

CHATA

**Dobešov, Černovice, okres
Pelhřimov, 394 9...**



**Josef Grmolec**

+420720309736

josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Výsledek odhadu

2 535 060 Kč42 251 Kč / m²Minimální cena
1 985 340 KčMaximální cena
3 084 780 KčPrůměrná doba
inzerce

163 dní

Maximální
stáří

344 dní

Maximální
vzdálenost

11881 m

Průměrná
shoda

60 %

O Valuo

Valuo je český online nástroj pro rychlý a přesný odhad tržních cen nemovitostí, využívaný bankami jako například ČSOB, Česká spořitelna, Moneta, investory i finančními poradci a více než 3500 realitními makléři. Využívá data z katastru nemovitostí a reálné prodeje.



Z jakých dat
Valuo vychází

Veřejná
inzerceData
z RKData o
kriminalitěObčanská
vybavenost

Způsob výpočtu ceny

Vybrání všech
prodáváných bytů v
okruhu **2 km** za
posledních **6 měsíců**.

Porovnání **podobností s
oceňovanou** a vybráno **10
nejpodobnějších** dle
**parametrů, stavu, stáří a
lokality**.

**Vyřazení příliš drahých
nebo příliš levných a
nerelevantních prodejů.**

**Zohlednění odlišností
oceňované a porovnávané
nemovitosti pomocí
koeficientů.**



II. Oceňovaná nemovitost

Dům



Dobešov, Černovice, okres Pelhřimov, 394 94

Započitatelná
plocha
60 m²

Stav
Průměrný

Konstrukce
Smíšená

Plocha pozemku
600

Mapa umístění



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

III. Srovnávané nemovitosti

#	Popis	Plocha m ²	Plocha pozemku m ²	Cena	Cena pro výpočet	Adresa a vzdálenost	Podlaží	Stáří
1	Dům Cihlová Průměrný	53 m ²	842 m ²	2 600 000 Kč 49 056 Kč/m ²	2 522 000 Kč 47 584 Kč/m ² 0.97	183, Husovy sady, Černovice u Tábora, Černovice, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe 00 1766 m	-	109 dní od 09.06.2025 do 26.09.2025
2	Chalupa Cihlová Průměrný	53 m ²	842 m ²	2 630 000 Kč 49 622 Kč/m ²	2 445 900 Kč 46 148 Kč/m ² 0.93	183, Husovy sady, Černovice u Tábora, Černovice, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe 00 1766 m	-	68 dní od 09.06.2025 do 16.08.2025
3	Dům Smíšená Průměrný	80 m ²	271 m ²	2 199 999 Kč 27 499 Kč/m ²	2 045 999 Kč 25 574 Kč/m ² 0.93	25, Svatava, Svatava, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe 00 2922 m	-	157 dní od 07.03.2025 do 12.08.2025
4	Chata Smíšená Průměrný	55 m ²	457 m ²	3 100 000 Kč 56 363 Kč/m ²	3 007 000 Kč 54 672 Kč/m ² 0.97	ev.5, K Oboře, Záhostice, Záhostice, Chýnov, Tábor, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe 00 11881 m	-	44 dní od 03.03.2026 do 16.04.2026
5	Chalupa Smíšená Průměrný	150 m ²	3880 m ²	6 995 000 Kč 46 633 Kč/m ²	6 645 250 Kč 44 301 Kč/m ² 0.95	14, Černovice u Tábora, Černovice u Tábora, Vackov, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe 00 2185 m	-	62 dní od 06.11.2025 do 07.01.2026
6	Chalupa Cihlová Průměrný	110 m ²	1392 m ²	3 390 000 Kč 30 818 Kč/m ²	3 220 500 Kč 29 277 Kč/m ² 0.95	18, Rytov, Rytov, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe 00 1812 m	-	156 dní od 18.08.2025 do 21.01.2026
7	Dům Smíšená Před rekonstrukcí	83 m ²	834 m ²	2 730 000 Kč 32 891 Kč/m ²	3 221 400 Kč 38 811 Kč/m ² 1.18	197, Mariánské náměstí, Černovice u Tábora, Černovice, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe 00 1415 m	-	326 dní od 24.07.2025 do 15.06.2026



III. Srovnávaná nemovitost č. 1

1



183, Husovy sady, Černovice u Tábora,
Černovice, Pelhřimov, Kraj Vysočina,
Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 26.09.2025

