

CENOVÝ ROZBOR NEMOVITOSTI

Rodinný dům č.p. 32, Svinný (obec Chotěboř), okres Havlíčkův Brod



Pohled na rodinný dům č.p. 32

1. Identifikace nemovitosti

Druh nemovitosti	Rodinný dům (zastavěná plocha a nádvoří) se zahradou
Adresa	Svinný č.p. 32, 583 01 Chotěboř, okres Havlíčkův Brod, Kraj Vysočina
Katastrální území	Svinný [760871], obec Chotěboř [568759]
List vlastnictví	LV č. 73
Pozemek st. 20	Zastavěná plocha a nádvoří — 282 m ² (součástí je stavba RD č.p. 32)
Pozemek p.č. 67/12	Zahrada — 39 m ²
Celková výměra pozemků	321 m ²
Vlastník	Líman Josef, Bezděčín 34, 293 01 Mladá Boleslav
Dispozice	2+1, jednopodlažní, nepodsklepený, s půdou a garáží
Užitná plocha (obytná část)	cca 72 m ²
Energetická náročnost	Třída G — mimořádně nevhodná

2. Popis a technický stav

2.1 Lokalita

Rodinný dům se nachází v centrální části obce Svinný, místní části města Chotěboř, v zástavbě obdobně starších venkovských domů. Přístup je zajištěn z veřejné zpevněné komunikace. Okolí má klidný venkovský charakter, dům stojí u vodoteče. Veřejná vybavenost v obci je omezená — kompletní občanská vybavenost (školy, obchody, služby) je dostupná v cca 5

minut vzdálené Chotěboři. Lokalita je atraktivní polohou v podhůří Železných hor, nedaleko údolí řeky Doubravy, a je vhodná pro trvalé bydlení i rekreaci.

2.2 Konstrukční řešení

Stáří stavby	Odhadem 30. léta 20. století; dílčí úpravy v 80. letech
Zdivo	Smíšené / cihelné, tloušťka cca 45 cm
Stropy	Rovné, trámové se záklopem
Střecha	Sedlová, dřevěný krov bez zateplení; krytina eternitové šablony (stáří ~40 let)
Okna	Původní dřevěná špaletová, dvojitá
Vytápění	Lokální na tuhá paliva (2× kamna)
Ohřev vody	Bojler na tuhá paliva
Elektroinstalace	Původní (předpoklad hliník), jištění pojistkami
Voda	Napojení na veřejný vodovod
Odpad	Svedeno do septiku (bez napojení na kanalizaci)
Plyn	Přípojka přivedena, využití pro plynový sporák

2.3 Dispozice a hospodářské zázemí

Dům je nepodsklepený, jednopodlažní, s půdním prostorem přístupným z garáže. Hlavní obytná část zahrnuje kuchyňský kout se sporákem, dvě obytné místnosti, koupelnu s vanou, WC a zádveří. Samostatný (letní) pokoj je přístupný přes uzavřený dvorek. Součástí je nadstandardně velká garáž se stodolou (cca 44 m²) a půda vhodná ke skladování, případně k budoucí vestavbě.

2.4 Technický stav

Objekt je dlouhodobě neupravovaný, poslední rekonstrukce proběhla v 80. letech 20. století. Stavebně-technický stav odpovídá stáří a dům je určen k celkové rekonstrukci:

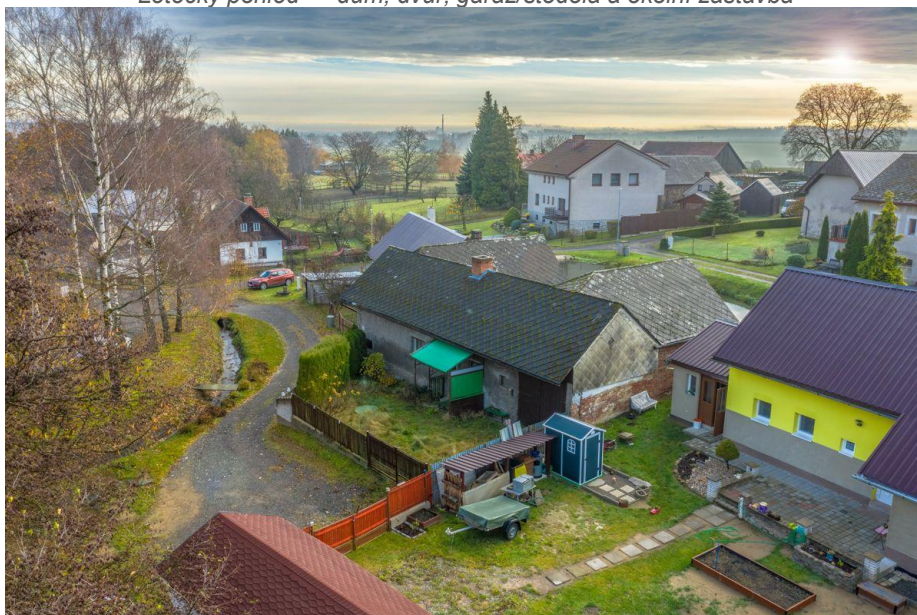
- Střecha bez zateplení, krytina místy dožilá
- Omítky popraskané, místy opadané; zvýšené riziko vlhkosti (podlahy bez izolací)
- Okna a dveře původní, netěsnící
- Rozvody vody, kanalizace, elektroinstalace i vytápění vyžadují kompletní modernizaci

