

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 036654/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2278/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	19.05.2026
Zpracováno ke dni:	19.05.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 27 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 593 a pozemků parc. č. 2114 a 2115 v obci Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Nové Město na Moravě na listu vlastnictví č. 351.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při místním šetření, smlouva darovací a o zřízení věcného břemene, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 593
Adresa předmětu ocenění:	Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Nové Město na Moravě
Ulice:	Vančurova
Katastrální území:	Nové Město na Moravě

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 19.05.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Němečková Jana, Vančurova 593, 59231 Nové Město na Moravě

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 593 a pozemky parc. č. 2114 a 2115 v obci Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Nové Město na Moravě na listu vlastnictví č. 351.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je podsklepený celkově. V objektu je půda a má vybudované podkroví.

Objekt má pravděpodobně betonové základy a je cihlové konstrukce. Střecha je sedlová s vikýři, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Okna jsou špaletová. Příslušenství oken chybí. Vchodové dveře jsou dřevěné.

Objekt byl postaven dle informací v katastru nemovitostí v roce 1960. Pravděpodobně v roce 2010 proběhla rekonstrukce střešní krytiny - celková. Na základě vnějšího ohledání je předpoklad, že dům je jinak v původním stavu, který lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Podlahová plocha je odhadnuta na 154 m².

Dle informací z katastru nemovitostí, je do domu zavedena elektřina z rozvodné sítě, voda je přivedena z obecního vodovodu, objekt je napojen na veřejnou kanalizaci, zemní plyn není zaveden a vytápění je centrální domovní (kotel ve stavbě).

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 1029 m². Sklon pozemku je mírně svažitý. Pozemek je oplocený dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - ovocné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - kůlna, přístřešek.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2216	ostatní plocha	Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové Město na Moravě

Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V obci jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. Je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vázne věcné břemeno užívání. Dle smlouvy darovací a o zřízení věcného břemene, je věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby s datem narození 22.4.1942 v následujícím rozsahu – výlučné užívání dvou pokojů, kuchyně a WC v přízemí domu, spoluužívání koupelny a chodby v přízemí domu a spoluužívání zahrady včetně práva brát si úrodu ze zahrady pro svou spotřebu. Podlahová plocha, která je zatížená věcným břemenem, je odhadnuta na 79 m².

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	celkové	
	Dům byl postaven v roce	1960	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střešní krytina	celková
	Rok		2010
	Základy	betonové	
	Konstrukce	cihlová	
	Střecha	sedlová s vikýři	
	Krytina střechy	plechová s nátěrem	
	Klempířské prvky	plechové	
	Vnější omítky	břízolitové	

	Typ oken	špaletová
	Příslušenství oken	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Podlahová plocha	154 m ²
	Elektřina	ano
	Vodovod	ano
	Svod splašků	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	centrální domovní (kotel ve stavbě)
	Popis stavu	před rekonstrukcí

Popis pozemku	Velikost pozemku	1029 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny

rodinného domu	Vedlejší stavby	kůlna, přístřešek
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno užívání dle smlouvy darovací a o zřízení věcného břemene, je věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby s datem narození 22.4.1942 v následujícím rozsahu – výlučné užívání dvou pokojů, kuchyně a WC v přízemí domu, spoluužívání koupelny a chodby v přízemí domu a spoluužívání zahrady včetně práva brát si úrodu ze zahrady pro svou spotřebu podlahová plocha, která je zatížená věcným břemenem, je odhadnuta na 79 m ²
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 19.05.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

Vzhledem k tomu, že zpracovatel neměl možnost prohlídky a zaměření rodinného domu, nebyla vypočítána cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění věcného břemene

1. Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 84 let. Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

Obvyklé roční nájemné

Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	79 m ²	před rekonstrukcí	1029 m ²	
1	Obyčtov, okres Žďár nad Sázavou	120 m ²	dobrý	1352 m ²	
2	Světnov, okres Žďár nad Sázavou	80 m ²	dobrý	315 m ²	
3	Na Vyhlídce, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou	60 m ²	dobrý	414 m ²	
4	Čapkova č.p. 930, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	178 m ²	dobrý	276 m ²	

Poznámka: Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	141,67 Kč	0.9	127,50 Kč	0.9	0.97	1.03	1.06	1	0.95314	133,77 Kč
2	187,50 Kč	0.9	168,75 Kč	0.9	1	1.03	0.86	1	0.79722	211,67 Kč
3	166,67 Kč	0.9	150,00 Kč	1	1.01	1.05	0.88	1	0.93324	160,73 Kč
4	80,00 Kč	0.9	72,00 Kč	1	0.94	1.05	0.85	1	0.83895	85,82 Kč
Celkem průměr									148,00 Kč	
Minimum									85,82 Kč	
Maximum									211,67 Kč	
Směrodatná odchylka - s									52,55 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									95,45 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									200,55 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
byt v rodinném domě	79,00 m ²	1 776,-	140 304,-	34 000,00	106 304,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					106 304,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	106 304,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$ $CB_U = 106\,304,00 * ((1 + 4,5\%)^6 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^6)$					

Hodnota věcného břemene činí = 548 302,48 Kč

Hodnota věcného břemene po zaokrouhlení:

548 000 Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou

Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	154 m ²	před rekonstrukcí	1029 m ²	kůlna, přístřešek	
1	Čapkova č.p. 913, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	143 m ²	dobrý	261 m ²	užitný suterén včetně garáže	
2	Wolkerova č.p. 1211, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	118 m ²	velmi dobrý	257 m ²	užitný suterén	
3	Brněnská č.p. 250, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	120 m ²	dobrý	225 m ²	částečně užitný suterén	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7 405 000 Kč	1	7 405 000 Kč	1	0.96	1.1	0.93	1.07	1	1.05083	7 046 840,12 Kč
2	7 800 000 Kč	1	7 800 000 Kč	1	0.86	1.2 ¹	0.92	1.07	1	1.01590	7 677 915,01 Kč
3	4 400 000 Kč	1	4 400 000 Kč	1	0.86	1.1	0.92	1	1	0.87032	5 055 611,73 Kč
Celkem průměr											6 593 456,00 Kč
Minimum											5 055 611,73 Kč
Maximum											7 677 915,01 Kč
Směrodatná odchylka - s											1 368 680,66 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5 224 775,34 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											7 962 136,66 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).											
Komentáře:											
¹ [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je po rekonstrukcích											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je menší a má menší pozemek, ale je v lepším stavu a má větší příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je menší a má menší pozemek, ale je v mnohem lepším stavu a má větší příslušenství. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je menší a má menší pozemek, ale je v lepším stavu. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti po zaokrouhlení

6 593 000 Kč

Odečet věcného břemene:

- 548 000 Kč

Srovnávací hodnota předmětné nemovitosti zatížené věcným břemenem:

6 045 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	154 m ²	před rekonstrukcí	1029 m ²	kůlna, přístřešek	
1	Čapkova č.p. 913, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	143 m ²	dobrý	261 m ²	užitný suterén včetně garáže	
2	Wolkerova č.p. 1211, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	118 m ²	velmi dobrý	257 m ²	užitný suterén	
3	Brněnská č.p. 250, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	120 m ²	dobrý	225 m ²	částečně užitný suterén	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	51 783,22 Kč	51 783,22 Kč
2	66 101,69 Kč	66 101,69 Kč
3	36 666,67 Kč	36 666,67 Kč
Minimální hodnota	(případ č.3)	36 666,67 Kč
Maximální hodnota	(případ č.2)	66 101,69 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.8
Střední hodnota		51 517,19 Kč
Medián		66 101,69 Kč
Rozdíl max-min		29 435,02 Kč

Základní cena: 51 517,19 Kč/m²

Úprava ceny: 51 517,19 Kč * 1,0000 = 51 517,19 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

51 517,19 Kč/m²

* 154 m²

= 7 933 647 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 934 000 Kč

Odečet věcného břemene:

- 548 000 Kč

Cena předmětné nemovitosti zatížené věcným břemenem dle metodiky ÚZSVM:

7 386 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vančurova č.p. 593, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	154 m ²	před rekonstrukcí	1029 m ²	kůlna, přístřešek	
1	Čapkova č.p. 913, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	143 m ²	dobrý	261 m ²	užitný suterén včetně garáže	
2	Wolkerova č.p. 1211, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	118 m ²	velmi dobrý	257 m ²	užitný suterén	
3	Brněnská č.p. 250, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	120 m ²	dobrý	225 m ²	částečně užitný suterén	

