

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-04

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Útěchovice pod Stražištěm č.p. 19, na pozemku p.č. st. 24, pozemek p.č. st. 24, katastrální území Útěchovice pod Stražištěm, obec Útěchovice pod Stražištěm, okres Pelhřimov, kraj Vysočina

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Útěchovice pod Stražištěm

Katastrální území: Útěchovice pod Stražištěm [778 371]

Adresa: Útěchovice pod Stražištěm 19, 394 22 Útěchovice pod Stražištěm

Pozemky: p. č. 24, zastavěná plocha a nádvoří, 237 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 19



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

2 500 000 Kč
(slovy: dva miliony pět set tisíc)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mežlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mezlikovi.cz

Počet stran: 25, z toho 5 příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 02.01.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 05.01.2026



Vlastnické a evidenční údaje

Sarasota s.r.o., IČ: 17962838, Anglická 336/21, 12000 Praha - Vinohrady, LV: 271, podíl: 1 / 2
Lucie Vinická, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha - Strašnice, LV: 271, podíl: 1 / 2

Místopis

Obec Útěchovice pod Stražištěm se nachází v okrese Pelhřimov (Kraj Vysočina), cca 10 km severně od Pacova (10 km). Leží v nadmořské výšce kolem 690 m n. m., na svažitém úbočí vrchu Stražiště (744 m), v malebné krajině Českomoravské vrchoviny, kde jsou oblé kopce a hluboké lesy s klidnou přírodní atmosférou a hojností lesních průseků a rybníků. Obec patří k nejvýše položeným v mikroregionu Stražiště, což ovlivňuje její poměrně drsné klima. Obec je součástí správního obvodu Pacov. Žije zde cca 110–115 obyvatel, část pracuje v zemědělství, většina dojíždí do okolních obcí (Pacov – 10 km, Pelhřimov – 25 km). Dopravní dostupnost – D1 EXIT 75 Hořice vzdálenost 20 km. Do Útěchovic vede silnice III. třídy č. 12813, která spojuje obec s Pacovem, Velkou Chyškou a dalšími místy. Autobusové spojení linka 854 (PID) spojuje Útěchovice p. Stražištěm s Pacovem a dále s Vlašimí, spojení je nízkofrekvenční. V samotné obci není vlaková stanice, nejbližší zastávka se nachází v Pacově. Technická vybavenost - obec je napojena na el. energii, veřejný vodovod, existuje kanalizační síť, avšak bez místní čistírny odpadních vod – odpadní voda odtéká mimo obec, v obci není zaveden zemní plyn. Občanská vybavenost je minimální – obecní úřad a obchod s potravinami, vyšší občanská vybavenost je v Pacově.

Objekt rodinného domu Útěchovice pod Stražištěm č.p. 19 je situován v jižní části obce, u průjezdní komunikace obce, od silnice oddělen zelenou zatravněnou odpočinkovou plochou. Dům stojí na severní hranici parcely č. st. 24, jižně od domu se nachází zahrada. Přístup k domu je pouze po chodníku na p.č. 758/2 - ostatní plocha, jiná plocha, vlastník: Obec Útěchovice pod Stražištěm, č. p. 57, 39501 Útěchovice pod Stražištěm. Přístup k nemovitosti je právně zajištěn po silnici p.č. 772/1 - ostatní plocha, silnice, vlastník: Obec Útěchovice pod Stražištěm, č. p. 57, 39501 Útěchovice pod Stražištěm a dále po p.č. 758/2.

Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> zpev. příjezd
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.	

Přístup přes pozemky:

772/1	Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 58601 Jihlava
758/2	Obec Útěchovice pod Stražištěm, č. p. 57, 39501 Útěchovice pod Stražištěm

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 24 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 m², jehož součástí je rodinný dům Útěchovice pod Stražištěm č.p. 19, katastrální území Útěchovice pod Stražištěm, obec Útěchovice pod Stražištěm, okres Pelhřimov, kraj Vysočina

Rodinný dům katastrální území Útěchovice pod Stražištěm, obec Útěchovice pod Stražištěm, okres Pelhřimov, kraj Vysočina je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku. Vstup do objektu z jižní strany z předzahrádky. Dům je obdélníkového půdorysu. Dům je zastřešen sedlovou střechou, hřeben střechy kolmý ke komunikaci. Dům má 1.NP a pod střechou je půda. Dům není podsklepený. V domě je bytová jednotka o dispozici 2+1, podlahová plocha cca 80 m². Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do jímky, plyn není. V objektu sídlila místní knihovna, nyní není obydlen, je prázdný.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný. Dům je postaven na základech z kamene. Stropní konstrukce pravděpodobně dřevěné trémové. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, krytina pálená taška. Klempířské konstrukce chybí okapy, žlaby a svody. V objektu je komín. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Vnější omítka hladká vápenná, značně poškozená vlhkostí. Okna dřevěná dvojí. Vnější dveře dřevěné.