Objekt není v současném stavu vhodný k trvalému bydlení bez výrazných stavebních zásahů. Nejedná se však o demolici — jde o zděný dům s pevnou konstrukcí, vhodný jako rekonstrukční projekt.

3. Fotodokumentace stavu



Letecký pohled — dům, dvůr, garáž/stodola a okolní zástavba



Letecký pohled — dům, dvůr, garáž/stodola a okolní zástavba



Uzavřená část dvora



Obytná místnost s lokálním vytápěním — původní povrchy



Ložnice s lokálním vytápěním



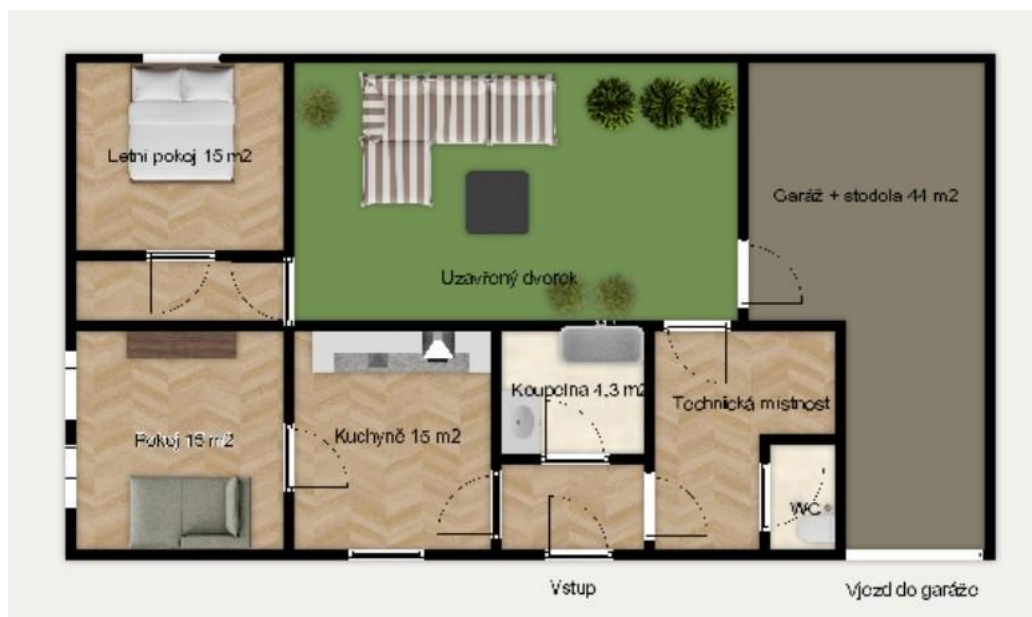
Koupelna s bojlerem na pevná paliva



Toaleta se splachovacím záchodem



Hospodářský / půdní prostor — vhodný ke skladování, s potenciálem vestavby



Plán rodinného domu a přilehlé stavby

4. Metodika ocenění

Stanovení ceny vychází z kombinace tří navzájem se ověřujících přístupů, které jsou v praxi oceňování nemovitostí standardní:

- **Porovnávací metoda** (hlavní) — porovnání s nabídkami a realizovanými prodeji srovnatelných nemovitostí, s normalizací na jednotkovou cenu a korekcí odlišností.
- **Nákladová (reziduální) úvaha** (podpurná) — nezávislá kontrola přes hodnotu po rekonstrukci sníženou o náklady, rezervu a investorský zisk.
- **Polohová korekce** (kvalitativní) — zohlednění vlivu lokality, dostupnosti a charakteru prostředí.

4.1 Porovnávací metoda (hlavní)

Cena je odvozena z porovnání s nabídkami a prodeji srovnatelných nemovitostí v obci Svinný a širším okolí Chotěboře. Klíčovým faktorem je stav „před rekonstrukcí“, který představuje zásadní cenový rozdíl oproti nemovitostem po rekonstrukci.

