	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek zastavěný jinou stavbou bez čp/če	17		20 400
698/15	Zahrada	Zahrada kolem domu	769		922 800
Celkem					1 011 600

Cena pozemků stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění činí **1 011 600 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 149	880 000
Příslušenství	88 000
Pozemky	1 011 600
Celkem	1 979 600

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **1 980 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+ 1,9	220,9	
Q1/2025	+ 2,5	226,4	
Q2/2025	+ 2,3	231,6	+9,5
Q3/2025	+ 2,2	236,7	
Q4/2025	+ 2,2	241,9	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům		Škrdlovice	Dvoupodlažní RD, samostatný	RD stáří cca 60 let, zanedbaná údržba	Vnitřní vybavení pravděpodobně morálně zastaralé bez modernizací.	Dřevěný sklad	89,60	843	26 770	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m ²]	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	44 740	Realizace 9/2025	Škrdlovice	Přízemní RD s obytným podkrovím, samostatný	Obdobné stáří, lepší stav, udržovaný	Po rekonstrukci koupelny s WC	Garáže, dílna, pergola	82,70	730	29 464
		1,02	1,00	1,00	0,80	0,90	0,90	0,98	1,01	0,66
2	29 344	Realizace 12/2025	Svobodné Hamry	Přízemní RD bez obytného podkroví, samostatný	RD z r. 1950, přístavba 1960, obdobný	Morálně zastaralé	Kůlna, suché WC	61,00	906	28 012
		1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	0,94	0,99	0,95
3	15 625	Realizace 8/2024	Vojnův Městec	Přízemní RD bez obytného podkroví, samostatný	Obdobné stáří, obdobný stav, započatá rekonstrukce	Morálně zastaralé, chybějící	Skleník	86,40	289	20 887
		1,12	1,00	1,03	1,10	1,10	1,03	0,99	0,94	1,34
4	28 802	Inzerce 12/2025	Vojnův Městec	Přízemní RD bez obytného podkroví, samostatný	Vyšší stáří, obdobný až horší stav	Morálně zastaralé	Průjezd	86,80	189	28 716
		0,95	1,00	1,03	1,05	1,00	1,05	0,99	0,93	1,00

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 20 887 do 29 464 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 26 770 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **2 398 592 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
26 770	89,60	2 398 592

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	1 980 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	2 398 592 Kč
Věcné břemeno uvedené na LV č. 59 v k. ú. Škrdlovice	-10 000 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	2 390 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **2 390 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

5.2 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 59 k. ú. Škrdlovice v části B1 není uvedeno žádné věcné právo sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C jsou uvedena následující omezení: Věcné břemeno - právo umístit a provozovat na části pozemku (dle geom. plánu č.412-135/2004) kabelové vedení nízkého napětí vč. práva vstupu a vjezdu za účelem zajišťování běžné údržby, provozu a odstraňování poruch. Znalec toto omezení v souladu s § 39 a odst. 4 oceňuje peněžní částkou 10 000,- Kč, neboť mu nebyl povinným sdělen přesný rozsah omezení. Dále jsou v části C uvedena Zástavní práva exekutorská, Zástavní právo smluvní, Zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu. Tato věcná práva nebyla ve stanovené obvyklé ceně zohledněno. Znalec tedy na právní závady pouze upozorňuje.

Znalec nemá k dispozici informaci povinného, že oceňované nemovité věci nejsou pronajímány. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 59 v k. ú. Škrdlovice, obec Škrdlovice, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina, a to pozemku parc. č. st. 231, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 149, pozemku parc. č. st. 366, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, a pozemku parc. č. 698/15, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění činí:

2 390 000 Kč.

Slovy: dva miliony tři sta devadesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 540/2020, ve znění vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 087760/2025 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 24. února 2026