Technický stav nemovitosti: před kompletní rekonstrukcí, nyní objekt neobydlen.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na LV 271, k.ú. Útěchovice pod Stražištěm ze dne 2.1.2026 v části „C” - zápisy zástavní práva exekutorská: Z-10941/2011-304, Z-109978/2011-304, Z-8966/2010-304, Z-249/2006-304, Z-1832/2007-304, Z-2317/2008-304, Z-2265/2015-304, Z-922/2019-304, Z-2788/2023-304, Z-74945/2005-304, Z-4594/2014-304, Z-1567/2015-304, Z-26078/2015-304, Z-396/2019-304, Z-383/2019-304, viz. LV v příloze ocenění.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Pronájem nebyl zjištěn ani doložen.

Stavebně technický popis

Konstrukce: zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)

Rok výstavby: 1930

Vytápění: lokální - tuhá paliva

Opotřebení: 80,00 %

Počet garáží: 0

Počet podzemních/nadzemních podlaží: 0 / 1

Technický stav stavby: k celkové rekonstrukci

Rekonstrukce stavby:

celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře rekonstrukce v interiéru

Zastavěné plochy podlaží	Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP	2,80 m	80,00 m ²
Výčet místností:		
bytová jednotka 2+1	plocha koef. užitná plocha	80,00 m ²
Užitná plocha celkem:		80,00 m²

Obestavěný prostor

1.NP	$(6,65*15,5)*(2,80) =$	288,61 m ³
zastřešení	$(6,65*15,5)*(3,5/2) =$	180,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		468,99 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Útěchovice pod Stražištěm č.p. 19, na pozemku p.č. st. 24, k.ú. a obec
Útěchovice pod Stražištěm

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vyčíst indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	80,00 m ²
Obestavěný prostor:	468,99 m ³
Zastavěná plocha:	103,08 m ²
Výměra pozemku:	237,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, dojezdová vzdálenost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K7 zohledňuje stav a velikost vedlejších staveb u oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Tržní hodnota oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Košetice, 5. května 131			
Lokalita:	Košetice, 5. května 131, okres Pelhřimov, kraj Vysočina			
Popis:	Rodinný dům na adrese Košetice, 5. května 131 je dům v původním stavu se zahradou a předzahrádkou. Cihlový dům o velikosti 2+1 má kuchyňku, obývací pokoj, ložnici, šatnu a koupelnu se sprchovým koutem a WC. Na pozemku je dílna přístupná z domu i ze zahrady. Půdní prostor dostupný po žebříku, při rekonstrukci by zde bylo možné vybudovat další pokoj. Nemovitost je orientována jihozápadním směrem. Topení řešeno kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Směrem do zahrady je zastřešená terasa/ přístavek pro venkovní posezení. Na čtvercové zahradě jsou vzrostlé stromy a květinové záhony. Je zde také dřevník na zahradní nářadí. Celý pozemek má velikost 497 m ² . Parkování je možné na pozemku. Košetice jsou obec v okrese Pelhřimov, od Prahy asi 80 km směrem po D1. Nedaleko domu je zastávka autobusů směrem na Vlašim, Pelhřimov, Benešov, Jihlava, Humpolec.			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděná			
Pozemek:	497,00 m ²			
Užitná plocha:	74,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - V-2616/2025-304 ze dne 16.5.2025	1,00			
K2 Velikosti objektu - užitná plocha a dispozice o měro menší	0,99			
K3 Poloha - větší obec, obč.vybavenost, dostupnost	0,99			
K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP, IS bez plynu	0,99			
K5 Vytápění - topení kamny na TP, ele přímotopy	1,00			
K6 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci	1,00			
K7 Pozemek - větší pozemek	0,98			
K8 Vedlejší stavby - zastřešená terasa	0,99			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 300 000	74,00	31 081	0,94	29 216



Zdroj: Kupní sml.:V-2616/2025-304 ze dne 16.5.2025

Název:	Hronova 271, Pacov
Lokalita:	Hronova 271, Pacov, okres Pelhřimov, kraj Vysočina
Popis:	Rodinný dům na adrese Hronova 271, Pacov je dům situovaný v uliční zástavbě poblíž centra obce Pacov. Nemovitost situována na pozemku o rozloze 925 m ² . Dům je z kombinovaného zdiva kámen a cihla, v původním ke kompletní rekonstrukci, případně k odstranění. Dispozice domu je 2+1 s koupelnou a WC a půdou. Připojeno na el.energii, vodovod, kanalizace do jímky, ale lze připojit na veřejnou kanalizaci. Vytápění lokální kamny nebo elektrickými přímotopy. Střecha valbová, okna původní dvojité dřevěná, stropy trémové. Součástí i stodola, kde lze parkovat. Vjezd na pozemek vraty z komunikace. Za stodolu je zahrada. Dobrá dojezdová vzdálenost do Pelhřimova.
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	zděná
Pozemek:	925,00 m ²
Užitná plocha:	82,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-3368/2025-304 ze dne 18.6.2025
1,00