Vyloučení extrémní hodnoty

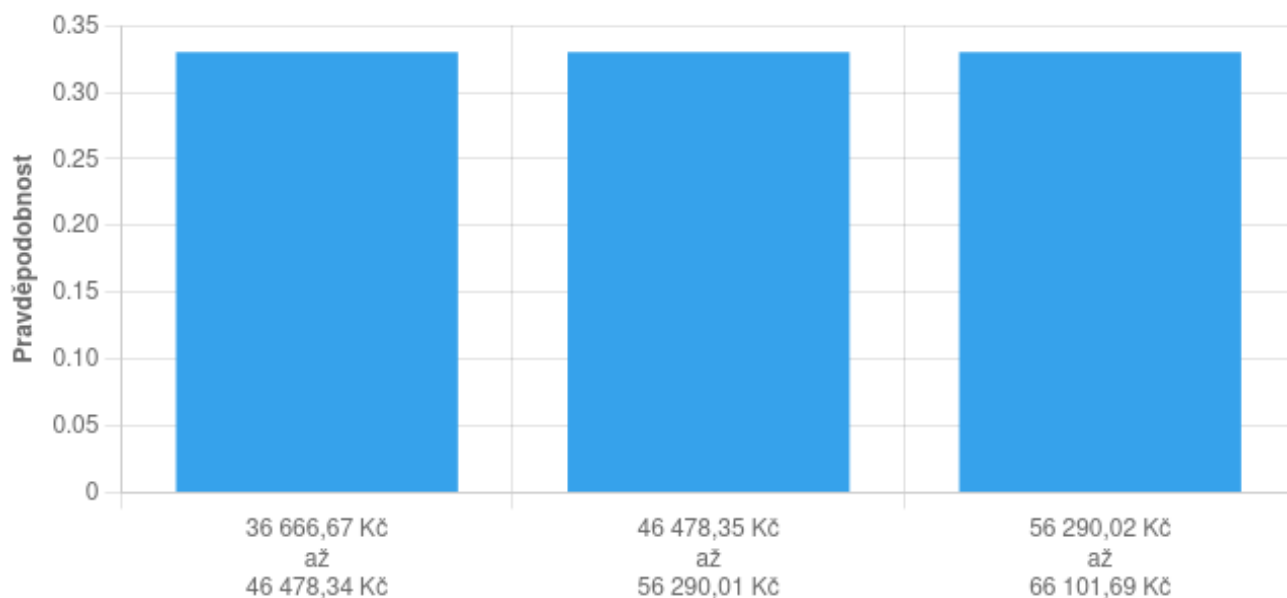
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	51 783,22 Kč	1	51 783,22 Kč
2	66 101,69 Kč	1	66 101,69 Kč
3	36 666,67 Kč	1	36 666,67 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	36 666,67 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	66 101,69 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.8
Aritmetický průměr			51 517,19 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
36 666,67 Kč	až	46 478,34 Kč	1	0.33
46 478,35 Kč	až	56 290,01 Kč	1	0.33
56 290,02 Kč	až	66 101,69 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 36 666,67 Kč/m² do 66 101,69 Kč/m²

* 154 m²

od 5 646 667 Kč do 10 179 660 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 5 647 000 Kč do 10 180 000 Kč

Odečet věcného břemene:

- 548 000 Kč

Cena předmětné nemovitosti zatížené věcným břemenem dle metodiky MFČR::

od 5 099 000 Kč do 9 632 000 Kč

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

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

6 593 000 Kč

Srovnávací hodnota předmětné nemovitosti zatížené věcným břemenem

6 045 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 934 000 Kč

Cena předmětné nemovitosti zatížené věcným břemenem

7 386 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 5 647 000 Kč do 10 180 000 Kč

Cena předmětné nemovitosti zatížené věcným břemenem

od 5 099 000 Kč do 9 632 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
	- nemovitost je na základě vnějšího ohledání ve stavu vhodném k rekonstrukci

Cena zjištěná nemohla být vypočtena, z toho důvodu je bezpředmětné zdůvodňovat potenciální rozdíly ve vypočtených cenách.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 593 a pozemků parc. č. 2114 a 2115 v obci Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou, katastrální území Nové Město na Moravě na listu vlastnictví č. 351.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

6 590 000,- Kč

Slovy: šestmilionůpětsetdevadesátisíc korun českých

a obvyklá cena předmětné nemovitosti zatížené věcným břemenem je v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

6 045 000,- Kč

Slovy: šestmilionůčtyřicetpěťtisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.06.2026

.....
Ing. Jana Fichnová

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 036654/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,

Katastrální mapa,

Situační mapa,

Výřez z povodňové mapy,

Informace z RÚIAN,

Výřez ze smlouvy darovací a o zřízení věcného břemene

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti prodávaných rodinných domů

Srovnávané nemovitosti pronajímaných rodinných domů

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 00:00:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596230 Nové Město na Moravě

Kat.území: 706418 Nové Město na Moravě

List vlastnictví: 351

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Němečková Jana, Vančurova 593, 59231 Nové Město na Moravě

666219/1899

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Spůsob využití

Spůsob ochrany

2114

464

zastavěná plocha a nádvoří

chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna

Součástí je stavba: Nové Město na Moravě, č.p. 593, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 2114

2115

565

zahrada

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

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Kadlec Jaroslav, Vančurova 593, 59231 Nové Město na Moravě, RČ/IČO: 420422/097

Povinnost k

Parcela: 2114, Parcela: 2115

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 445/1999 ze dne 29.6.1999. Právní účinky vkladu ke dni 30.6.1999.

POLVZ:464/1999

Z-18000464/1999-747

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Němečková Jana, Vančurova 593, 59231 Nové Město na Moravě, RČ/IČO: 666219/1899

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-2278/2024 -18 (15EXE-377/2024-16) ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 08:01:20. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-3111/2024-714

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

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

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 00:00:00

Obec: 596230 Nové Město na Moravě

List vlastnictví: 351

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 2114. Parcela: 2115

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice
 124EX-2278/2024 -23 ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
 22.05.2024 08:01:18. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Ždár nad
 Sázavou

Z-3115/2024-714

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-2278/2024 -46 ze dne 8.7.2024 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-2278/2024 -23 ze dne 22.05.2024 nabytí právní moci dne 28.5.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 10:39:15. Zápis proveden dne 09.07.2024; uloženo na prac. ždár nad Sázkou

Z-4180/2024-714

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Němečková Jana, Vančurova 593, 59231 Nové Město na Moravě, RČ/IČO: 666219/1899

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-2256/2024 -18 (16EXE-373/2024-16) ze dne 21.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 08:01:30. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Zdr nad Sázkou

Z-3114/2024-714

Související zápis:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 2114, Parcela: 2115

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice
124EX-2256/2024 -22 ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.05.2024 08:01:30. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac. Ždár nad
Sázavou

7-3112/2024-714

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-2256/2024 -44 ze dne 8.7.2024 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124EX-2256/2024 -22 ze dne 22.05.2024 nabytí právní moci dne 28.5.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 10:39:18. Zápis proveden dne 09.07.2024; uloženo na prac. Zdr nad Sázavou

Z-4182/2024-714

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 304/1999 Okresního soudu ve Žďáře nad Sázavou ze dne 16.6.1999, právní moc dne 16.6.1999.

POLVZ - 395/1999

Z-18000395/1999-747

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Vysočinu. Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

STRADA 2

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 00:00:00

Obec: 596230 Nové Město na Moravě

List vlastnictví: 351

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Pro: Němečková Jana, Vančurova 593, 59231 Nové Město na Moravě RČ/IČO: 666219/1899

o Darovací smlouva V12 445/1999 ze dne 29.6.1999. Právní účinky vkladu ke dni 30.6.1999.

POLVZ:464/1999 Z-18000464/1999-747

Pro: Němečková Jana, Vančurova 593, 59231 Nové Město na Moravě RČ/IČO: 666219/1899