Započitatelná
plocha
53 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
1

Vlastní zahrada
731 m²

Konstrukce
Cihlová



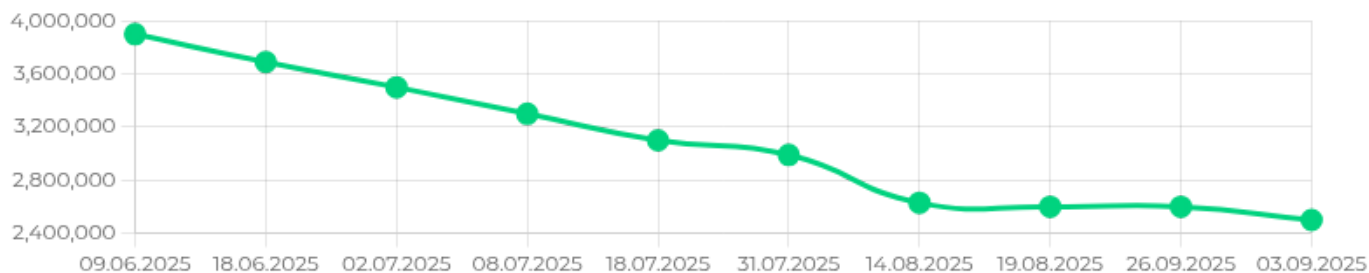
Historie ceny (za 109 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Prodáno (zdroj: katastr)	03.09.2025 (po 24 dnech)	2 500 000 Kč	
✕ Stažení inzerátu	26.09.2025 (po 39 dnech)	2 600 000 Kč	
✓ Zlevněno	19.08.2025 (po 5 dnech)	2 600 000 Kč	-30 000 Kč (-1 %)
✓ Zlevněno	14.08.2025 (po 14 dnech)	2 630 000 Kč	-360 000 Kč (-12 %)
✓ Zlevněno	31.07.2025 (po 13 dnech)	2 990 000 Kč	-110 000 Kč (-4 %)
✓ Zlevněno	18.07.2025 (po 10 dnech)	3 100 000 Kč	-200 000 Kč (-6 %)
✓ Zlevněno	08.07.2025 (po 6 dnech)	3 300 000 Kč	-200 000 Kč (-6 %)
✓ Zlevněno	02.07.2025 (po 14 dnech)	3 500 000 Kč	-190 000 Kč (-5 %)
✓ Zlevněno	18.06.2025 (po 9 dnech)	3 690 000 Kč	-210 000 Kč (-5 %)
+ Vytvoření inzerátu	09.06.2025	3 900 000 Kč	



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 1

1

Zohlednění stáří prodeje

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 600 000 Kč

49 056 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-78 000 Kč

Upravená cena

2 522 000 Kč

47 584 Kč/m²



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

III. Srovnávaná nemovitost č. 2

2



183, Husovy sady, Černovice u Tábora,
Černovice, Pelhřimov, Kraj Vysočina,
Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 16.08.2025

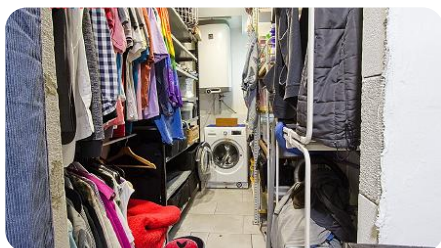
Započitatelná
plocha
53 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
1

Vlastní zahrada
731 m²

Konstrukce
Cihlová



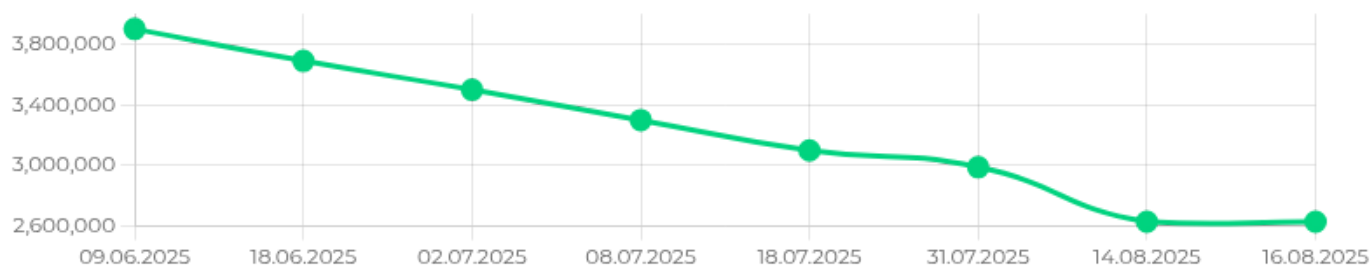
Historie ceny (za 68 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	16.08.2025 (po 3 dnech)	2 630 000 Kč	
✓ Zlevněno	14.08.2025 (po 14 dnech)	2 630 000 Kč	-360 000 Kč (-12 %)
✓ Zlevněno	31.07.2025 (po 13 dnech)	2 990 000 Kč	-110 000 Kč (-4 %)
✓ Zlevněno	18.07.2025 (po 10 dnech)	3 100 000 Kč	-200 000 Kč (-6 %)
✓ Zlevněno	08.07.2025 (po 6 dnech)	3 300 000 Kč	-200 000 Kč (-6 %)
✓ Zlevněno	02.07.2025 (po 14 dnech)	3 500 000 Kč	-190 000 Kč (-5 %)
✓ Zlevněno	18.06.2025 (po 9 dnech)	3 690 000 Kč	-210 000 Kč (-5 %)
+ Vytvoření inzerátu	09.06.2025	3 900 000 Kč	