K2 Velikosti objektu - užitná plocha a dispozice podobná 1,00

K3 Poloha - spádová obec, obč.vybavenost, dostupnost 0,95

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP, IS bez plynu, kanalizace do jímky 1,00

K5 Vytápění - topení kamny na TP, ele přímotopy 1,00

K6 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci či odstranění 1,01

K7 Pozemek - větší pozemek 0,95

K8 Vedlejší stavby - velká stodola 0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 300 000	82,00	40 244	0,89	35 817



Zdroj: Kupní sml.:V-3368/2025-304 ze dne 18.6.2025

Název: Nové Práchnany 22, Čechtice

Lokalita: Nové Práchnany 22, Čechtice, okres Benešov, kraj Středočeský

Popis: Rodinný dům na adrese Nové Práchnany 22, Čechtice. Dům je situovaný v malé obci v blízkosti městečka Čechtice, jde o obec v jihovýchodní části okresu Benešov, sousedící s krajem Vysočina. Dům je u průjezdní komunikace v uliční zástavbě, stojí jako samostatně stojící na vlastním pozemku o celkové výměře 812 m². Dům je z kombinovaného zdiva kámen a cihla, v původním stavu, určen ke kompletní rekonstrukci. Dispozice domu je 2+1 s přístavbou koupelny a WC ve dvoře. Zastavěná plocha obytné části 95 m² včetně průjezdu, obytná plocha 63 m². Připojeno na el. energii, voda z vlastní studny, kanalizace do jímky, bez plynu. Vytápění lokální kamny v obou místnostech. Střecha sedlová, krytina pálená taška, okna původní dvojité dřevěná, stropy trámové, vrata dřevěná, průjezd do dvora, kde na obytnou část navazuje hospodářská budova. Vjezd na pozemek vraty z komunikace. U domu je zahrada. Dobrá dojezdová vzdálenost na D1 – 12 km EXIT 66.

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 812,00 m²

Užitná plocha: 63,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-3826/2025-201 ze dne 20.5.2025
1,00

K2 Velikosti objektu - užitná plocha a dispozice menší 0,97

K3 Poloha - obdobná obec, sousední okres, m.č. Čechtice 0,98

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP, IS bez plynu, voda vlastní studna, kanalizace do jímky 1,02

K5 Vytápění - topení kamny na TP 1,00

K6 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci 1,00

K7 Pozemek - větší pozemek 0,95

K8 Vedlejší stavby - hospodářská budova, průjezd 0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 490 000	63,00	39 524	0,90	35 572



Zdroj: Kupní sml.:V-3826/2025-201 ze dne 20.5.2025

Název: Velká Ves 30
Lokalita: Velká Ves 30, okres Pelhřimov, kraj Vysočina
Popis: Rodinný dům na adrese Velká Ves 30, okres Pelhřimov, kraj Vysočina. Dům užívaný jako chalupa s dispozicí 3+kk v obci Velká Ves u Lukavce na hranici kraje Vysočina a Středočeského kraje. Chalupa je snadno dostupná z dálnice D1, vzdálené jen 20 minut jízdy (exit 66). Nemovitost stojí na pozemku o rozloze 1813 m², který se skládá z předzahrádky s ovocnými stromy a prostorného dvora. Chalupa stárí cca 110 let, užitná plocha 85 m². Dům se sedlovou střechou krytou pálenými taškami má dvě části přední, novější část a zadní, starší. Chalupa je smíšené konstrukce s dvojitými dřevěnými okny, betonovými podlahami a vytápěním kamny na tuhá paliva. Je napojena na obecní vodovodní řad, odpady jsou řešeny septikem s přepadem. Objekt je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1 813,00 m²

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1750071, staženo 12.6.2025 0,95

K2 Velikosti objektu - užitná plocha a dispozice o něco větší 1,01

K3 Poloha - obdenná obec, vzdálenější od Pelhřimova 1,01

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP, IS bez plynu, kanalizace do jímky 1,00

K5 Vytápění - topení kamny na TP 1,00

K6 Celkový stav - ke kompletní rekonstrukci 1,00

K7 Pozemek - velký pozemek 0,90

K8 Vedlejší stavby - hospodářská budova 0,98



Zdroj: Valuo nabídka 1750071, staženo 12.6.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 12.6.2025	85,00	29 176	0,85	24 800