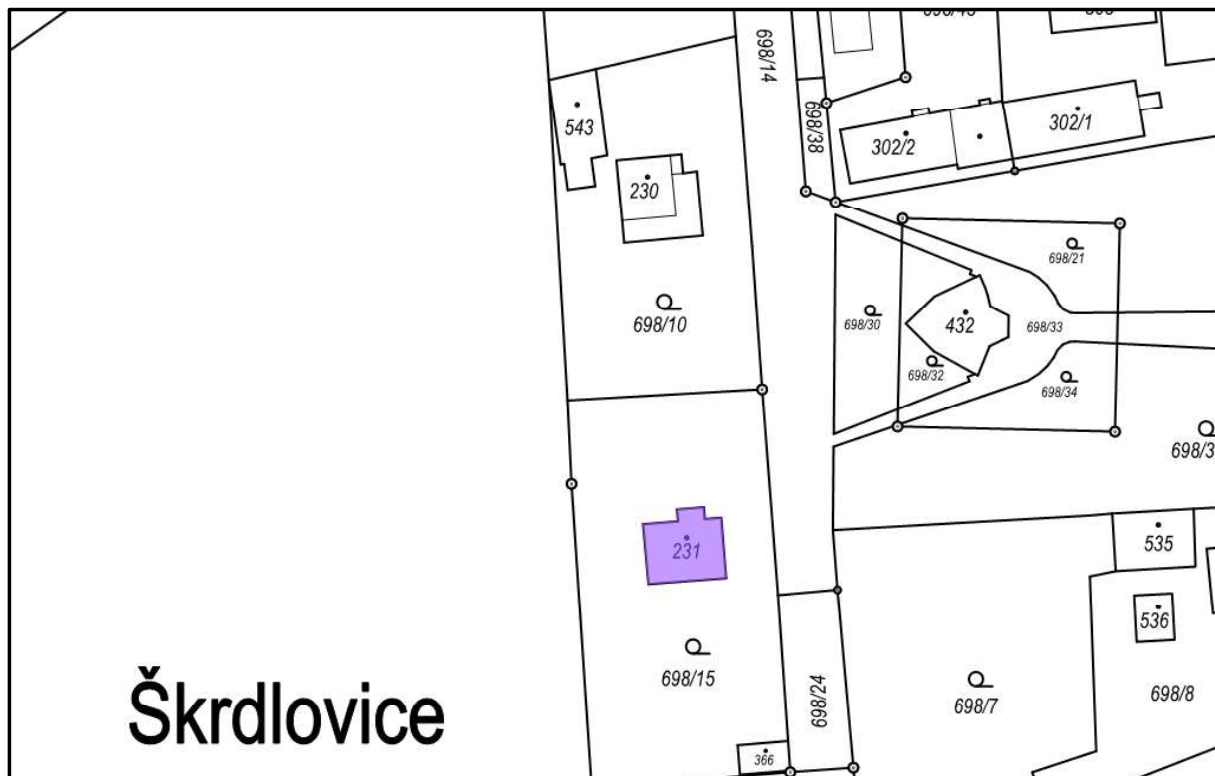
Podepsal Ing. Tomáš Hudec, znalec
DN: cn=Ing. Tomáš Hudec, znalec, o=Nemovitost
s.r.o., ou=1, email=hudec@jsmeznalci.cz
Datum: 2026.02.24 16:35:32 +01'00'

