

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041035/2025

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č. 17, 18, 81, součástí pozemku parc.č. 17 je stavba rodinného domu č.p. 7, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Radslavičky, obci Radslavice, okres Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 31.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	393/2025	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
	Veveří 125
	616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX125/24
-----------------------	-------------

OBVYKLÁ CENA	3 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.6.2025

Vyhotoveno: V Brně 11.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 31 pro k.ú. Radslavičky ze dne 14.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 3.6.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.6.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 31, k.ú. Radslavičky vyhotoveno dne 14.5.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Radslavičky vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 3.6.2025, k datu ocenění nebyly nemovité věci znalci zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 3.6.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX125/24 ze dne 15.5.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 31 ze dne 14.5.2025 pro k.ú.

Radslavičky vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Radslavice, k.ú. Radslavičky
Adresa nemovité věci: Radslavičky 7, 683 21 Radslavičky

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Radslavice, v místní části Radslavičky, v severozápadní zastavěné části obce, při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn ve svažitém terénu s menším dvorem, na který navazuje zahrada přístupná i ze zadní strany pozemku. Dům je řadový koncový, nepravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, hřiště, zastávka autobusu a v docházkové vzdálenosti centrální část obce s Obecním úřadem. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 7 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č. 17, 18, 81.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon dálkové vytápění

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1/1 Obec Radslavice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 7:

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, nepravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové (či smíšené) pravděpodobně s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné a smíšené, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytinu tvoří tašky, fasáda je vápenná, sokl je kamenný, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou plastové, dveře jsou plastové (vstupní), vnitřní pravděpodobně dřevěné, vrata jsou plechové, vytápění se předpokládá lokální na tuhá paliva či ústřední plynové, je provedeno napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci do jímky a plyn (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*). Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve standardním provedení.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází původní rodinný dům z roku 1920 (dle RUIÁN), rodinný dům je pravděpodobně po modernizacích a rekonstrukcích v průběhu životnosti (dle vizuální prohlídky byly vyměněny okna za plastová, fasádní omítky). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný se zanedbanější běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 31. Pozemek parc.č. 17 je zastavěn rodinným domem č.p. 7 s menším dvorní částí, pozemek parc.č. 18 tvoří zahradu za domem přístupnou i ze zadní strany po místní nezpevněné komunikaci a pozemek parc.č. 81 tvoří menší zahrádku před domem přes příjezdovou komunikaci. Pozemky jsou spíše svažitéjšího charakteru, přístupné po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, opěrné zídky, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

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: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

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 Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 31 ze dne 14.5.2025 pro k.ú. Radslavičky v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní právo a zahájení exekucí (viz. LV č. 31, příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 31, tj. na zástavní právo a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

Výměra pozemku:	756,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientůmKoeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..


Srovnatelné nemovité věci:


Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Opatovice 78, Vyškov	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	3+1 s průjezdem	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	459,00 m ²	
Obestavěný prostor:	956,19 m ³	
Užitná plocha:	117,95 m ²	
Zastavěná plocha:	176,52 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2025)	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení, předpoklad	1,01	
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,01	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05	



Zdroj: vlastní databáze a

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě 1,00		databáze spolupracujících znalců, V-3555/2025-712
Cena k 06/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 890 000 Kč	1,07	3 092 300 Kč

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Nesovice 80, Vyškov		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	3+kk		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	459,00 m ²		
Obestavěný prostor:	622,76 m ³		
Užitná plocha:	89,35 m ²		
Zastavěná plocha:	118,62 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2024)	1,02		
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,95		
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,02		
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00		
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě 1,00	1,00		
Cena k 07/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-5554/2024-712
2 850 000 Kč	1,04	2 964 000 Kč	

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Holubice 215, Vyškov		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.PP/1.NP		
Dispozice:	2+1		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	280,00 m ²		
Obestavěný prostor:	535,00 m ³		
Užitná plocha:	99,80 m ²		
Zastavěná plocha:	90,20 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2024)	1,02		
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,98		
K3 Poloha - lepší poloha	0,98		
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení, předpoklad	1,02		
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,02		
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě 1,00	1,00		
Cena k 06/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-3983/2024-712
2 750 000 Kč	1,12	3 080 000 Kč	

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Švábenice 251, Vyškov	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/2.NP	
Dispozice:	6+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	227,00 m ²	
Obestavěný prostor:	768,82 m ³	
Užitná plocha:	164,00 m ²	
Zastavěná plocha:	234,51 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2024)	1,02	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,01	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,90	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00	
Cena k 07/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 185 000 Kč	0,92	2 930 200 Kč