Nemovitost	Plocha	Pozemek	Stav	Cena
Svinný (řadový RD 2+1) — předmět ocenění	72 m² + garáž/stodola	321 m²	Před rekonstrukcí	2 250 000 Kč
Dobkov / Chotěboř — RD 2+1, srovnatelný	80 m²	270 m²	Před rekonstrukcí	2 200 000 Kč
Počátky u Chotěboře — RD + stodola	—	1 554 m²	K demolici	~600 000 Kč
Střížov / Chotěboř — RD s garáží	250 m²	510 m²	Velmi dobrý	6 699 000 Kč
Chotěboř, Revoluční — RD po rekonstrukci	69 m²	467 m²	Po rekonstrukci	8 490 000 Kč

Zdroj: veřejné realitní inzeráty (eurobydlení.cz, realitymix.cz, ereality.cz, bazoš.cz), stav červen 2026. Ceny u srovnatelných nemovitostí jsou ceny nabídkové.

Srovnání jednoznačně řadí předmětnou nemovitost do kategorie objektů „před rekonstrukcí“, kde se ceny pohybují kolem 2,2 mil. Kč. Nemovitosti v dobrém stavu nebo po rekonstrukci dosahují v téže lokalitě 6,7–8,5 mil. Kč, zatímco objekty určené k demolici se obchodují řádově do 0,6–

1,0 mil. Kč. Předmětná nemovitost se nachází jednoznačně v horní části spektra „k rekonstrukci“ díky zděné konstrukci, velké garáži se stodolou, půdě s potenciálem a kompletu přípojek.

Normalizace na jednotkovou cenu a korekce odlišností

Protože srovnávané nemovitosti se liší užitnou plochou, velikostí pozemku i stavebně-technickým stavem, byly nabídkové ceny přepočteny na jednotkovou cenu za m² užitné plochy a následně korigovány na rozdíly oproti předmětu ocenění (tzv. metoda přímého porovnání s korekčními koeficienty). Záporná korekce snižuje cenu srovnávané nemovitosti směrem k předmětu ocenění, kladná ji zvyšuje. U srovnatelných nabídek byla navíc uplatněna obvyklá korekce na převis nabídkové ceny nad cenou realizovanou (sjednanou) ve výši cca 8–12 %.

Srovnávaná nemovitost	Cena / m ²	Souhrnná korekce	Cena / m ² po korekci	Hlavní korekční faktory
Dobkov / Chotěboř — RD 2+1	27 500 Kč	+12 %	~30 800 Kč	menší pozemek, bez garáže/stodoly; nabídková cena
Počátky u Chotěboře — RD + stodola	—	+ výrazně	nelze přímo	stav „k demolici“, vstupuje jen jako spodní mez (hodnota pozemku)
Chotěboř, Revoluční — RD po rekonstrukci	123 000 Kč	–70 až –75 %	~31 000–37 000 Kč	odečet nákladů rekonstrukce a developerské marže (stav „po“ vs. „před“)
Svinný č.p. 32 — předmět ocenění	31 250 Kč	—	31 250 Kč	referenční hodnota (2 250 000 Kč / 72 m²)

Po normalizaci se srovnatelné objekty ve stavu „před rekonstrukcí“ po korekci sbíhají do pásma přibližně 30 000–37 000 Kč/m² užitné plochy. Jednotková cena předmětné nemovitosti ve výši 31 250 Kč/m² leží v dolní až střední části tohoto pásma, což je konzervativní a obhajitelné — předmět ocenění sice nabízí nadstandardní hospodářské zázemí (velká garáž se stodolou) a kompletní přípojky, je však zatížen energetickou třídou G, vlhkostí a nutností kompletní rekonstrukce. Objekt „k demolici“ (Počátky) do přímého porovnání jednotkovou cenou nevstupuje a slouží pouze jako spodní mez odpovídající přibližně holé hodnotě pozemku po odečtu nákladů na odstranění stavby.

4.2 Nákladová úvaha (podpůrná)

Z pohledu nákladového představuje objekt zděný rodinný dům na pozemku 321 m² s rozsáhlým hospodářským zázemím. Nákladový (reziduální) přístup ověřuje, zda navržená cena ob stojí z pozice typického investora, který objekt koupí, zrekonstruuje a buď v něm bydlí, nebo jej prodá. Vychází se z dosažitelné hodnoty nemovitosti po rekonstrukci, od níž se odečtou náklady rekonstrukce, přiměřená rezerva a investorský zisk; výsledkem je maximální kupní cena, kterou racionální investor zaplatí za výchozí stav.