.....
Ing. Tomáš Hudec, znalec

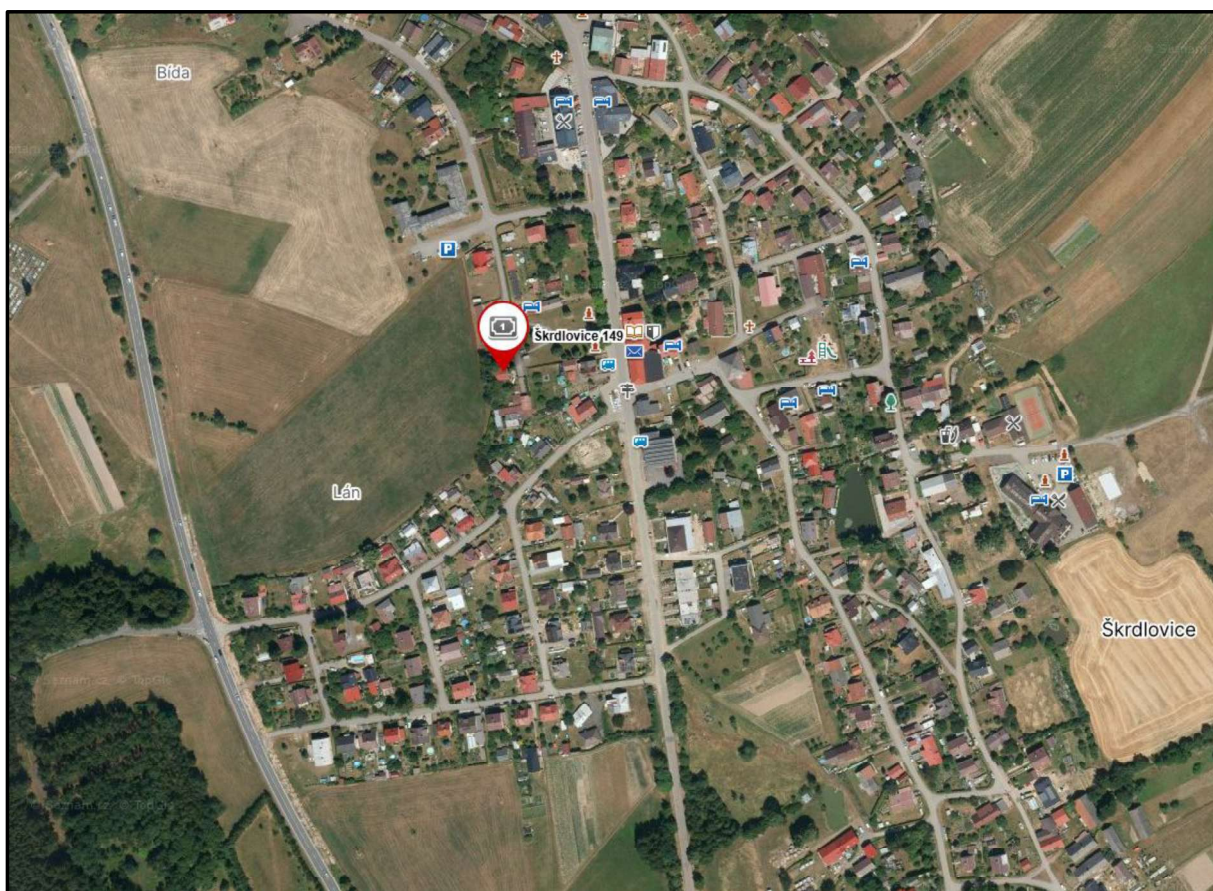
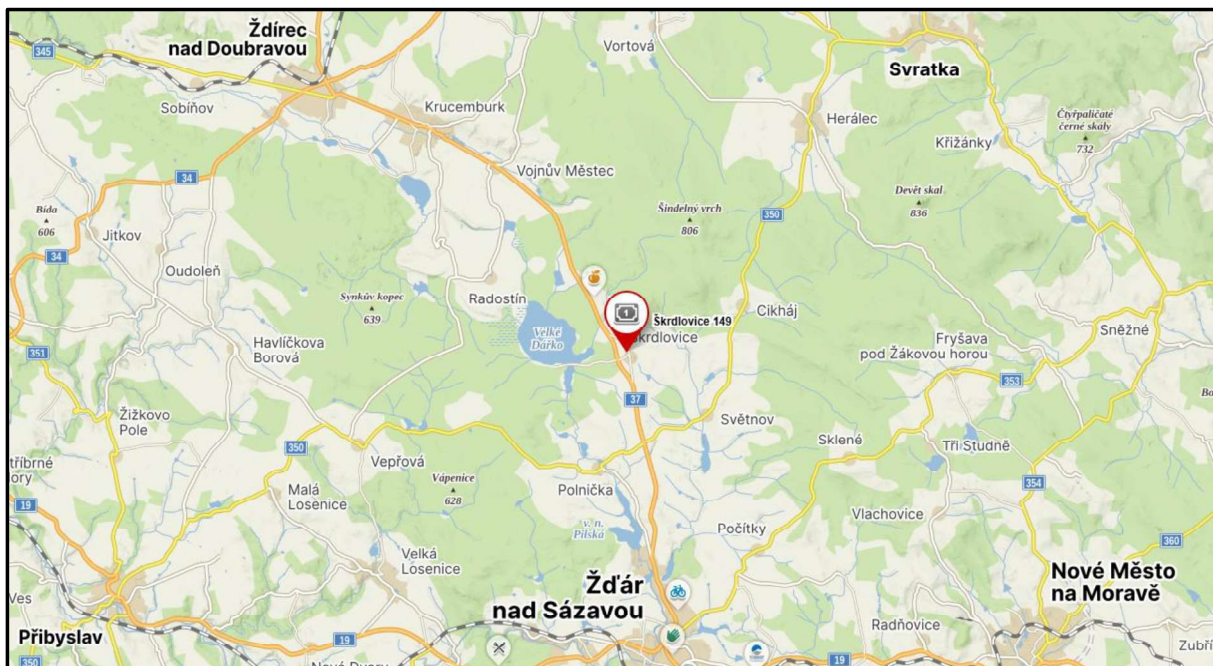
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 59 (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 30.10.2025 12:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1777/15 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D. soudní exekutor Exekutorský úřad Brno - město				
Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou		Obec: 596876 Škrdlovice		
Kat.území: 762709 Škrdlovice		List vlastnictví: 59		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Havelka Tomáš, č.p. 149, 59101 Škrdlovice		731230/3988		
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 231		57 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
Součástí je stavba: Škrdlovice, č.p. 149, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 231				
P St. 366		17 zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 366				
P 698/15		769 zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, zemědělský půdní fond
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno (podle listiny)				
- právo umístit a provozovat na části pozemku (dle geom.plánu č.412-135/2004) kabelové vedení nízkého napětí vč.práva vstupu a vjezdu za účelem zajišťování běžné údržby, provozu a odstraňování poruch.				
Oprávnění pro				
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050				
Povinnost k				
Parcela: 698/15				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2005.				
V-2875/2005-714				
Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností vedeného Krajským soudem v Českých Budějovicích oddíl B, vložka 1772 ze dne 21.07.2008.				
Z-5287/2008-714				
Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 12.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 12:52:07. Zápis proveden				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.				
strana 1				

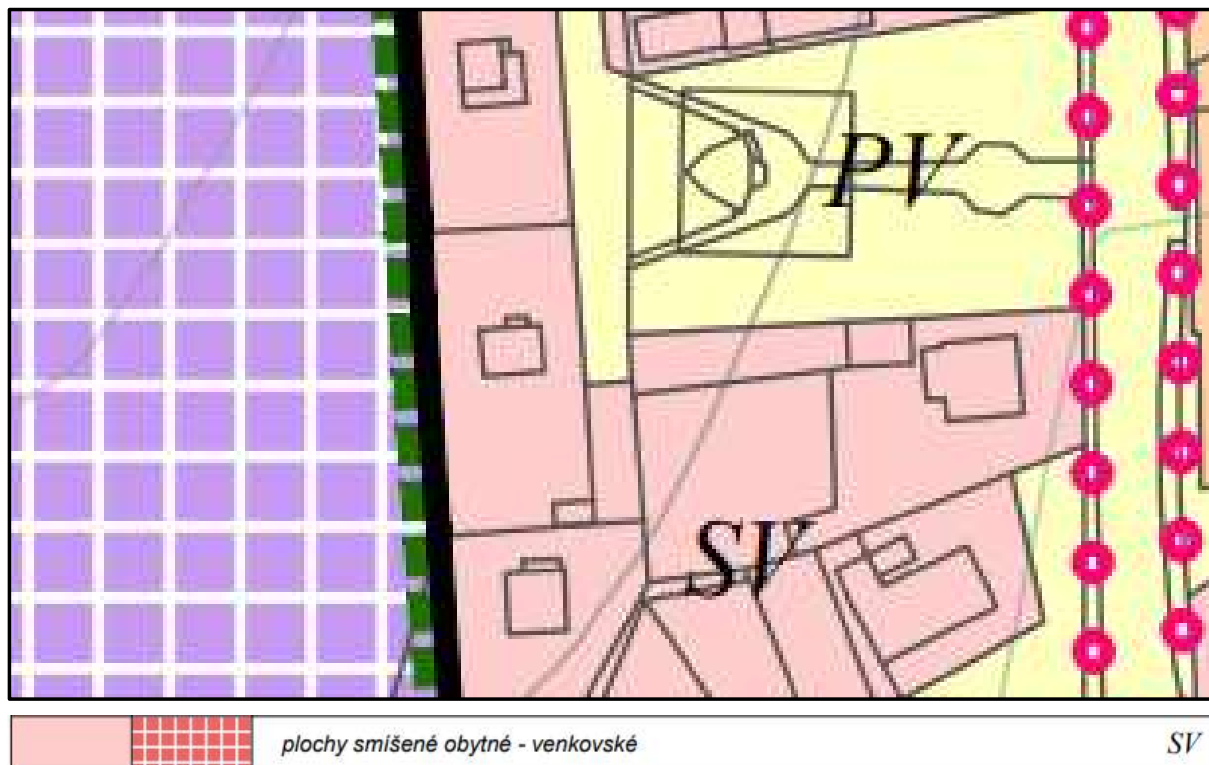
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