Zdroj: vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-441/2024-712

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 2 930 200,- až 3 092 300,- Kč, průměrnou hodnotou je 3 016 325,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 3 016 625,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 930 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 016 625 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 092 300 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 016 625 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 016 625 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 3 016 625,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	3 000 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do okresního města a na rychlostní komunikaci

Slabé stránky

- stáří domu a zanedbaná údržba (provedeno vizuální prohlídkou)
- omezenější pracovní příležitosti v místě
- menší vybavenost v obci

Obvyklá cena**3 000 000 Kč**

slovy: Tři miliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města a na rychlostní komunikaci, nevýhodou je stáří objektu a zanedbanější údržba (provedeno vizuální prohlídkou), pracovní příležitosti v místě a menší vybavenost v obci. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e):

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
- zformuluje závěr, provedeno

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 31 pro k.ú. Radslavičky ze dne 14.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 3.6.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 17, 18, 81, součástí pozemku parc.č. 17 je stavba rodinného domu č.p. 7, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Radslavičky, obci Radslavice, okres Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 31, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Vyškov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 3.6.2025 po zaokrouhlení na 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých).

Obvyklá cena**3 000 000 Kč**

slovy: Tři miliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

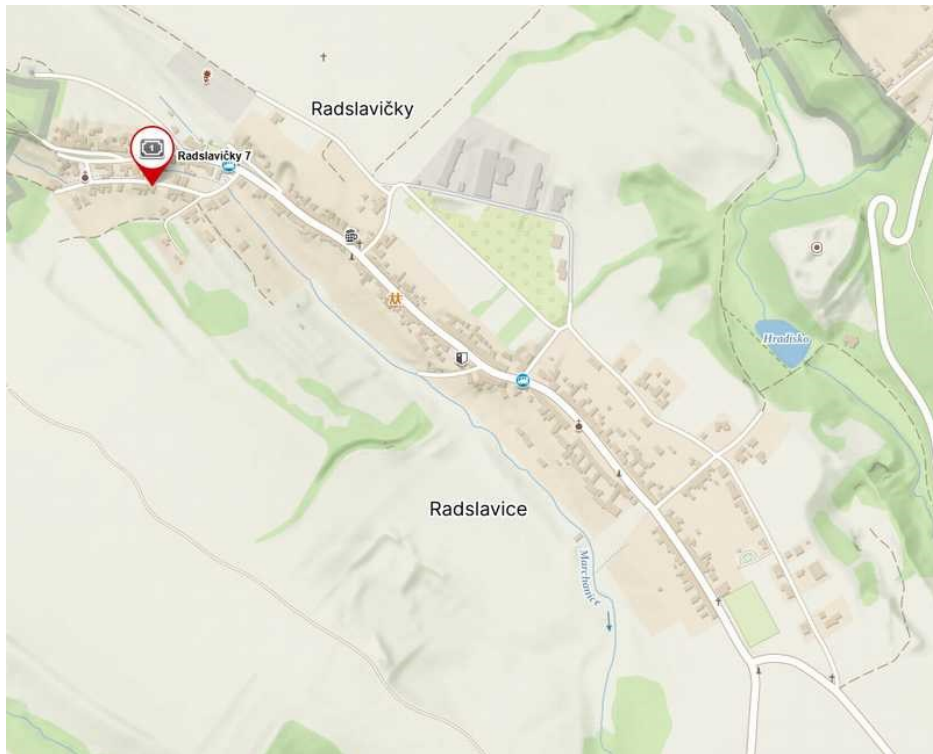
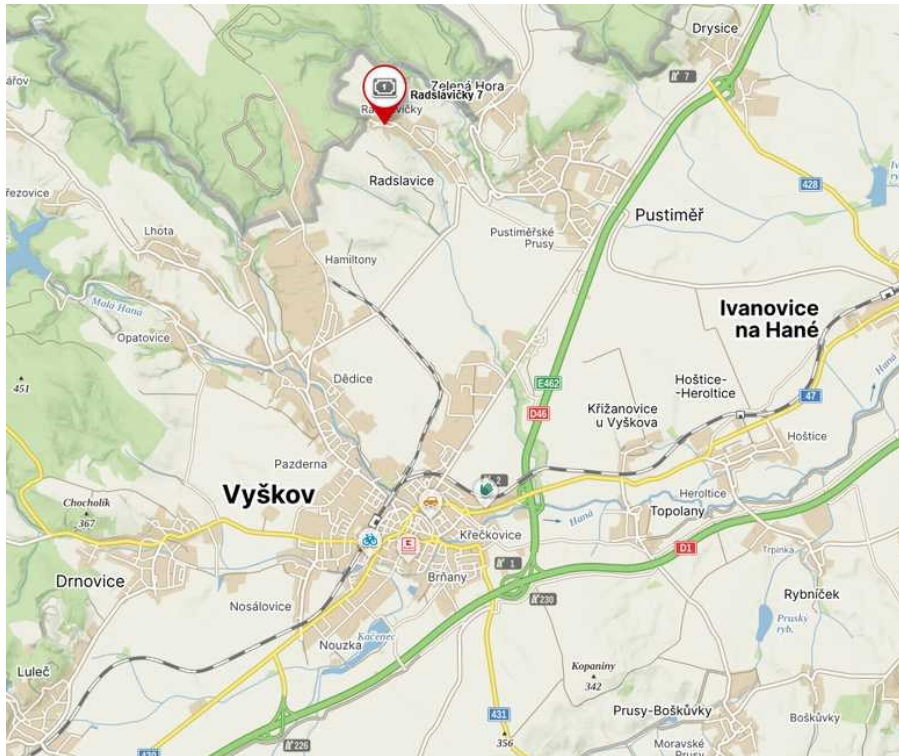
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	4