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 800 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 351 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 817 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	14,09 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	14,72 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	31 351 Kč/m²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	80,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 508 080 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitosti rodinného domu Rodinný dům, Útěchovice pod Stražištěm č.p. 19, na pozemku p.č. st. 24, pozemek p.č. st. 24, katastrální území Útěchovice pod Stražištěm, obec Útěchovice pod Stražištěm, okres Pelhřimov, kraj Vysočina, obvyklá cena 2 500 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 271, katastrální území Útěchovice pod Stražištěm, obec Útěchovice pod Stražištěm, okres Pelhřimov, kraj Vysočina.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 %, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- obec s dostupností Pacov (10 km), Pelhřimov – 25 km, D1 EXIT 75 Hořice - 20 km
- přístup po veřejném pozemku (obecním)
- připojeno na IS - ele, voda

Slabé stránky

- minimální občanská vybavenost
- předpoklad dojíždění za prací a vyšší občanskou vybaveností
- není připojeno na kanalizaci
- pouze pěší přístup
- předpoklad kompletní rekonstrukce
- malý pozemek, zahrada

Obvyklá cena

2 500 000 Kč

slovy: Dva miliony pět set tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

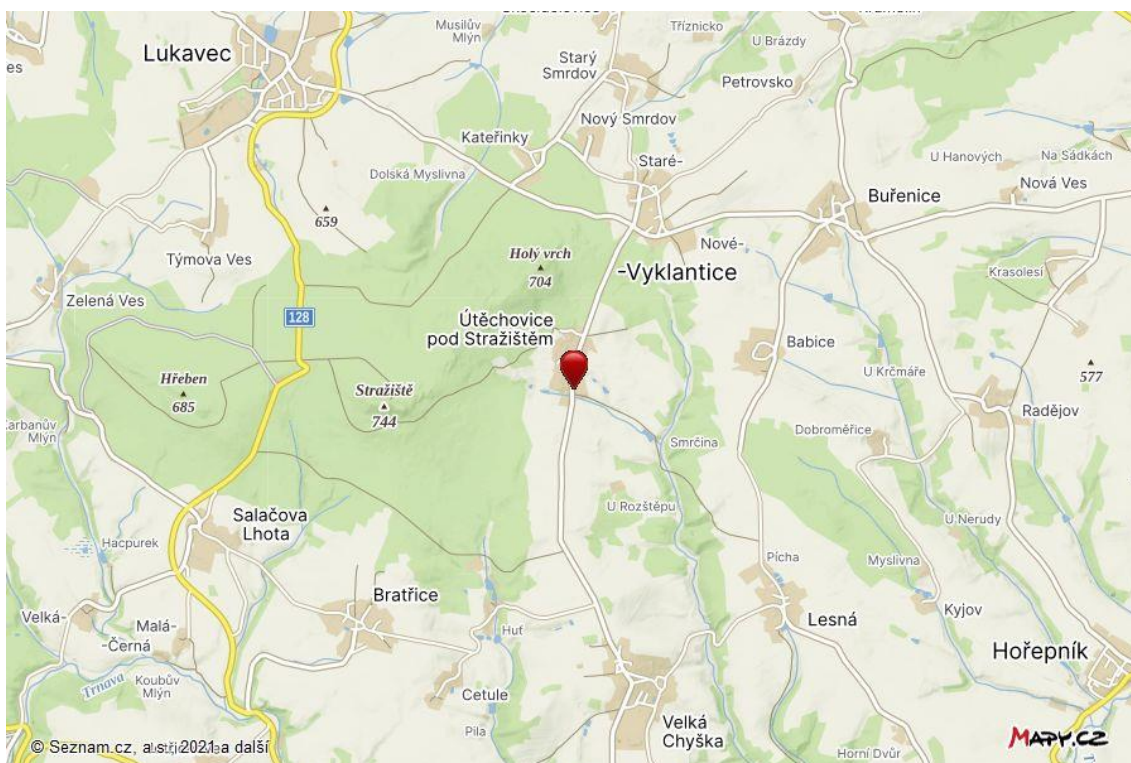
<u>Přílohy</u>	<u>počet stran A4 příloze</u>
Situace umístění nemovitosti Útěchovice pod Stražištěm č.p. 19, pozemku p.č. st. 24, katastrální území Útěchovice pod Stražištěm, obec Útěchovice pod Stražištěm, okres Pelhřimov, kraj Vysočina	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemkup.č. st. 24, k.ú. a obec Útěchovice pod Stražištěm	1
Výpis z LV 271, k.ú. Útěchovice pod Stražištěm	7
Porovnávací nemovitosti	5
Cerifikát odhadce	1