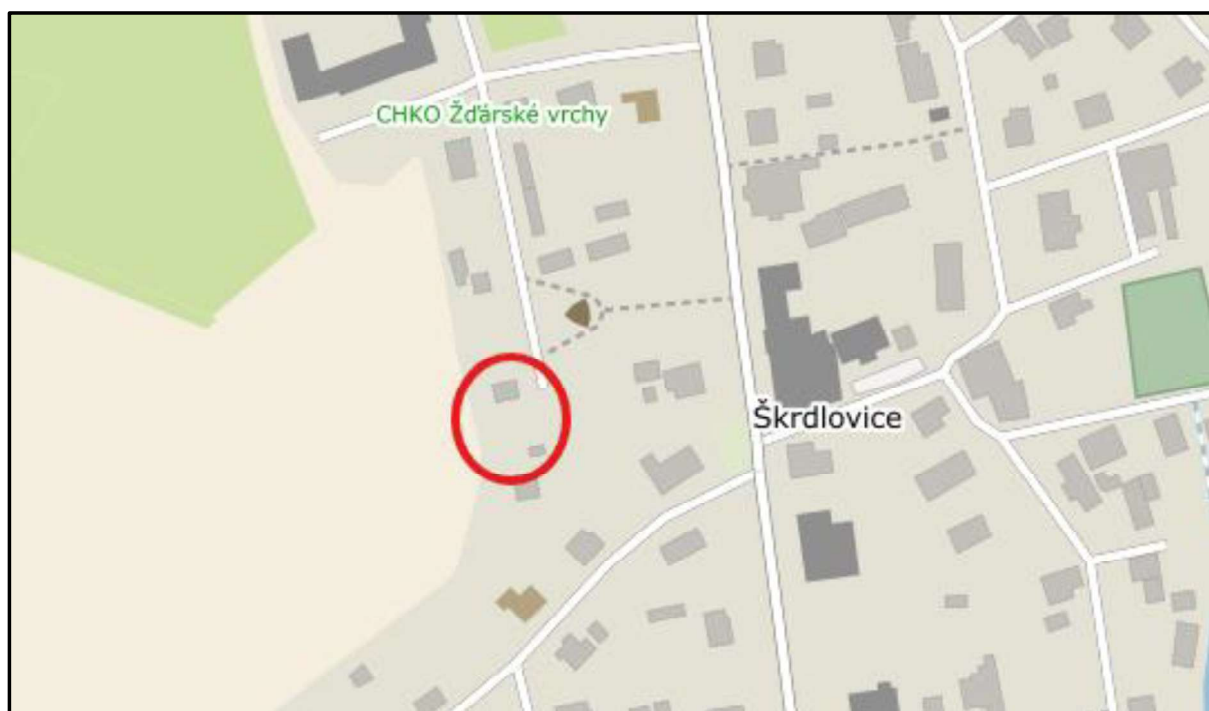
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Škrdlovice



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1

Pozemek, 1373 m², Krouna, okres Chrudim

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

Lokalita	Krouna, okres Chrudim	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.08.2025	Číslo řízení	V-5769/2025-603
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Přípojky	Ano
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	1 373 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlák