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2115	85011	565

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

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

Vyhotoveno: 05.06.2026 20:06:24

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

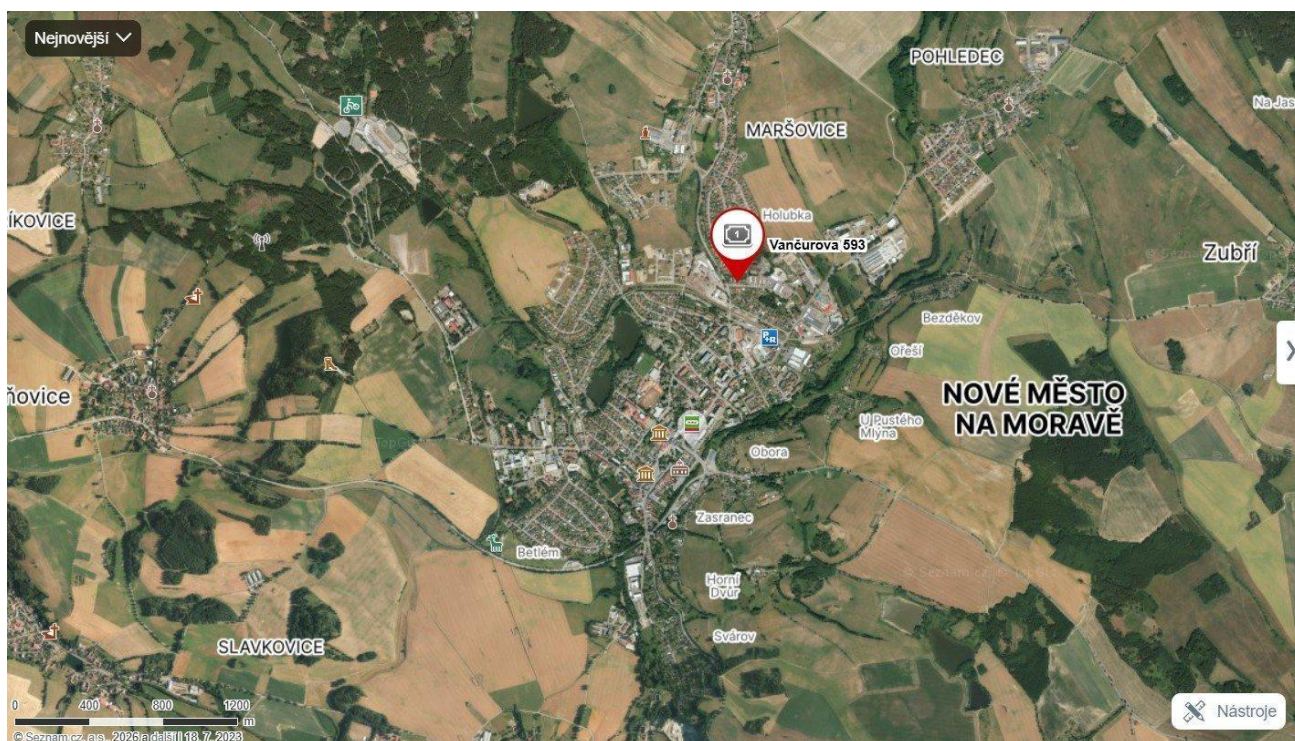
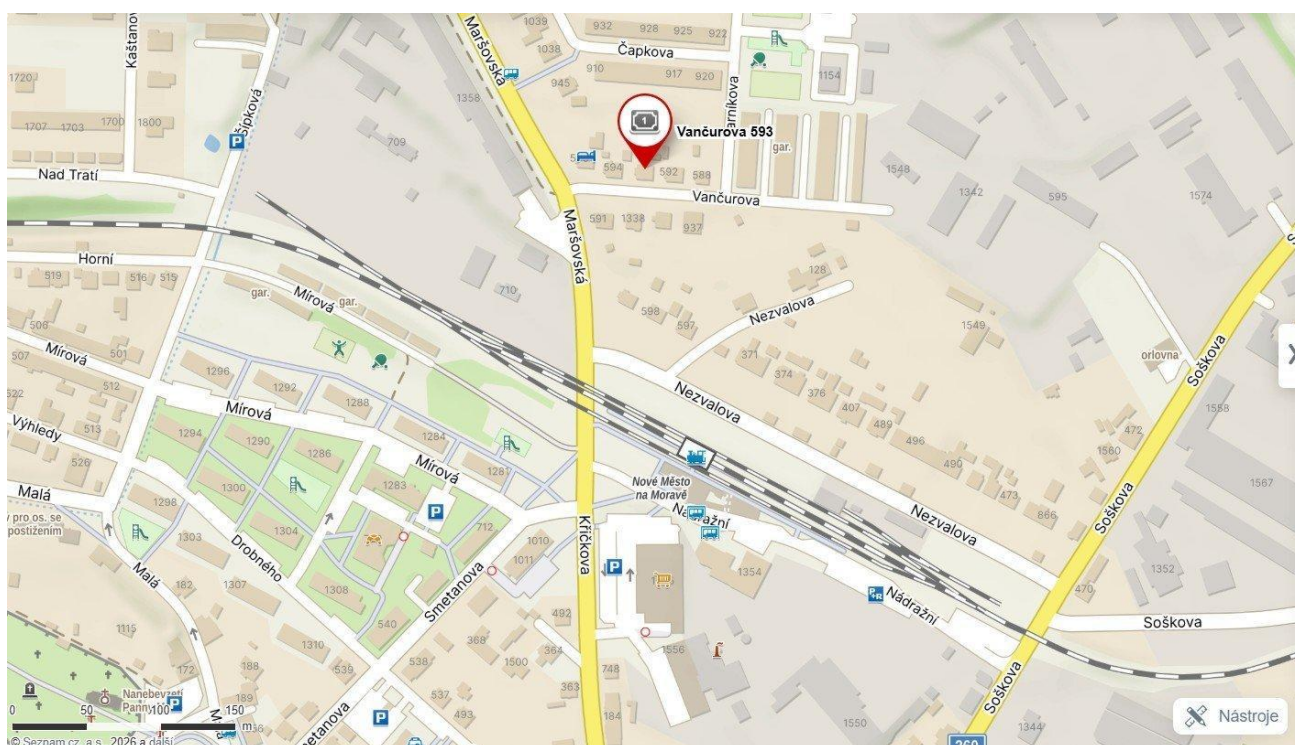
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.
strana 3

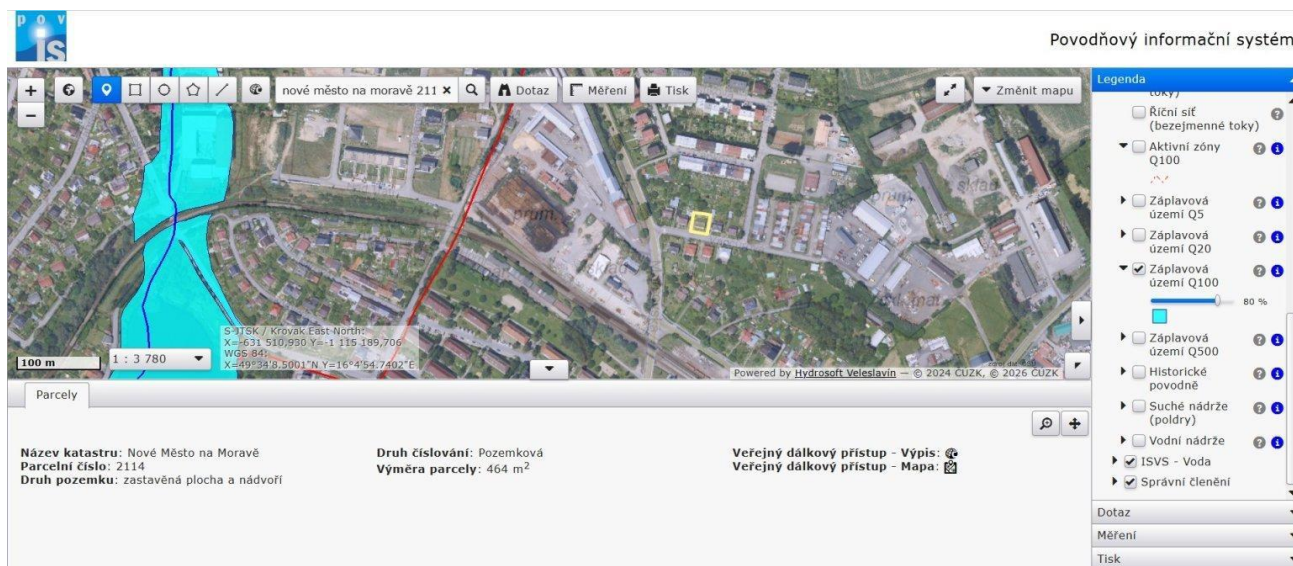
Katastrální mapa



Situační mapa



Výřez z povodňové mapy



Informace z RÚIAN

Stavební objekt - detail

Kód: 3435229

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Nové Město na Moravě
Část obce:	Nové Město na Moravě
Parcela a katastrální území:	2114, k.ú. Nové Město na Moravě

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční:	593
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy ⓘ

Datum dokončení:	31.12.1960	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	113	Připojení na kanalizační síť:	Přípoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Výřez ze smlouvy darovací a o zřízení věcného břemene

Strana druhá.

trvalými porosty, d a r e m na svou dceru Janu N ě m e č k o -
v o u , která tento dar přijímá do svého výhradního vlastnictví.
Převáděné nemovitosti jsou popsány ve znaleckém posudku
Miroslavy Kampové ze dne 19.5.1999. Hodnota darované poloviny
nemovitostí činí 519.930,-- Kč. -----

Článek třetí : Obdarovaná, která bude vlastnící celých
----- nemovitostí uvedených v článku prvním, neboť
jejich polovinu již vlastní, a to podle usnesení Okresního soudu
ve Žďáře nad Sázavou, čj. D 304/99-31 ze dne 16.6.1999, které
nabylo právní moci téhož dne, zřizuje v těchto nemovitostech
dárce - svému otci Jaroslavu Kadlecovi, doživotní osobní právo,
kterému odpovídá v ě c n ě b ř e m e n o , a to právo na výhradní
užívání kuchyně a dvou obytných místností v přízemí domu, WC
tamtéž, spoluužívání koupelny a chodby v přízemí domu a veškerého
dalšího domovního příslušenství, s oprávněním trvale zde bydlet a
po všech zmíněných prostorách volně se pohybovat a přijímat zde
návštěvy příbuzných a známých, též s právem spoluužívat zahrady u
domu a s právem brát si úrodu ze zahrady pro svou potřebu.
Jaroslav Kadlec zřízení práva přijímá. Toto právo se oceňuje
podle zákona č. 151/1997 Sb. částkou 20.000,-- Kč, a to jako
desetinásobek ročního užitku. Roční užitek tohoto práva činí
2.000,-- Kč. Účastníci se dohodli, že zřízení tohoto práva je
úplatné, a to za úplatu 20.000,-- Kč, kterou oprávněný Jaroslav
Kadlec zaplatil již před sepisem tohoto notářského zápisu své
dceři Janě Němečkové a tato příjem peněz potvrzuje. -----