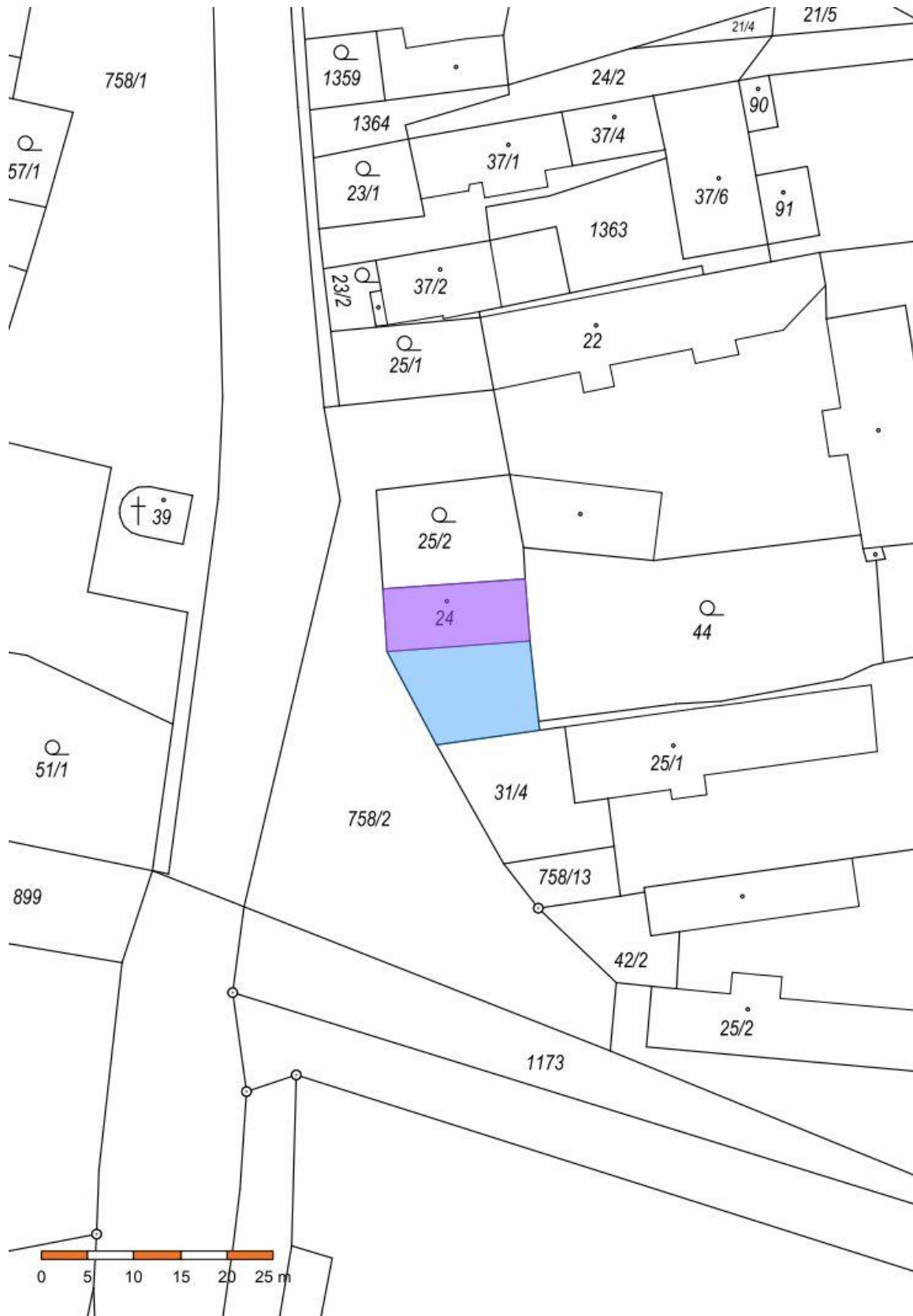
V Třebíči 05.01.2026

Mejzlík
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 562033 Útěchovice pod
Stražištěm

Kat.území: 778371 Útěchovice pod
Stražištěm

List vlastnictví: 271

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/2
Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	██████████	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 24	237	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Útěchovice pod Stražištěm, č.p. 19, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 24				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na id.1/2 ke dni 27.4.2011 ve výši 964 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: ██████████
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti čj. 067
EX-320402/2010 -9 ze dne 22.04.2011. Právní moc ke dni 27.04.2011.

Z-10941/2011-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na id.1/2 ke dni 2.2.2011 ve výši 206 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: ██████████
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti čj. 067
EX-264092/2010 -14 ze dne 17.01.2011. Právní moc ke dni 02.02.2011.