Nabízím k prodeji atraktivní pozemek určený k bydlení, nacházející se v malebné obci Krouna, vzdálené přibližně 10 km od města Hlinska, v rámci chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy. Tato lokalita je známá svou krásnou přírodou, historickými památkami a turistickým vyžitím. Pozemek má celkovou výměru 1373 m² a je trojúhelníkového tvaru. Rozměry pozemku jsou následující:- Šířka: cca 40,9 metrů- Delší rameno: cca 74,3 metrů- Kratší rameno: cca 66,9 metrůPřístup na pozemek je z vedlejšího obecního pozemku, což zajišťuje bezproblémový příjezd a dostupnost. Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v chráněné krajinné oblasti, je důležité respektovat místní územní plán a podmínky výstavby. Nejsou to však zásadní omezení, stačí se podívat na nově vzniklé domy v blízkém okolí. V blízkosti pozemku se nachází inženýrské sítě, které však bude třeba prodloužit z okolní lokality:- Plynovod – je dostupný v okolí a je nutné jej prodloužit na pozemek- Splašková kanalizace – rovněž je nutné prodloužení- Telekomunikace – připojení na telekomunikační sítě je třeba zajistit prodloužením- Elektrická energie – dostupná cca 50 metrů od pozemku- Vodovod – nachází se přímo na hranici pozemku, což výrazně zjednodušuje připojeníPodmínky výstavby:Dle územního plánu je pozemek určen pro výstavbu bydlení typu venkovského, což zahrnuje výstavbu rodinných domů s užitkovými zahradami. Na pozemku lze postavit rodinný dům o maximálně 2 nadzemních podlažích (1. NP + podkroví), přičemž celková zastavěnost pozemku nesmí překročit 40 % (včetně teras, bazénů, zpevněných ploch, dřevníků apod.). Mezi přípustné stavby patří také:- Obchodní zařízení a odstavná stání (např. garáže)- Technické vybavení a dopravní plochy- Zeleň, informační a reklamní stavbyObec Krouna má přibližně 1400 obyvatel a nabízí základní občanskou vybavenost:- Základní a mateřská škola- Veterinární ordinace- Čerpací stanice- Pošta- Lékárna a lékařská péče- Hospůdka a další malé podnikyTato lokalita je ideální pro rodinné bydlení v klidném prostředí, avšak s dobrou dostupností občanských služeb. Okolí a turistická atraktivita:Lokalita je součástí Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, která je známá svou krásnou přírodou a kulturními památkami. Tato oblast nabízí stovky kilometrů turistických a cyklistických tras – ideální pro aktivní odpočinek. Zimní turistika – Žďárské vrchy jsou oblíbenou destinací pro zimní sporty a turistiku. Vodní plochy – pro milovníky koupání a vodních sportů je k dispozici několik vodních ploch v okolí. Pokud hledáte místo pro klidné bydlení v přírodě s výbornou dostupností do okolních měst a obcí, je tento pozemek ideální volbou. Pro více informací nebo prohlídku pozemku mě neváhejte kontaktovat. Rád Vám pozemek ukážu osobně. Budu se těšit na spolupráci. Martin Slavík | realitní makléř



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-5769/2025-603	25.08.2025	16.09.2025	1 300 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Krouna, Krouna, okres Chrudim

Plocha pozemku: 1373 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek
č. 4532 Krouna

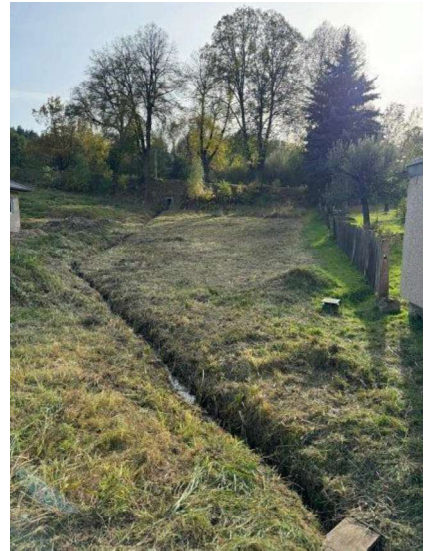
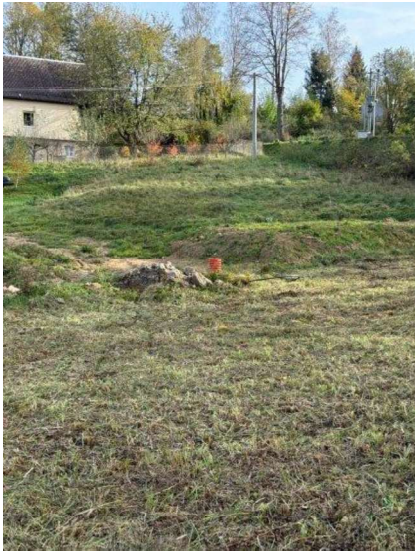
Vzorek č. 2

Pozemek, 819 m², Nad Tratí, Pohled, okres Havlíčkův Brod

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

Lokalita	Nad Tratí, Pohled, okres Havlíčkův Brod	Cena dle KS	999 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.03.2025	Číslo řízení	V-1885/2025-601
Druh pozemku	Stavební pozemek	Plocha pozemku	819 m ²
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 819 m² v malebné obci Pohled, pouhé 4 km od Havlíčkova Brodu. Pozemek je rovinatý, na jeho okraji protéká malý potůček, který vytváří příjemnou atmosféru. K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě – voda, kanalizace a nově vybudovaná elektrická přípojka. V lokalitě jsou celkem tři stavební pozemky, na jednom již probíhá výstavba rodinného domu. K tomuto pozemku byla zpracována architektonická studie navrženého dvoupodlažního domu o dispozici 4+kk s krytým parkovacím stáním, která byla projednána a schválena stavebním úřadem. Obec Pohled je ideální místo pro rodinné bydlení. Nabízí klidné venkovské prostředí s výbornou dostupností do Havlíčkova Brodu, kde naleznete kompletní občanskou vybavenost včetně škol, školek, obchodů a zdravotnických zařízení. V obci působí aktivní spolky, které pořádají různé kulturní a sportovní akce. Okolní příroda a blízkost řeky Sázavy lákají k procházkám, cykloturistice a dalším volnočasovým aktivitám. Tento pozemek je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají klidné a harmonické bydlení v přírodě, s výbornou dostupností městských služeb. Pro více informací a sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-1885/2025-601	28.03.2025	23.04.2025	999 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Pohled, Pohled, okres Havlíčkův Brod