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Pozemek parc.č. 81 (před RD) umístěný přes ulici



Pozemek parc.č. 81 (před RD) umístěný přes ulici



Poštovní schránka na domě



Přístupová komunikace k zadní straně pozemku
parc.č. 18

LV č. 31

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 14.05.2025 16:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 125/24 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr. Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 593524 Radslavice

Kat.území: 738808 Radslavičky

List vlastnictví: 31

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Solař Petr, Radslavičky 7, 68321 Radslavice		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	17	145	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Radslavičky, č.p. 7, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 17					
	18	502	zahrada		zemědělský půdní fond
	81	109	zahrada		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 Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, dle výkazu nedoplatků ÚSSZ Vyškov č.j.: 47013/130/8013/12.02.2025/65/IK/782 ze dne 12.02.2025 na částku 46.558,00 Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Kraj Vysočina, Jihomoravský kraj a Zlínský kraj, Veverí 454/7, Veverí, 60200 Brno

Povinnost k

Parcela: 17, Parcela: 18, Parcela: 81

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. 47013-210/8070/16.4.2025-00395/18/ZP-O - 1 ze dne 16.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 14:01:31. Zápis proveden dne 09.05.2025.

V-2379/2025-712

Pořadí k 16.04.2025 14:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Solař Petr, Radslavičky 7, 68321 Radslavice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka



DD 24/5

Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: 66448 Moravany u Brna

RR88191363
19.05.25 201 622 0.013kg
EK, DR, NU, DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla dodána dne
 Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena v stanovené lhůtě do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránka) a adresátu byla zanechána zpráva, aby si zásilku vyzvedl.
Jméno a příjmení doručovatele: Lenka Růžičková
podpis doručovatele
 Uložení zásilka byla vyzvednuta
 Protože adresát nebyl zastižen, zásilka ve stanovené lhůtě byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránka)
Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ26911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
Č.j.: 134 Ex 125/24

Adresát:
PETER SOLAŘ
RADSLAVIČKY 7
683 21 RADSLAVICE

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

NEZASTIŽEN
OZNÁMEN
VLOŽIT DO

Lenka Růžičková

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženu zásilku nevyzvedl ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne.....




Jméno a příjmení doručovatele
.....