Z-10978/2011-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

na id. 1/2 pohledávka ve výši 13 586 Kč s příslušenstvím

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 562033 Útěchovice pod
Stražištěm

Kat.území: 778371 Útěchovice pod
Stražištěm

List vlastnictví: 271

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: 00063941

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
027 EX-3234/2005 ze dne 18.11.2010.

Z-8966/2010-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na id.1/2 ke dni 3.1.2006 pro Finanční úřad v Pacově ve výši 1 550,-Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční ředitelství v Brně, Palackého náměstí 89,
68401 Slavkov u Brna, RČ/IČO: 00006921

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 24

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
čj.-20816/2005 094970/5585 ze dne 25.10.2005. Právní moc ke dni 03.01.2006.

Z-249/2006-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na id.1/2 ke dni 17.2.2007 ve výši 290 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: St. 24

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
čj.-19738/2006 094970/5948 ze dne 30.10.2006. Právní moc ke dni 17.02.2007.

Z-1832/2007-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na id.1/2 ke dni 15.2.2008 ve výši 848 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 562033 Útěchovice pod
Stražištěm

Kat.území: 778371 Útěchovice pod
Stražištěm

List vlastnictví: 271

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

Typ vztahu

Povinnost k

Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 24

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
č.j.-18699/2007 094970/5948 ze dne 20.11.2007. Právní moc ke dni 15.02.2008.
Z-2317/2008-304

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na id.1/2 pohledávka ve výši 55 692 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České
republiky, Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 13000 Praha
3, RČ/IČO: 47114304

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
095 Ex 684/15-010 ze dne 05.05.2015. Právní moc ke dni 21.05.2015. Právní
účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 10:01:19. Zápis proveden dne 02.06.2015.
V-3022/2015-304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 30.06.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2015 11:38:15. Zápis proveden dne
09.07.2015.
Z-2265/2015-304

Pořadí k 06.05.2015 10:01

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 1 319 Kč s příslušenstvím k id. 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 24

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj
Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -263813/2019 2910-00540-107861 ze dne
20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 16:46:39. Zápis proveden
dne 15.03.2019; uloženo na prac. Pelhřimov
V-922/2019-304

Pořadí k 20.02.2019 16:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj
Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -263813/2019 2910-00540-107861 ze dne
20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 16:46:39. Zápis
proveden dne 15.03.2019; uloženo na prac. Pelhřimov

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 562033 Útěchovice pod
Stražištěm

Kat.území: 778371 Útěchovice pod
Stražištěm

List vlastnictví: 271

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

Typ vztahu

V-922/2019-304

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -263813/2019 2910-00540-107861 ze dne 20.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2019 16:46:39. Zápis proveden dne 15.03.2019; uloženo na prac. Pelhřimov

V-922/2019-304

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 2 355 Kč s příslušenstvím k id.1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 24

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -1072405/2023 2910-00540-107861 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 13:24:44. Zápis proveden dne 27.06.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

V-2788/2023-304

Pořadí k 01.06.2023 13:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -1072405/2023 2910-00540-107861 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 13:24:44. Zápis proveden dne 27.06.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

V-2788/2023-304

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP v Pelhřimově, č.j. -1072405/2023 2910-00540-107861 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2023 13:24:44. Zápis proveden dne 27.06.2023; uloženo na prac. Pelhřimov

V-2788/2023-304

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 562033 Útěchovice pod
Stražištěm

Kat.území: 778371 Útěchovice pod
Stražištěm

List vlastnictví: 271

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

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-2718/2005 7 Os P10 ze dne 11.08.2005;
uloženo na prac. Praha

Z-74945/2005-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na id.1/2 pro Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 027 EX 03234/05 ze dne
21.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2014 18:01:32. Zápis
proveden dne 05.12.2014; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-4594/2014-304

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

na id.1/2 pro Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, Kodaňská
1441/46, Praha 10-Vršovice

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 095 EX 684/15-11 ze dne
05.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2015 10:01:27. Zápis proveden
dne 12.05.2015.

Z-1567/2015-304

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Tvrdková, Hornokrčská 650/29,
140 00 Praha 4

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 095 Ex 684/15-006 k 49 EXE-
1801/2015 -8 ze dne 04.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2015
10:43:08. Zápis proveden dne 15.05.2015; uloženo na prac. Praha

Z-26078/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 095 Ex 684/15-006
ze dne 30.6.2015. Právní moc dne 23.6.2015
. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2015 11:38:15. Zápis proveden dne
09.07.2015; uloženo na prac. Pelhřimov

Z-2265/2015-304

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

na id. 1/2

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: [REDAKCE]
Parcela: St. 24

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 562033 Útěchovice pod
Stražištěm

Kat.území: 778371 Útěchovice pod
Stražištěm

List vlastnictví: 271

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 067 EX 264092/10-83 ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2019 07:01:51. Zápis proveden dne 31.01.2019.