Plocha pozemku: 386 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 205/2 Pohled

Pozemek, Pohled, Pohled, okres Havlíčkův Brod

Plocha pozemku: 819 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 205/20 Pohled

Vzorek č. 3

Pozemek, 1339 m², Vojnův Městec, okres Žďár nad Sázavou

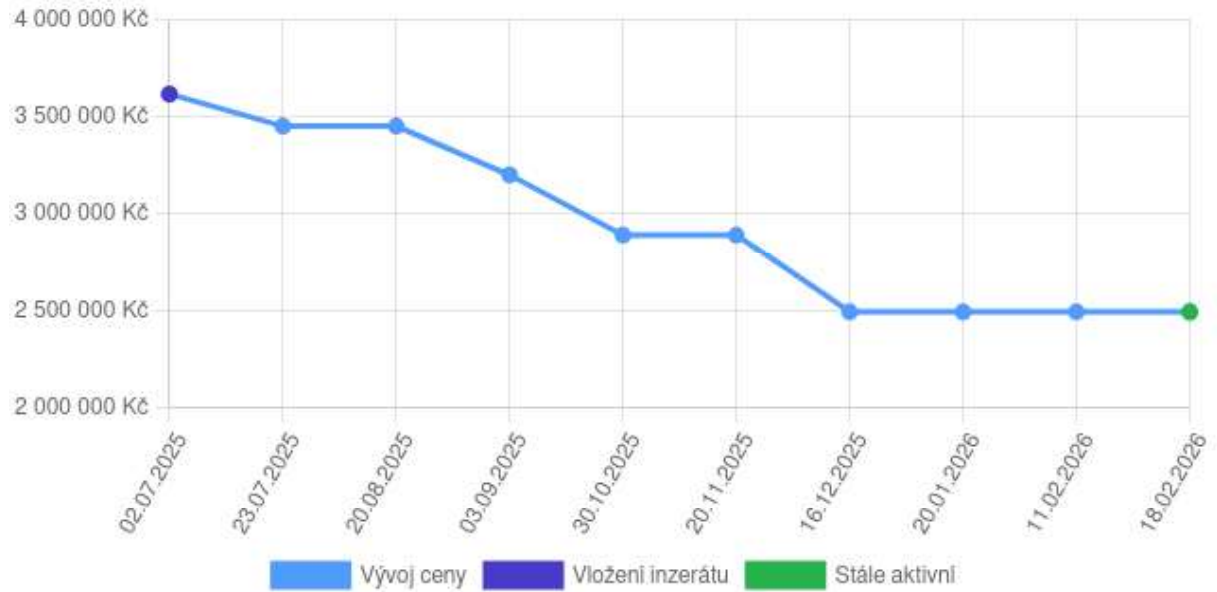
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Vojnův Městec, okres Žďár nad Sázavou	Cena	2 490 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 339 m ²	Příjezdová cesta	Asfaltová

Přináším možnost pořídit si lukrativní stavební pozemek na skvělém místě v obci Vojnův Městec o rozloze 1339 m². Do města Žďár nad Sázavou je to pouze 15 km. Do Hlinska jen 9 km. Veškeré přípojky (vodovod, kanalizace, elektrina a plyn) jsou ihned na hranici parcely. Kolem pozemku je také již postaveno oplocení s podezdívkou a dvěma bránami. V obci Vojnův Městec je velmi rozmanitá občanská vybavenost. Nachází se zde mateřská i základní škola, zdravotní středisko a minimálně dva obchody s potravinami a ostatním zbožím, restaurace, a také pošta-partner. Najdete zde také hřiště pro děti i dospělé a celkem 5 venkovních sportovišť. Dle územního plánu obce je tato plocha BV - plocha bydlení v RD - venkovské. Měla by tedy budoucí stavba respektovat svým vzhledem a využitím stávající zástavbu. Na pozemku se nachází využitelný materiál (cihly, dřevo, žulové kostky a obrubníky,...), který je možné v případě zájmu kupujícího po domluvě částečně zdarma ponechat, nebo popřípadě některý výhodně odprodat. Neváhejte se pro více informací co nejdříve obrátit na makléře.



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



Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1

Rodinný dům, 142 m², Škrdlovice č.p. 144, okres Žďár nad Sázavou

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

Lokalita	Škrdlovice č.p. 144, okres Žďár nad Sázavou	Cena dle KS	3 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2025	Číslo řízení	V-3881/2025-714
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - nehospodárná	Mimořádně Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Montovaná na bázi dřevní hmoty
Plocha pozemku	730 m ²	Užitná plocha	142 m ²
Podlahová plocha	142 m ²	Typ objektu	Patrový