Reziduální propočet (orientační, konzervativní scénář)	Částka
Hodnota po kompletní rekonstrukci (dolní hladina srovnatelných, cca 72 m ²)	+ 6 700 000 Kč
Náklady na kompletní rekonstrukci (střední odhad)	– 2 800 000 Kč
Rezerva na rizika a vedlejší náklady (cca 15 %)	– 420 000 Kč
Investorský zisk / riziková přírážka (cca 15 % z hodnoty po)	– 1 005 000 Kč
Reziduální hodnota výchozího stavu (max. kupní cena investora)	≈ 2 475 000 Kč

Reziduální hodnota výchozího stavu vychází na cca 2,3–2,6 mil. Kč (v závislosti na rozsahu rekonstrukce a dosažené ceně po). Navržená cena 2 250 000 Kč leží mírně pod středem tohoto pásma, tedy na straně bezpečné pro prodávajícího i racionální pro kupujícího. Nákladový pohled

tak nezávislou cestou potvrzuje výsledek porovnávací metody. Pozn.: uvedené hodnoty jsou orientační, slouží k ověření řádu a nenahrazují rozpočet konkrétní rekonstrukce.

4.3 Polohová korekce

Poloha v menší obci s omezenou vybaveností a nutností dojíždět působí na cenu mírně negativně (odhadem v řádu jednotek procent). Tento faktor je z velké části kompenzován klidným venkovským prostředím, atraktivitou regionu (podhůří Železných hor, blízkost údolí řeky Doubravy), dostupností kompletní občanské vybavenosti v cca 5 minut vzdálené Chotěboři a dvojí využitelnosti objektu — jak pro trvalé bydlení, tak pro rekreaci (chalupa). Lokalita zároveň není zatížena znaky, které by cenu srážely výrazněji (není v záplavovém území mimo bezprostřední blízkost vodoteče, není v exponované průmyslové zóně). Polohová korekce je proto vyhodnocena jako mírně záporná až neutrální a je již zohledněna v porovnávací i nákladové metodě výše; samostatně cenu nesnižuje pod navrženou hladinu.

4.4 Syntéza a váhy metod

Výsledná cena je stanovena s převahou porovnávací metody, která u rodinných domů ve venkovské zástavbě nejlépe odráží reálné chování trhu. Nákladová (reziduální) úvaha slouží jako nezávislá kontrola řádu a polohová korekce jako kvalitativní doladění. Obě podpůrné metody se s porovnávací metodou shodují v pásmu cca 2,3–2,6 mil. Kč, resp. potvrzují jednotkovou hladinu kolem 31 000 Kč/m².

Metoda	Váha	Indikovaná hodnota / role
Porovnávací (hlavní)	70 %	~2 250 000 Kč (31 250 Kč/m ²)
Nákladová / reziduální (podpůrná)	20 %	≈ 2 300 000–2 600 000 Kč (kontrola řádu)
Polohová korekce (kvalitativní)	10 %	mírně záporná až neutrální (doladění)

5. Závěr a doporučená cena

Na základě provedeného rozboru, porovnání se srovnatelnými nemovitostmi a zohlednění technického stavu, dispozice a polohy je stanovena doporučená nabídková (prodejní) cena:

2 250 000 Kč

(slovy: dva miliony dvě stě padesát tisíc korun českých)

Navržená cena odpovídá aktuální tržní hladině srovnatelných nemovitostí „před rekonstrukcí“ v dané lokalitě a je v souladu s cenou, za kterou jsou obdobné objekty v obci Svinný reálně nabízeny. Je vhodná jako vstupní nabídková cena pro prodej s přiměřeným prostorem pro vyjednávání.

Doporučení: cenu je vhodné nastavit jako vstupní nabídkovou s ponecháním přiměřeného prostoru pro vyjednávání. U objektu ve stavu „před rekonstrukcí“ s energetickou třídou G je třeba počítat s tím, že část kupujících bude usilovat o slevu odpovídající rozsahu nutných investic; tomu odpovídá i konzervativní nastavení navržené ceny.

V Mladé Boleslavi dne 26. 6. 2026

Ing. Petr Líman

jednatel

MONREOS spol. s r.o.

Upozornění: Tento dokument je orientačním tržním cenovým rozбором zpracovaným pro interní potřebu vlastníka a nejedná se o znalecký posudek o ceně podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ani o odhad provedený osobou s příslušným živnostenským či znaleckým oprávněním. Uvedené hodnoty vycházejí z veřejně dostupných realitních inzerátů a kvalifikovaného odhadu k datu zpracování; skutečná dosažitelná cena se může lišit v závislosti na vývoji trhu, výsledku jednání a prověření právního a technického stavu nemovitosti. Zpracovatel neodpovídá za rozhodnutí učiněná na základě tohoto rozboru.