Z-396/2019-304

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. 1/2

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: ██████████
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 067 EX 209231/11-59 ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2019 07:05:53. Zápis proveden dne 31.01.2019.

Z-383/2019-304

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na id. 1/2

Povinnost k

Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO: ██████████
Parcela: St. 24

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 067 EX 320402/10-70 ze dne 22.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2019 07:09:26. Zápis proveden dne 31.01.2019.

Z-382/2019-304

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Souhlasné prohlášení o zániku a vypořádání SJ a vzniku podíl. spoluhl. ze zákona ze dne 30.09.2008.

Z-10238/2008-304

Pro: Vinická Lucie, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10 RČ/IČO: ██████████

- o Smlouva kupní ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2025 08:36:31. Zápis proveden dne 25.04.2025.

V-1788/2025-304

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 RČ/IČO: 17962838

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

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 14:35:02

Okres: CZ0633 Pelhřimov

Obec: 562033 Útěchovice pod
Stražištěm

Kat.území: 778371 Útěchovice pod
Stražištěm

List vlastnictví: 271

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov, kód: 304.

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

Vyhотовeno: 02.01.2026 14:55:56

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/>.

podání: 16.5.2025
cena: 2 300 000 Kč

Kupní sml.: V-2616/2025-304 (LISTINY)
Listina ID: 90910034010
LV: 7 k.ú.: 670758

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: 5. května 131, Košetice, okr. Pelhřimov (rodinný dům)	74 m ²	18 192	2 207 407
PARCELA: st.234 (zast. plocha a nádv.), kú: Košetice	290 m ²	2 978	
PARCELA: 226/18 (zahrada), kú: Košetice	263 m ²	352	92 592



Rodinný dům na adrese větší obec, obč.vybavenost, dostupnost je dům v původním stavu se zahradou a předzahrádkou. Cihlový dům o velikosti 2+1 má kuchyňku, obývací pokoj, ložnici, šatnu a koupelnu se sprchovým koutem a WC. Na pozemku je dílna přístupná z domu i ze zahrady. Půdní prostor dostupný po žebříku, při rekonstrukci by zde bylo možné vybudovat další pokoj. Nemovitost je orientována jihozápadním směrem. Topení řešeno kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy. Dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Směrem do zahrady je zastřešená terasa/ přístavek pro venkovní posezení. Na čtvercové zahradě jsou vzrostlé stromy a květinové záhony. Je zde také dřevník na zahradní nářadí. Celý pozemek má velikost 497 m². Parkování je možné na pozemku. Košetice jsou obec v okrese Pelhřimov, od Prahy asi 80 km směrem po D1. Nedaleko domu je zastávka autobusů směrem na Vlašim, Pelhřimov, Benešov, Jihlava, Humpolec.

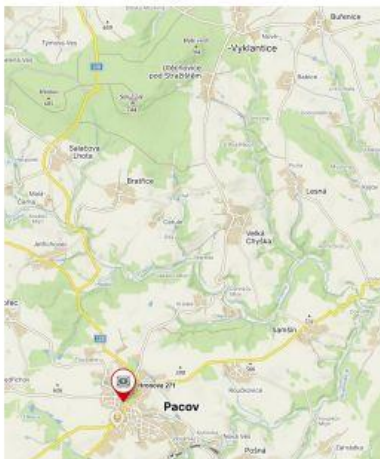
podání: 18.6.2025
cena: 3 300 000 Kč

Kupní sml.: V-3368/2025-304 (LISTINY)
Listina ID: 91539963010
LV: 3229 k.ú.: 717215

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Hronova 271, Pacov, okr. Pelhřimov (rodinný dům)	82 m ²	19 105	3 143 972
PARCELA: st.305 (zast. plocha a nádv.), kú: Pacov	503 m ²	3 128	
PARCELA: 326/2 (zahrada), kú: Pacov	422 m ²	370	156 027