Nabízím Vám koupi zkolaudovaného rodinného domu ve Škrdlovicích, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o zateplenou dřevostavbu. Dispozičně je stavba řešena jako 4+1. Tedy v přízemní části nalezneme dva pokoje, kuchyň a sprchu s WC. V podkroví jsou další dvě místnosti, a nad nimi půda sloužící jako úložný prostor. Dům je podsklepen, přičemž suterén je rozdělen do šesti oddělených místností v nichž se nachází např. koupelna, kotelna, sklad paliva. Na pozemku o celkové výměře 730 m² je spolu s domem (71 m²) také postavena garáž pro dvě auta (54 m²) s dílnou a přistavěnou pergolou. Napojeno na vodovod, kanalizaci, elektřinu 220/380V a plyn. K vytápění je zde použit kotel na plyn s možností připojení ke kotli na pevná paliva, nebo tepelné čerpadlo. Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu a na atraktivním místě, v samém okraji obce a také díky blízkosti rekreačního střediska Velké Dářko. Krásné, klidné bydlení, nebo atraktivní rekreace s koupáním, rybařením, cykloturistikou, turistikou, houbařením. Prostě všim co nabízí překrásná příroda Českomoravské vrchoviny. PENB nebyl v tuto chvíli zhotoven, tedy uvádíme hodnotu G. Uvedená cena je včetně všech poplatků.

Fotodokumentace





Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-3881/2025-714	17.09.2025	09.10.2025	3 700 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Škrdlovice, Škrdlovice, okres Žďár nad Sázavou

Plocha pozemku: 605 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 698/10 Škrdlovice

Rodinný dům, Škrdlovice č.p. 144, okres Žďár nad Sázavou

Konstrukce: dřevěná, **Plocha pozemku:** 71 m²,
stavební č. 230 Škrdlovice (součástí je stavba č.p. 144, čst obce Škrdlovice)

Garáž, Škrdlovice, Škrdlovice, okres Žďár nad Sázavou

Plocha pozemku: 54 m², **Typ pozemku:** stavební pozemek
stavební č. 543 Škrdlovice (součástí je stavba budova bez čp/če, garáž)

Vzorek č. 2

Rodinný dům, 91 m², Hamry, okres Chrudim

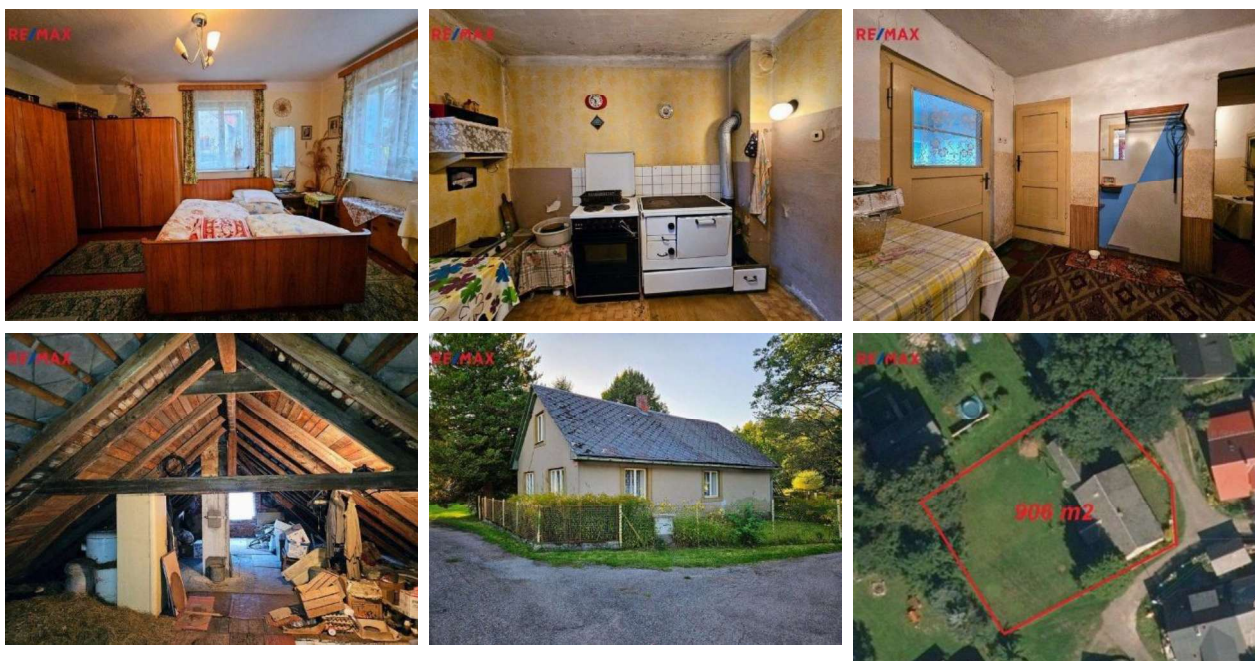
Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hamry, okres Chrudim	Cena	1 790 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně realitních a právních služeb a advokátní úschovy.	Sklep	Ano
Plocha sklepa	1 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	906 m ²
Užitná plocha	91 m ²	Plocha zahrady	554 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Typ objektu	Přízemní		

Rodinný dům č.p. 7 je starší jednopodlažní dům ve východní části obce Vysočina - Svobodné Hamry. Přízemní budova vystavěná v padesátých letech s přístavbou dokončenou v roce 1960 je v původním používaném stavu a vyžaduje rekonstrukci. Vnitřní prostory disponují verandou, chodbou, kuchyní, špajzem, dvěma pokoji a koupelnou.. Celková plocha obytných prostor je 61 m². Místnosti jsou v původním používaném stavu. Vytápění je sporákem na tuhá paliva v kuchyni a el. přímotopy. Teplá voda je zajištěna je zajištěna kotlem Brutar v koupelně a průtokovým ohříváčem. Okna jsou původní špaletová, podlahy beton a v pokojích dřevěné.