Článek čtvrtý : Dárce prohlašuje, že na darovaných nemovitostech
----- nevážnou žádná zástavní práva, dluhy ani další
věcná břemena. Obdarovaná prohlašuje, že je jí stav darovaných
nemovitostí dobře znám. -----

Článek pátý : Obdarovaná nabude vlastnictví k darovaným
----- nemovitostem vkladem vlastnického práva z této
smlouvy vyplývajícího do katastru nemovitostí. -----
Rovněž oprávněný nabude právo, jemuž odpovídá věcné břemeno
vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí. -----

Článek šestý : Dárce se může domáhat vrácení daru, jestliže se
----- obdarovaná bude k němu nebo ke členům jeho rodiny
chovat tak, že tím hrubě poruší dobré mravy. -----

Článek sedmý : Účastníci žádají, aby příslušný katastrální úřad
----- provedl vklad do katastru nemovitostí tak, že do
listu vlastnictví č. 351 pro obec a k.ú. Nové Město na Moravě
zapíše: -----

v části A : Němečková Jana [redacted] - 1/2, -----

v části C : věcné břemeno bydlení pro Jaroslava Kadlece -----

[redacted] -----

v části E : nabývací titul - tato darovací smlouva -----

v ostatních částech beze změny. -----

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti prodávaných rodinných domů

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

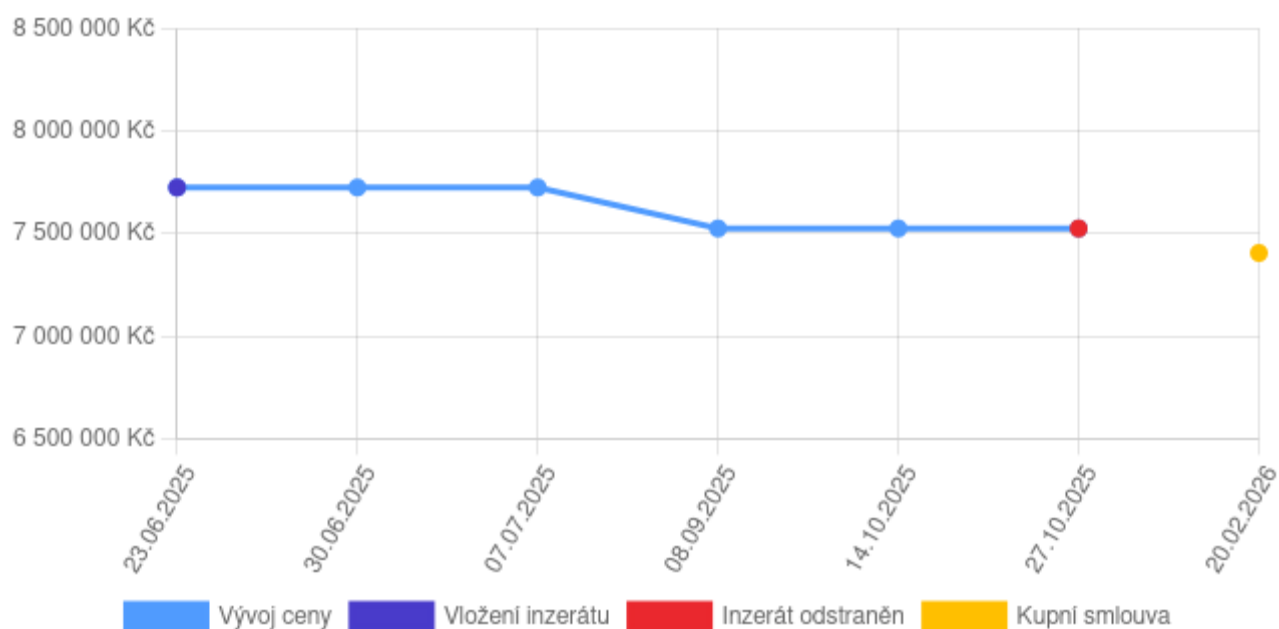
Lokalita	Čapkova č.p. 913, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	Cena dle KS	7 405 000 Kč
Datum podpisu KS	20.02.2026	Číslo řízení	V-1188/2026-714
Poznámka k ceně	info RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	261 m ²
Užitná plocha	174 m ²	Podlahová plocha	143 m ²
Plocha zahrady	139 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji prostorný rodinný dům v žádané lokalitě Nové Město na Moravě, ideální pro rodiny hledající klidné bydlení. Tato cihlová nemovitost se nachází v klidné části obce a nabízí pohodlné bydlení na dvou nadzemních podlažích s celkem šesti místnostmi. Dům je součástí řadové zástavby, což zajišťuje dostatek soukromí. Nemovitost je v dobrém stavu, což umožňuje okamžité nastěhování bez nutnosti rozsáhlých úprav. V přízemí najdete praktické podzemní podlaží, které nabízí garáž, sklep, dílnu, kotelnu, prádelnu a vstup na udržovanou vzrostlou zahradu s možností vybudování příjemného posezení. Neváhejte a domluvte si prohlídku. V prodeji je zajištěn právní a finanční servis. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

Lokalita	Wolkerova č.p. 1211, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	Cena dle KS	7 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.12.2025	Číslo řízení	V-5134/2025-714
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	34 m ²
Terasa	Ano	Plocha terasy	20 m ²
Balkón	Ano	Plocha balkónu	4 m ²
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	6 m ²
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	257 m ²
Užitná plocha	166 m ²	Podlahová plocha	118 m ²
Dispozice	5+1		

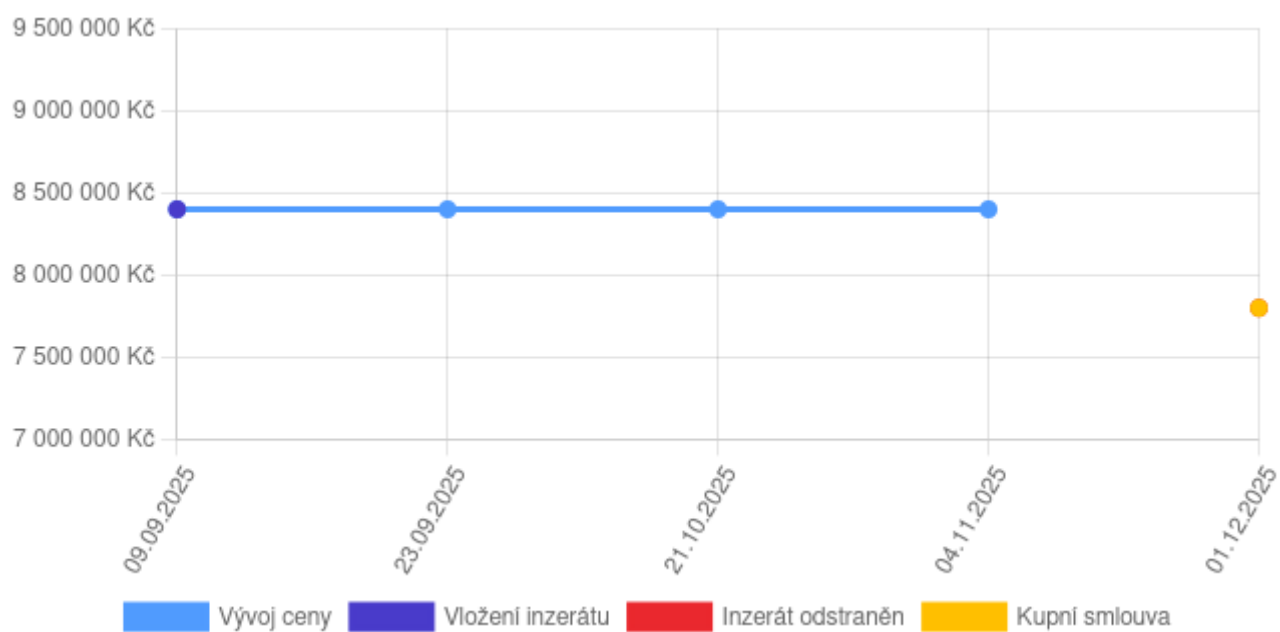
Nabízím ke koupi prostorný cihlový dům s dispozicí 5+1, který je ve velmi dobrém stavu a je ihned k nastěhování. Nemovitost o podlahové ploše 166 m² je vybavena interiérem, který zaujme svou promyšlenou dispozicí a komfortním řešením obytných i pracovních prostor. Součástí domu je rovněž praktická lodžie o ploše 6,3 m², terasa o rozloze 20 m² a balkon o velikosti 4,9 m², což nabízí ideální možnosti pro relaxaci a posezení při pěkném počasí. Dům se nachází na pozemku o výměře 257 m², který poskytuje dostatek místa pro parkování a garáž je rovněž k dispozici. Prostor pod domem využívám jako sklepy o celkové rozloze 34 m², který je vhodný k uskladnění všeho potřebného. Nemovitost nemá energetický štítek, proto je energeticky hodnocena jako G, je zde instalován kondenzační plynový kotel. V případě zájmu o bližší informace a domluvení prohlídky mě kontaktujte skrz zprávy na komunikační platformě.