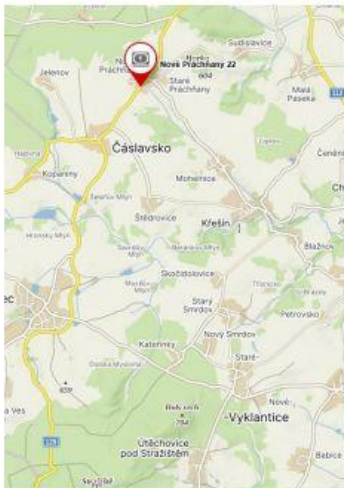
Rodinný dům na adrese Hronova 271, Pacov je dům situovaný v uliční zástavbě poblíž centra obce Pacov. Nemovitost situována na pozemku o rozloze 925 m². Dům je z kombinovaného zdiva kámen a cihla, v původním ke kompletní rekonstrukci, případně k odstranění. Dispozice domu je 2+1 s koupelnou a WC a půdou. Připojeno na el. energii, vodovod, kanalizace do jímky, ale lze připojit na veřejnou kanalizaci. Vytápění lokální kamny nebo elektrickými přímotopy. Střecha valbová, okna původní dvojitá dřevěná, stropy trámové. Součástí i stodola, kde lze parkovat. Vjezd na pozemek vraty z komunikace. Za stodolu je zahrada. Dobrá dojezdová vzdálenost do Pelhřimova.



podání: 20.5.2025
cena: 2 490 000 Kč

Kupní sml.: V-3826/2025-201 (LISTINY)
Listina ID: 90963591010
LV: 360 k.ú.: 618888

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Nové Práchnány 22, Čechtice, okr. Benešov (rodinný dům)	63 m ²	21 011	2 344 276
PARCELA: st.304 (zast. plocha a nád.v.), kú: Čechtice	418 m ²	2 422	
PARCELA: 2309 (zahrada), kú: Čechtice	394 m ²	370	145 724



Rodinný dům na adrese Nové Práchnány 22, Čechtice. Dům je situovaný v malé obci v blízkosti městečka Čechtice, jde o obec v jihovýchodní části okresu Benešov, sousedící s krajem Vysočina. Dům je u průjezdní komunikace v uliční zástavbě, stojí jako samostatně stojící na vlastním pozemku o celkové výměře 812 m². Dům je z kombinovaného zdiva kámen a cihla, v původním stavu, určen ke kompletní rekonstrukci. Dispozice domu je 2+1 s přístavbou koupelny a WC ve dvoře. Zastavěná plocha obytné části 95 m² včetně průjezdu, obytná plocha 63 m². Připojeno na el. energii, voda z vlastní studny, kanalizace do jímky, bez plynu. Vytápění lokální kamny v obou místnostech. Střeška sedlová, krytina pálená taška, okna původní dvojitá dřevěná, stropy trámové, vrata dřevěná, průjezd do dvora, kde na obytnou část navazuje hospodářská budova. Vjezd na pozemek vraty z komunikace. U domu je zahrada. Dobrá dojezdová vzdálenost na D1 – 12 km EXIT 66.

Prodej domu

85 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Velká Ves 30, Pelhřimov, Kraj Vysočina,
Jihovýchod, 39501, Česká republika



Detail nabídky
#1750071



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	zahrada
Podlahová plocha:	85 m ²	Plocha zahrady:	1517 m ²
Dispozice:		Stav:	před rekonstrukcí
Plocha pozemku:	1813 m ²	GPS:	49.568718, 14.954638
Celkem podlaží:			

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji chalupu s dispozicí 3+kk v malebné obci Velká Ves u Lukavce na hranici kraje Vysočina a Středočeského kraje. Chalupa je snadno dostupná z dálnice D1, vzdálené jen 20 minut jízdy, což z ní činí ideální místo pro víkendové pobyty s výborným spojením na hlavní dopravní tepnu (exit 66). Nemovitost stojí na pozemku o rozloze 1813 m², který se skládá z předzahrádky s ovocnými stromy a prostorného dvora, ideálního pro venkovské aktivity, zahradničení nebo relaxaci. Chalupa se sedlovou střechou krytou pálenými taškami má dvě části přední, novější část a zadní, starší. Chalupa je smíšené konstrukce se zdvojenými dřevěnými okny, betonovými podlahami a vytápěním kamny na tuhá paliva. Je napojena na obecní vodovodní řad, odpady jsou řešeny septikem s přepadem. Objekt je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci, což nabízí majiteli příležitost upravit dům podle vlastních představ. Pokud hledáte klidné místo v přírodě, neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo pro domluvení prohlídky.



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.01.2026

valuo

Prodej domu

85 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Velká Ves 30, Pelhřimov, Kraj Vysočina,
Jihovýchod, 39501, Česká republika



Detail nabídky

#1750071

Cenová historie 05.05.2025 - 12.06.2025 (38 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	12.06.2025 (po 38 d.)	2 480 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	05.05.2025	2 480 000 Kč za nemovitost, Cena je včetně všech poplatků; Cena je včetně všech poplatků	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
2 480 000 Kč	-2.00 %	2 430 400 Kč
29 176 Kč/m ²	tj. -49 600 Kč/m ²	28 592 Kč/m ²



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 04.01.2026

valuo



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