Sedlová střecha je kryta původním eternitem. Je připojena el. energie, městská voda, odpady jdou do septiku. plynová přípojka je k připojení na sloupky u domu. Dále je u domu studna na užitkovou vodu. El. rozvody jsou původní hliníkové. Na SZ straně domu je postavena zděná kůlna 15 m² se suchým záchodem 1m². Zatravněná rovinatá zahrada je oplocena drátěným plotem. Obec Svobodné Hamry leží 1,5 km jihovýchodně od Trhové Kamenice V Pardubickém Kraji, 23 km jižně od Chrudimi směrem na Hlinsko 7 km východně. Lokalita je vyhledávaná pro známé kulturní památky, v obci historická Hamerská hospoda z 18 století, zámeček, podél turistické trasy devíti jamkové golfové hřiště s cvičnou plochou, vodní hamr s mlýnicí, skanzen Vysočina, nedaleko Národní muzeum v přírodě Veselý Kopec, vodní nádrž Velká Kamenice a rybníky a lesy podél řeky Chrudimky v Železných horách v CHKO Žďárské vrchy. Volné ihned. Více informací u makléře. více

Fotodokumentace



Pracoviště 603 Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim

Řízení V-89/2026-603

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.790.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 10:36:49. Zápis proveden dne 29.01.2026. V-89/2026-603

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 20, LV 559 k.ú. Svobodné Hamry Součástí je stavba: Svobodné Hamry, č.p. 7, rod.dům; 22, LV 559 k.ú. Svobodné Hamry

Vzorek č. 3

Rodinný dům, 108 m², Vojnův Městec č.p. 163, okres Žďár nad Sázavou

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

Lokalita	Vojnův Městec č.p. 163, okres Žďár nad Sázavou	Cena dle KS	1 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.08.2024	Číslo řízení	V-3389/2024-714
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V a 400V, 230V

Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	289 m ²
Užitná plocha	108 m ²	Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Prizemní

Samostatně stojící starší rodinný dům v obci Vojnův Městec v CHKO Žďárské vrchy cca 14 km západně od Žďáru nad Sázavou. Nepodsklepený zděný dům má obdélníkový tvar, jedno obytné podlaží a půdu. V obytném podlaží domu je zádveř, předsíň, kuchyně s kuchyňskou linkou, kombinovaným sporákem a digestoří, dva pokoje, koupelna, Wc, kotelna, chodba, komora, dvě menší technické (skladovací) místnosti a vstup se schodištěm na půdu. Dům vyžaduje dodělaní kompletní rekonstrukce započaté bývalým majitelem. Vytápění ústřední plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva (možnost přepnutí), ohřev vody - bojler a průtokový ohřivač v kuchyni. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plynovod a elektřinu. Financování domu je možné i úvěrem ze stavebního spoření nebo hypotékou - zajistíme. Nezávazná konzultace s naším finančním specialistou - zdarma. více

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-3389/2024-714	07.08.2024	30.08.2024	1 350 000 Kč

Nemovitosti v transakci

Pozemek, Vojnův Městec, Vojnův Městec, okres Žďár nad Sázavou
Plocha pozemku: 18 m², Typ pozemku: ostatní
 č. 64/1 Vojnův Městec

Pozemek, Vojnův Městec, Vojnův Městec, okres Žďár nad Sázavou
Plocha pozemku: 27 m², Typ pozemku: zahrada
 č. 69/1 Vojnův Městec

Pozemek, Vojnův Městec, Vojnův Městec, okres Žďár nad Sázavou
Plocha pozemku: 100 m², Typ pozemku: zahrada

č. 69/2 Vojnův Městec

Rodinný dům, Vojnův Městec č.p. 163, okres Žďár nad Sázavou

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 144 m²,

stavební č. 206 Vojnův Městec (součástí je stavba č.p. 163, čst obce Vojnův Městec)

Vzorek č. 4

Rodinný dům, 189 m², Vojnův Městec č.p. 133, okres Žďár nad Sázavou

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Vojnův Městec č.p. 133, okres Žďár nad Sázavou	Cena	2 500 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V, 120V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	189 m ²	Užitná plocha	189 m ²
Podlahová plocha	189 m ²	Dispozice	2+kk
Vytápění	Krbová vložka	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme Vám útulný rodinný dům o rozloze 189 m². S výbornou dostupností na dálnici a blízkostí Žďáru nad Sázavou je ideální pro ty, kteří hledají propojení s okolními oblastmi. Dům je ihned obyvatelný a čeká na nové majitele, kteří mohou postupně provádět vlastní rekonstrukce. Nemovitost je napojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci, což zajišťuje komfortní bydlení. Vytápění plynovým kotlem a krbovými kamny zajišťuje příjemnou atmosféru, a ohřev vody je zabezpečen moderním elektrickým boilerem. Navíc je zde možnost půdní vestavby, což nabízí potenciál pro další rozšíření prostoru podle individuálních potřeb nových majitelů. Tento domov spojuje pohodlí s dostupností a potenciálem pro vlastní úpravy. Ideální pro ty, kteří hledají klidné bydlení v malebném prostředí s možností různých úprav dle svých představ. Možnost financování hypotečním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme.

Fotodokumentace





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