2. Fotodokumentace

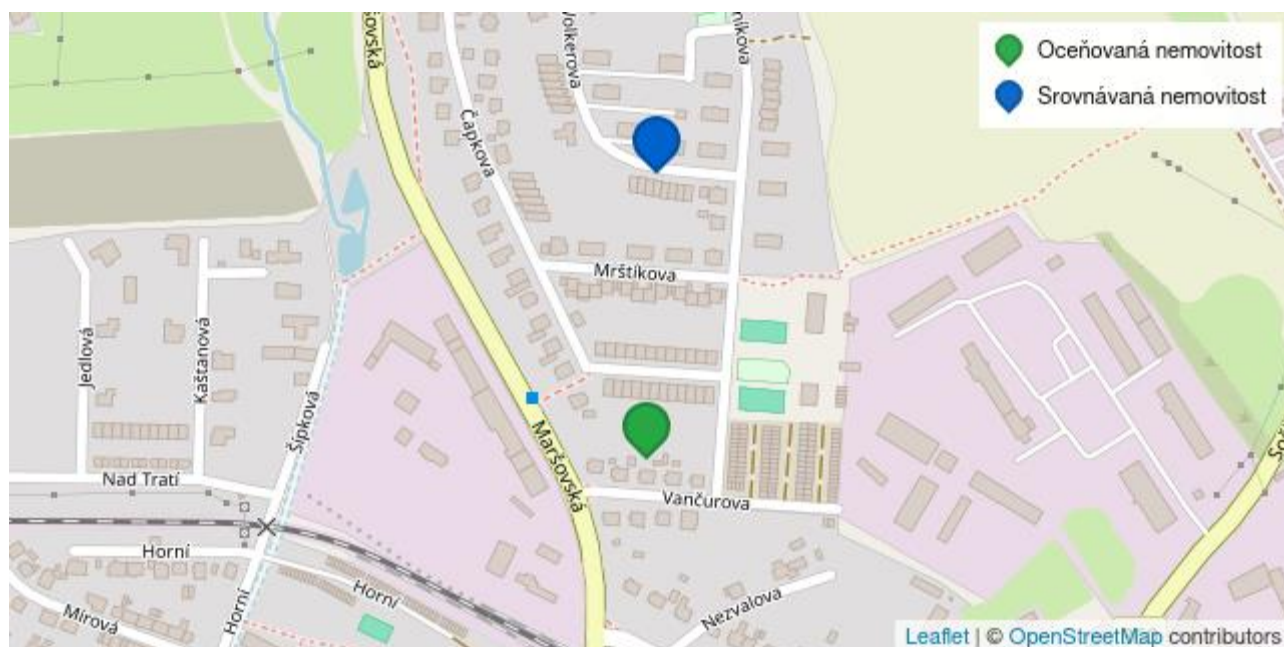




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



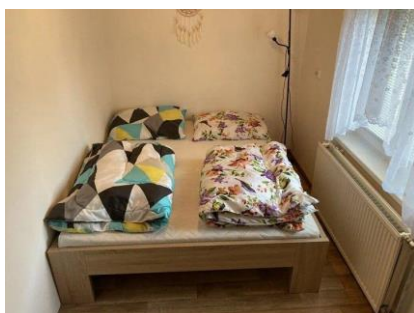
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

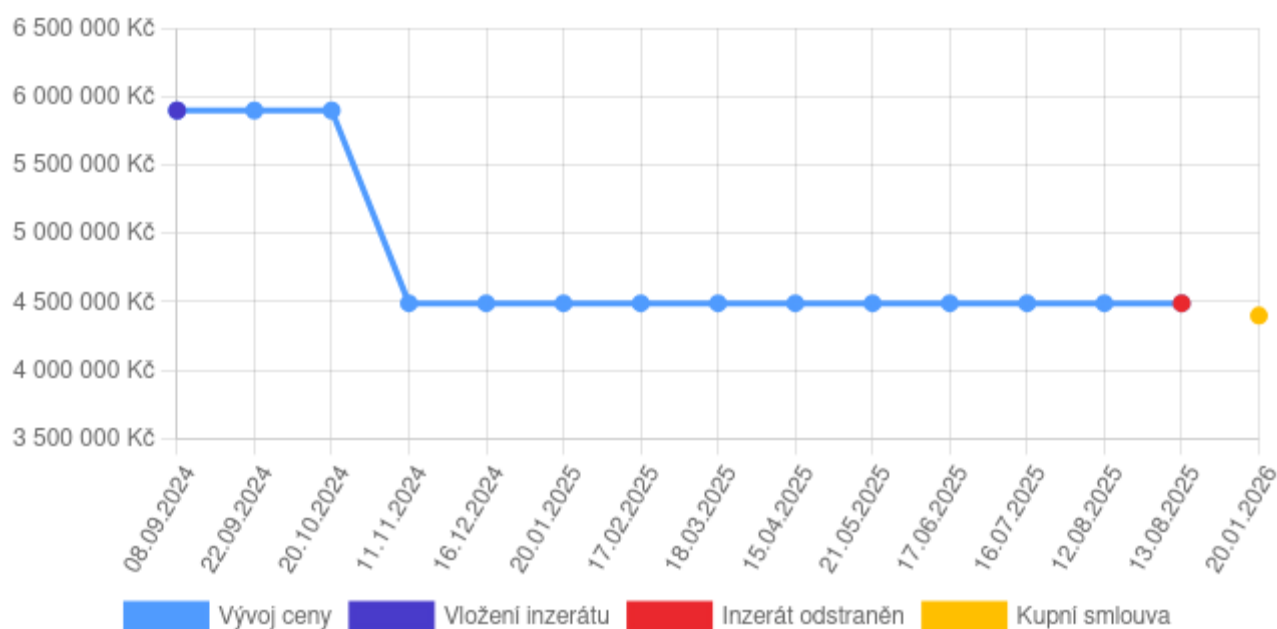
Lokalita	Brněnská č.p. 250, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	Cena dle KS	4 400 000 Kč
Datum podpisu KS	20.01.2026	Číslo řízení	V-401/2026-714
Poznámka k ceně	vč. provize pro RK	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna
Plyn	Individuální	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	225 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Plocha zahrady	568 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Jedná se o prodej samostatně stojícího patrového rodinného domu po částečné rekonstrukci a pozemku o celkové výměře 225 m² v centru Nového Města na Moravě - ul. Brněnská, o vel. 4+1, o užitné ploše 120 m². Dispozice - 1.NP.: vstupní chodba, pokoj, zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem je společná s WC, sklad (sklípek), kotelna s plynovým kondenzačním kotlem zn. Baxi a bojlerem na ohřev TUV, nebytové prostory, garáž, dvorek; 2.NP.: kuchyně s kuchyňskou linkou vč. spotřebičů (sklokeramická deska, el. trouba, myčka nádobí, digestoř), obývací pokoj, ložnice, zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem je společná s WC, schody na půdu. Dům má plastová okna, v místnostech jsou plovoucí podlahy + dlažby, rozvod vody v plastu, ústřední vytápění po rekonstrukci, elektrina v mědi, střešní krytina je z plechových šablon. Dům je velmi dobře udržovaný a je napojen na plyn, vodovod, elektřinu a kanalizaci. Dobrá poloha domu v centru obce s kompletní občanskou vybaveností. Volné dle dohody.