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 2

2

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Zohlednění stáří prodeje

- 4 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 630 000 Kč

49 622 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-7.00 %

-184 100 Kč

Upravená cena

2 445 900 Kč

46 148 Kč/m²



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

III. Srovnávaná nemovitost č. 3

3

 25, Svatava, Svatava, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 12.08.2025

Započitatelná
plocha
80 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
1

Vlastní zahrada
131 m²

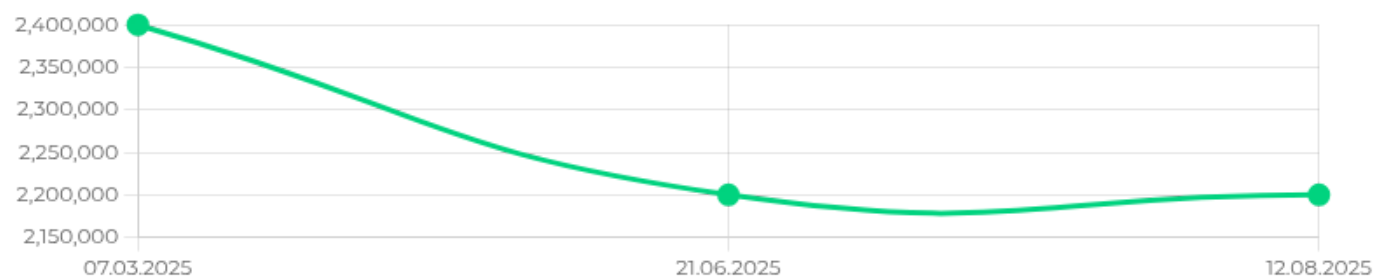
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 157 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
 Stažení inzerátu	12.08.2025 (po 53 dnech)	2 199 999 Kč	
 Zlevněno	21.06.2025 (po 106 dnech)	2 199 999 Kč	-200 000 Kč (-8 %)
 Vytvoření inzerátu	07.03.2025	2 399 999 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Zohlednění stáří prodeje

- 4 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 199 999 Kč

27 499 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-7.00 %

-154 000 Kč

Upravená cena

2 045 999 Kč

25 574 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 4

4

ev.5, K Oboře, Záhostice, Záhostice, Chýnov, Tábor, Jihočeský kraj, Jihozápad, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 16.04.2026

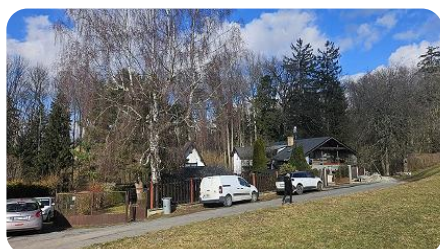
Započitatelná
plocha
55 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
1

Vlastní zahrada
399 m²

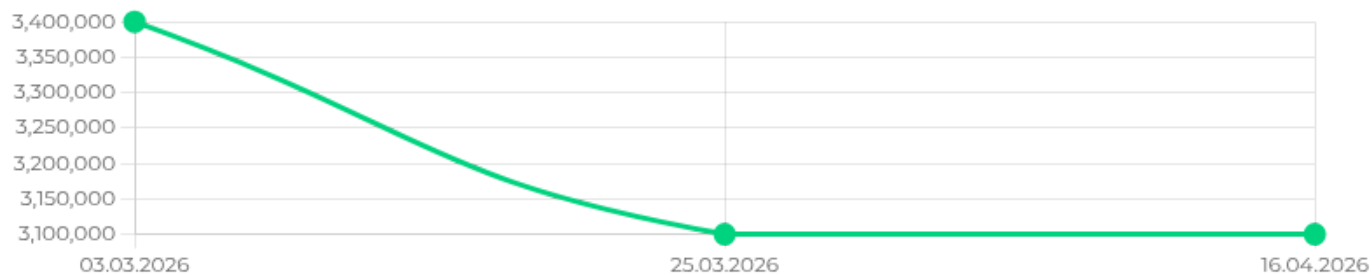
Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 44 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	16.04.2026 (po 23 dnech)	3 100 000 Kč	
✓ Zlevněno	25.03.2026 (po 22 dnech)	3 100 000 Kč	-300 000 Kč (-9 %)
+ Vytvoření inzerátu	03.03.2026	3 400 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 100 000 Kč