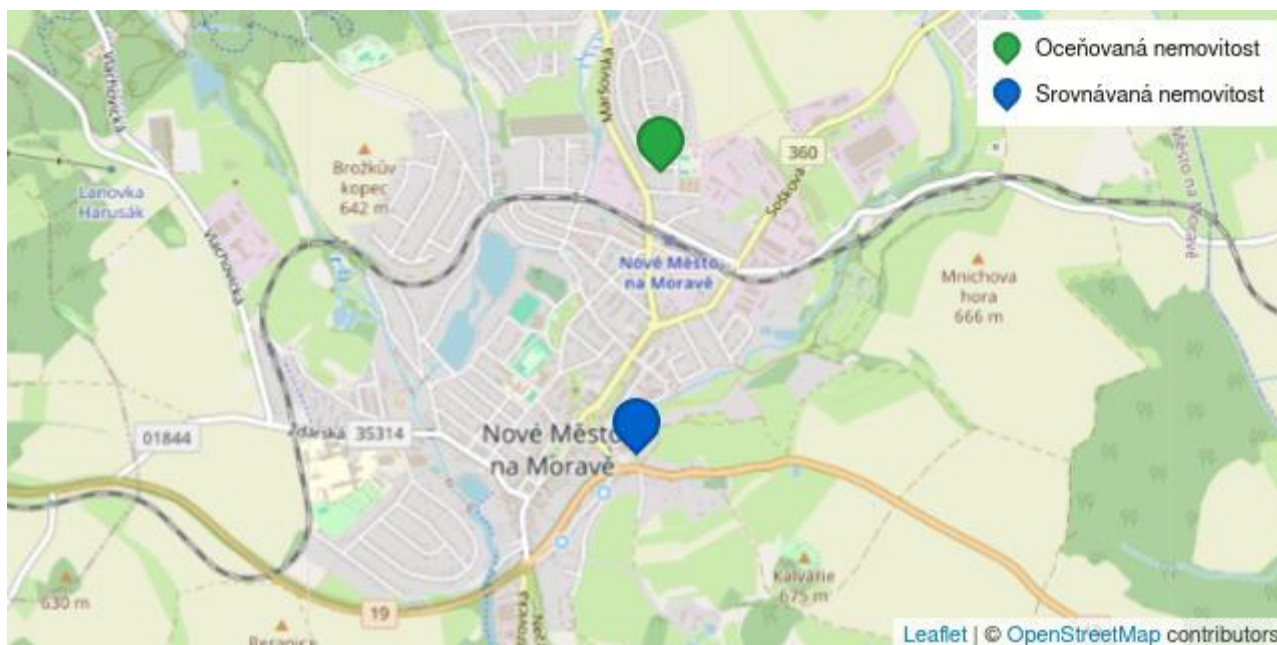
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti pronajímaných rodinných domů

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

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

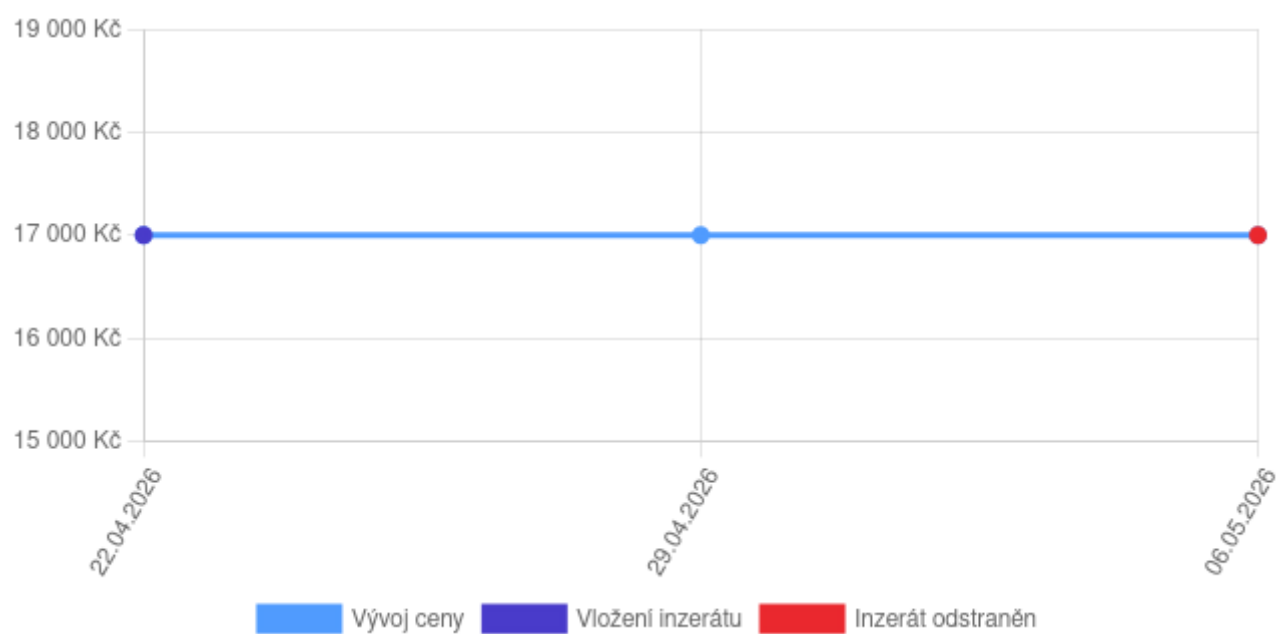
Lokalita	Obyčtov, okres Žďár nad Sázavou	Cena	17 000 Kč
Voda	Místní zdroj	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 352 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k pronájmu rodinný dům se zahradou o celkové výměře cca 1 352 m², který poskytuje dostatek prostoru, soukromí a příjemné zázemí pro pohodlné rodinné bydlení. Dům je dispozičně řešen jako 3+1 s praktickým a funkčním uspořádáním místností. Součástí je koupelna se sprchovým koutem, dvě samostatné toalety a spíž vhodná pro uskladnění potravin i domácích potřeb. Kuchyně je vybavena elektrickým sporákem. Plastová okna zajišťují dobrou tepelnou i zvukovou izolaci a přispívají k celkovému komfortu bydlení. Vytápění je řešeno automatickým kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Ohřev teplé vody je zajištěn kombinovaným systémem – elektrickým bojlerem a solárními panely na střeše, což přináší úsporu nákladů na energie a zároveň ekologičtější provoz domácnosti. V jedné z místností je navíc možnost lokálního vytápění, ideální pro vytvoření útulné atmosféry během chladných dnů. Dům se nachází v klidné obci s příjemnou atmosférou a základní občanskou vybaveností – k dispozici je mateřská škola, kostel i obecní dům. V blízkosti se nachází vlaková zastávka i autobusové spojení, což zajišťuje dobrou dopravní dostupnost. Velkou výhodou je také rychlá dostupnost do města Žďár nad Sázavou, kam se dostanete přibližně do 10 minut jízdy. Nájemné činí 17 000 Kč/měsíc Zálohy na služby 5 000 Kč/měsíc Vratná kauce je 35 000 Kč

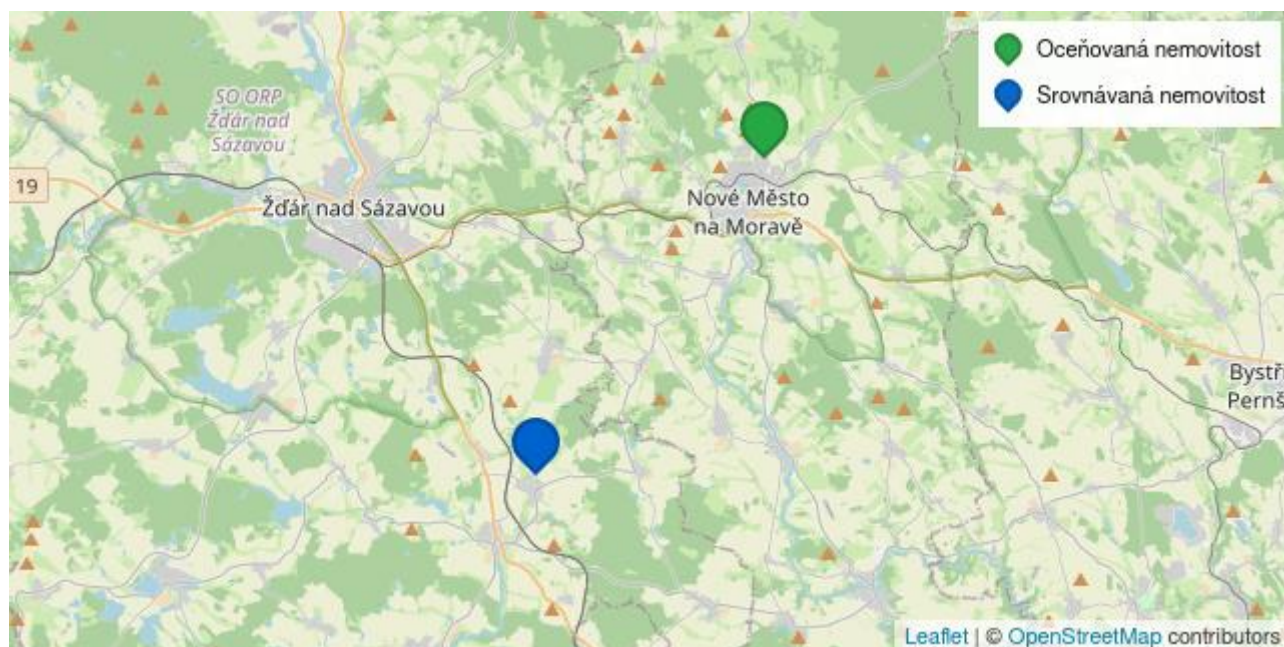
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



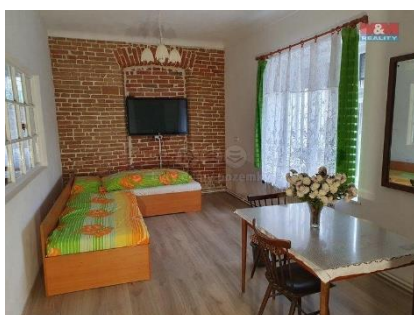
Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

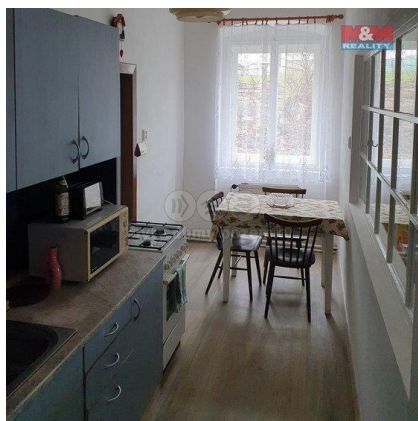
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Světnov, okres Žďár nad Sázavou	Cena	15 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	315 m ²	Užitná plocha	80 m ²
Podlahová plocha	80 m ²	Plocha zahrady	80 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

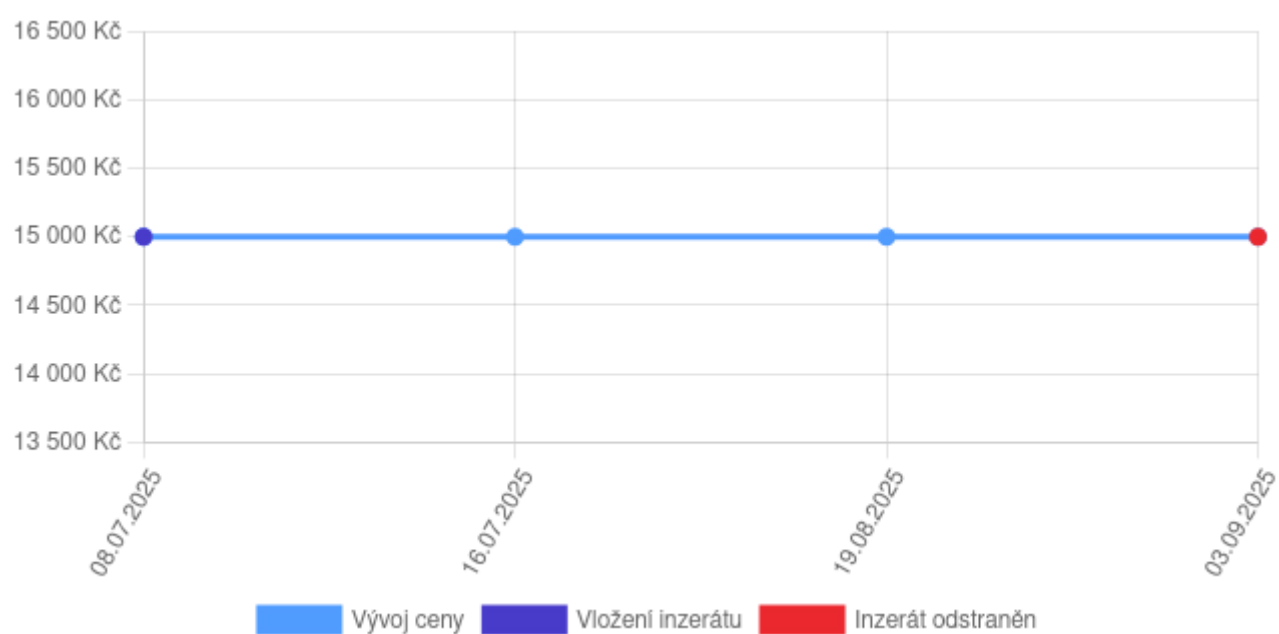
Nabízíme rodinný dům k dlouhodobému pronájmu v srdci Vysočiny v krásné přírodě CHKO oblast 2.- IV. zóna Žďárské vrchy v malebné obci Světnov 8 km od okresního města Žďár nad Sázavou k dispozici od 1.10.2025. V obci se nachází autobusová zastávka, obchod, škola, školka, hospoda a různá sportoviště. V docházkové vzdálenosti krásné rybníky a lesy. Dům se nachází uprostřed obce o velikosti 2+1 a nově po rekonstrukci s koupelnou, se zahrádkou a garáží pro osobní auto. Vytápění je plynové. Dále 2x prostorný sklep a 2 velké půdní skladovací prostory. Kuchyň je kompletně vybavená pro běžné používání (plynový sporák s elektrickou troubou, mikrovlnná trouba, lednice s mrazákem, toaster, varná konvice, porcelán, sklo, atd.). Dále 2x LCD TV okolo 50 TV stanic, vysokorychlostní internet, pračka, vysavač, žehlící prkno. Doporučujeme prohlídku.