56 363 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-3.00 %

-93 000 Kč

Upravená cena

3 007 000 Kč

54 672 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 5

5



14, Černovice u Tábora, Černovice u Tábora,
Vackov, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod,
Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 07.01.2026

Započitatelná
plocha
150 m²

Stav
Průměrný

Sklep
20 m²

Konstrukce
Smíšená



Historie ceny (za 62 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	07.01.2026 (po 63 dnech)	6 995 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	06.11.2025	6 995 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Zohlednění stáří prodeje

- 2 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

6 995 000 Kč

46 633 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-5.00 %

-349 750 Kč

Upravená cena

6 645 250 Kč

44 301 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 6

6

18, Rytov, Rytov, Pelhřimov, Kraj Vysočina, Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 21.01.2026

Započitatelná
plocha
110 m²

Stav
Průměrný

Celkem podlaží
1

Konstrukce
Cihlová



Historie ceny (za 156 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✕ Stažení inzerátu	21.01.2026 (po 157 dnech)	3 390 000 Kč	
✚ Vytvoření inzerátu	18.08.2025	3 390 000 Kč	

Časový vývoj ceny v grafu



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Sleva na základě doby
inzerce

- 3 %

Zohlednění stáří prodeje

- 2 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

3 390 000 Kč

30 818 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

-5.00 %

-169 500 Kč

Upravená cena

3 220 500 Kč

29 277 Kč/m²



III. Srovnávaná nemovitost č. 7

7

197, Mariánské náměstí, Černovice u Tábora,
Černovice, Pelhřimov, Kraj Vysočina,
Jihovýchod, Česká republika, Europe

Ukončená nabídka z 15.06.2026

Započitatelná
plocha
83 m²

Stav
**Před
rekonstrukcí**

Celkem podlaží
1

Vlastní zahrada
576 m²

Sklep
20 m²

Konstrukce
Smíšená



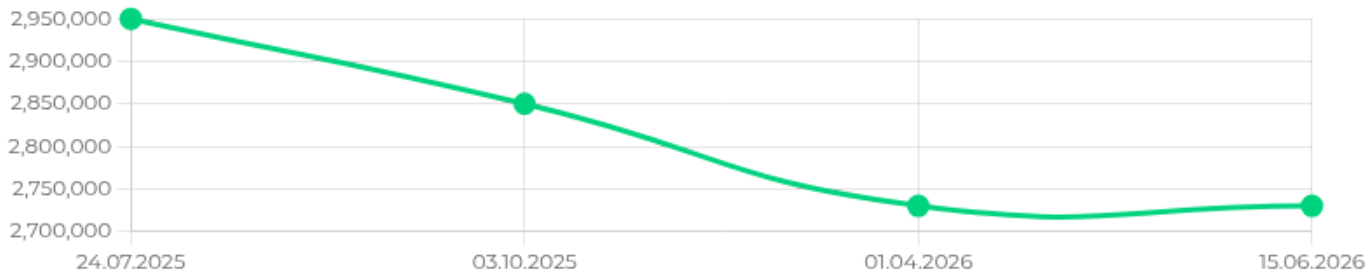
Historie ceny (za 326 dní v inzerci)

	Zaznamenáno	Částka	Změna
✗ Stažení inzerátu	15.06.2026 (po 76 dnech)	2 730 000 Kč	
✓ Zlevněno	01.04.2026 (po 180 dnech)	2 730 000 Kč	-120 000 Kč (-4 %)
✓ Zlevněno	03.10.2025 (po 71 dnech)	2 850 000 Kč	-100 000 Kč (-3 %)
+ Vytvoření inzerátu	24.07.2025	2 950 000 Kč	



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026

Časový vývoj ceny v grafu



Zohlednění odlišností u srovnávané nemovitosti č. 7

7

	POROVNÁVANÁ	OCEŇOVANÁ	DOPAD NA CENU
Stav	Před rekonstrukcí	Průměrný	+ 21 %
Sleva na základě doby inzerce			- 3 %

Úprava ceny porovnávané nemovitosti

Původní cena

2 730 000 Kč

32 891 Kč/m²

Výsledná úprava ceny

18.00 %

491 400 Kč

Upravená cena

3 221 400 Kč

38 811 Kč/m²



IV. Odhad nemovitosti zpracoval



Josef Grmolec

 +420720309736

 josef.grmolec@bydlimdoma.cz

Podpis zpracovatele



Josef Grmolec, josef.grmolec@bydlimdoma.cz
Zpracováno na Valuo.cz dne 23.07.2026