2. Fotodokumentace

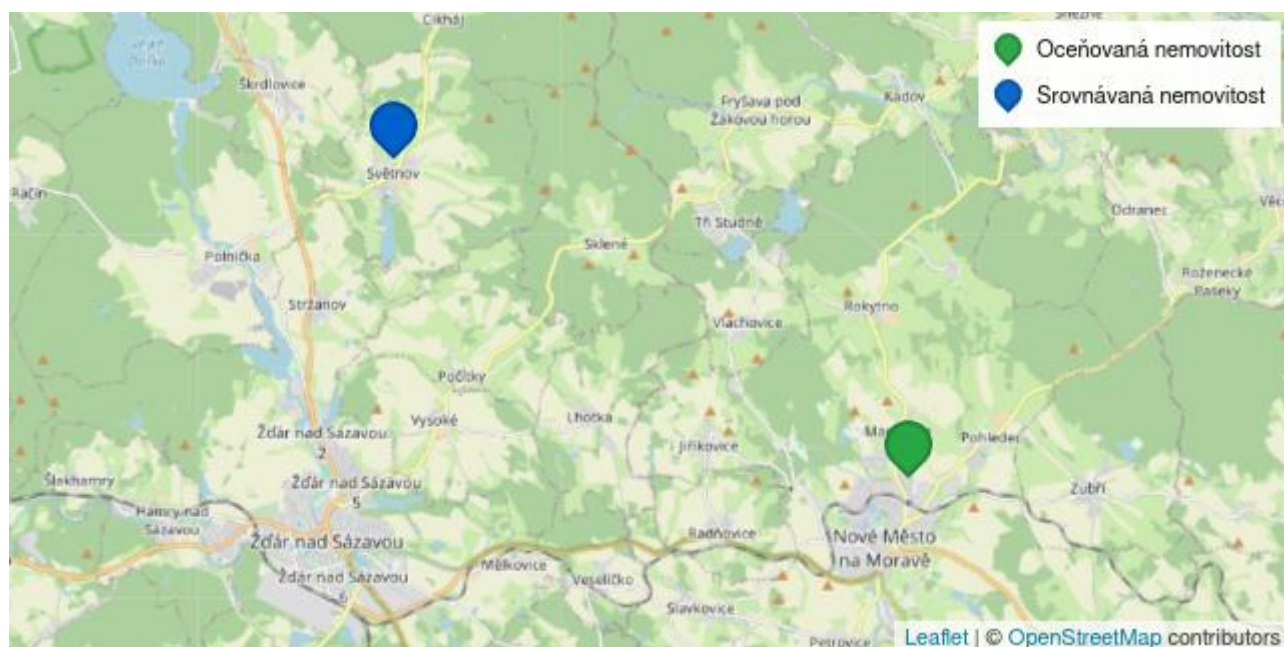




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

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

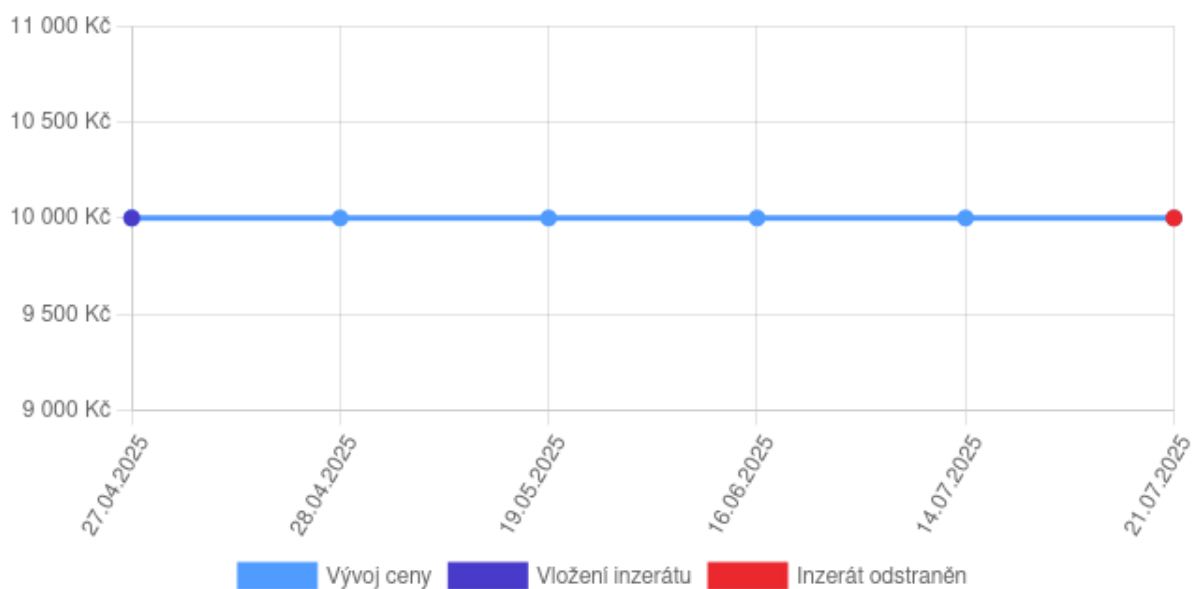
Lokalita	Na Vyhlídce, Bystřice nad Pernštejnem, okres Žďár nad Sázavou	Cena	10 000 Kč
Poznámka k ceně	+ inkaso dle spotřeby 4000 včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	414 m ²
Užitná plocha	60 m ²	Podlahová plocha	60 m ²
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k pronájmu přízemní rodinný dům v Bystřici nad Pernštejnem . Tento jednopodlažní dům postavený z cihel vám poskytne bydlení v klidné části obce s dobrou dostupností místních služeb a přírodních krás.Dům s dispozicí 2+1 a užitkovou plochou 60 m² je situován na parcele o velikosti 77 m². Výhodou je že je dům ihned k nastěhování. Velká obytná kuchyně a 2 průchozí pokoje . V koupelně sprchový kout .Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci a topení ústřední plynovým kotlem. Součástí domu je také zahrada, která nabízí prostor pro relaxaci a volnočasové aktivity.Pronájem tohoto domu přijde na 10 000 Kč měsíčně+ 4000 inkaso (přepis na nájemníky)dle spotřeby .Pro budoucího nájemníka je výhodou, že dům se nachází ve vyhledávané lokalitě s dobrou dopravní dostupností a kompletním občanským vybavením v dosahu. V blízkosti se nachází veškeré potřebné služby, včetně obchodů, škol, lékařských zařízení a kulturních středisek.Pokud máte zájem o tuto nabídku, neváhejte nám zavolat i o víkendu .

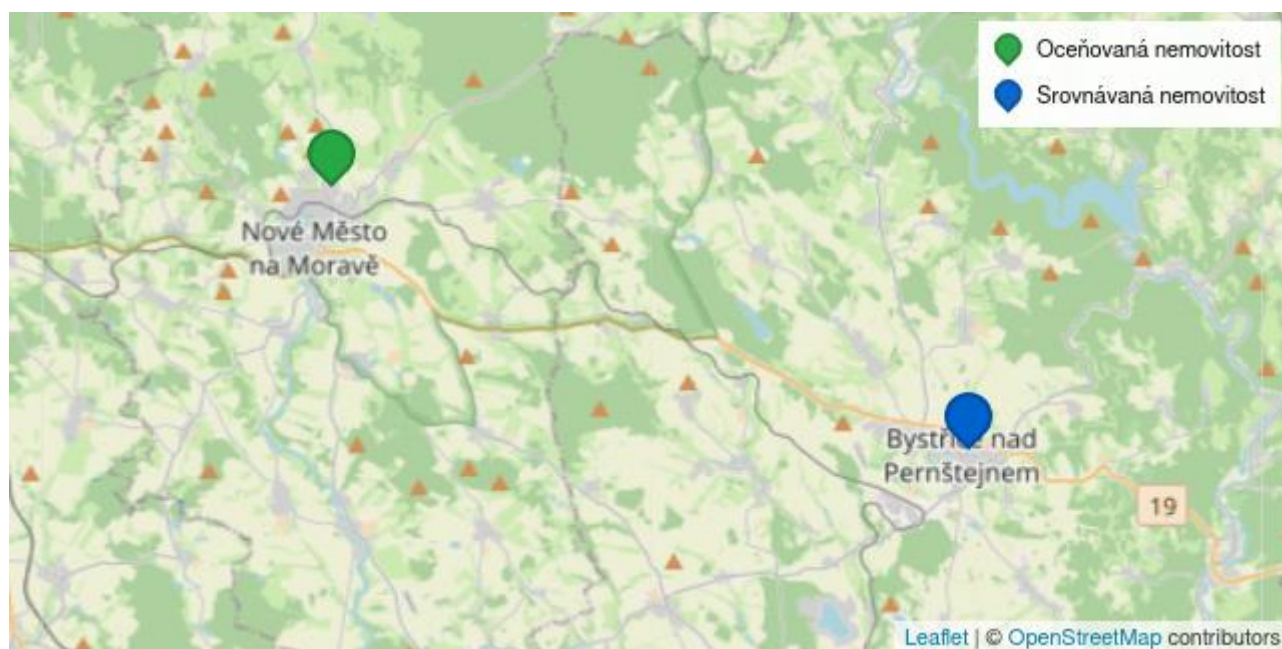
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Čapkova č.p. 930, Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou	Cena	20 000 Kč
Poznámka k ceně	1 080 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektrina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	276 m ²	Užitná plocha	250 m ²
Podlahová plocha	178 m ²	Plocha zahrady	163 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice, Vlák	Typ objektu	Patrový

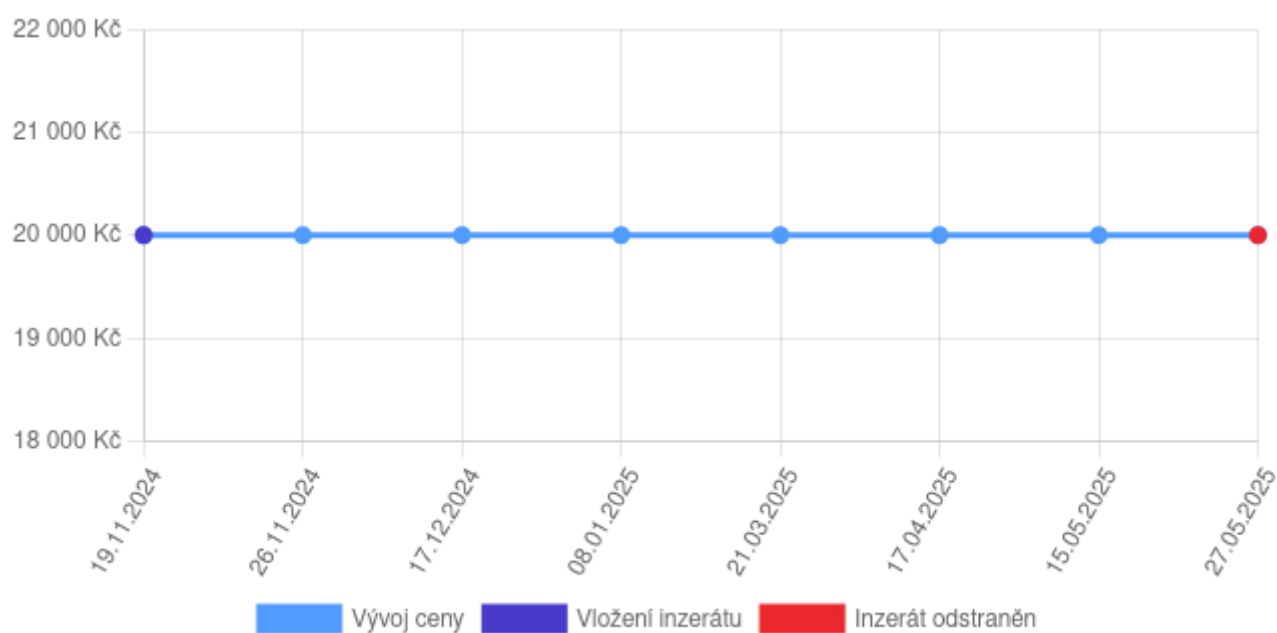
Nabízíme k pronájmu prostorný rodinný dům v klidné části Nového Města na Moravě. Tato cihlová nemovitost s užitnou plochou 250 m² nabízí ideální zázemí pro větší rodinu jako kombinace bydlení a podnikání. Dům se rozkládá na třech nadzemních podlažích a jednom podzemním, což poskytuje dostatek prostoru ve formě osmi místností včetně nově zrekonstruované kuchyně a koupelny se sprchovým koutem. Celková plocha pozemku činí 276 m², což zaručuje dostatek soukromí a možnost relaxace na zahradě. Dům je v dobrém stavu a nachází se v řadové zástavbě, což přispívá k jeho klidné a příjemné atmosféře. Neváhejte a kontaktujte nás pro více informací či prohlídku této jedinečné nabídky! Volné ihned.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