podpis doručovatele






Srovnatelné objekty

Lokalita	Okr. Vyškov, Vyškov – Opatovice, Opatovice č. p. 78						
Podlaží	1NP	Typ	3+1 s průjezdem				
Tech. stav	řadový, krajní, přízemní, nepodsklepený, zděný rodinný dům s bytem 3+1 a s průjezdem do dvora, zastřešený sedlovou střechou s taškovou krytinou. RD pochází asi z r. 1920 a je po dílčí poslední modernizaci z r. 2020 s novou střešní krytinou s novými latěmi, novými křbovými kamny napojenými jako zdroj etážového vytápění měděn. trubkami na deskové radiátory s vytápěním i staršími plyn. kamny WAW. Dále byla realizována modernizace kuchyně s novou kuch. linkou a novým plyn. sporákem. Vybavení WC a koupelny odhaduji ve stáří cca 30 roků. Příprava TUV v el. bojleru v koupelně.						
Vybavení	Standard vybavení: splach. samostatné WC s nádržkou, koupelna s oc. smalt. vanou a ker. umývadlem a s el. bojlerem, kuchyň s kuch. linkou, s nerez dřezem s rozvodem T+S vody a plyn. sporákem. Vytápění etážové s krb. kamny, v OP jenom další křbová samostatná kamna, okna převážně dřevěná dvojitá, podlahy s kobercí a dlažbou, dveře náplňové s dřev. zárubněmi. Technický stav dobrý, údržba rovněž. Dispozice: 1.NP: Průjezd do dvora (vrata do ulice plechová otevíravá, průjezd bez stropu, bez vrat do dvora, obytná část obsahuje: vstupní chodbu s dřev. schodištěm na půdu, chodbu, OP 1, OP 23 a OP 3, kuchyň ve dvorní části domu a dále pak: chodbičku před soc. zázemím se vstupem do dvora, WC, koupelnu a spíž.						
Zastav. pl. RD (m²)	176,52	Podl. pl. celková (m²)	117,95	Obest.prost. (m³)	956,19	Cena za m³ g.p. (Kč)	3 022
Z celkové g.p. pl.sklepa (m²)	0	z celkové g.p. pl. garáže (m²)	0	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)	23,1	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	0
Započítatelná plocha dle ČBA (m²)	94,85	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m²)	0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)		Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	30 469					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0
Pozemek (m²)	459	Napojení na sítě	el. s rozvodem 230/400 V s elektroměrem ve skříní vně domu na zdi vedle vrat, veřej., vodovod s vodoměrem umístěným u štítu domu již na cizím pozemku p.č.7 společně pro p.č.7 bez zřízeného věc. břemene, dále pak na zemní plynovod s plynoměrem v HUP na zdi domu a na veřejnou kanalizaci.				
Příslušenství	přípojky sítě a dvě vedl. stavby za dvorní části domu a to? VS 1 - zděná kůlna o ZP=16,58m2 asi ve stáří 10 roků, stejného stáří VS 2- zděný přístřešek za VS 1 o ZP=17,85 m2.						
Kupní cena (Kč)	2 890 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	24 502	Datum prodeje	06/2025		
Poznámka						Zdroj KC	KS
						číslo řízení	V-3555/2025-712
Autor				GPS	49.3037872N, 16.9545006E		
							

Lokalita	Okr. Vyškov, Nesovice č.p. 80						
Podlaží	1NP	Typ	3+kk				
Tech. stav	RD zděný, přízemní, nepodsklepený, řadový, koncový, půdorys. tvaru L, s jedním bytem 3+kk pocházející asi z 30. let min. století, s poslední modernizací asi před 15 roky (plastová okna s dvojskly, nové vybavení kuchyně a soc. zázemí, nové ústřední topení s radiátory a kotlem na ZP nekondenzačním a s plyn. bojlerem na TUV).						
Vybavení	Dispozice domu: chodba využitelná i jako garáž vstupní domu s dveřmi do dvora, ve dvorním křídle dvě komory bez oken, ÚT kotelna a z chodby v hl. části domu pak: OP 1 s KK (kuch. linka s nerez dřezem a s plyn. T+S vody, plyn. sporák s el. troubou, spíž s darlingem , koupelna s WC (WC kombi, vana plast. tradičního formátu, ker. umývadlo, žebř. ÚT , běl. obklady, ker. dlažba), OP 2 a OP 3 (parkety, plast. okna, litin. rad, ÚT). Technický stav RD dobrý, údržba rovněž.						
Zastav. pl. RD (m²)	118,62	Podl. pl. celková (m ²)	89,35	Obest.prost. (m ²)	622,76	Cena za m ² o.p. (Kč)	4 576
Z celkové p.p. pl.sklepa (m²)	13,4 komory	z celkové p.p. pl. garáže (m ²)	0	z celkové p.p. plocha průjezdu (m ²)	17,35	Navíc podl.pl. B/L/T (m ²)	0
Započítatelná plocha dle ČBA (m²)	65,30	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)	0,00	Z celkové p.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m ²)		Celková podl. pl. těchto místností (m ²)	0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	43 645					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m ²)	0
Pozemek (m²)	459	Napojení na síť	el. S rozvodem 230/400 V s elektroměrem v RD v chodbě, kde se v šachtě nachází i vodoměr, je napojen na veřejný vodovod a rovněž na vlastní studnu na p.č.st. 178 kopanou s darlingem umístěným ve dvorní části domu ve spíži. HUP se nachází zvenčí na zdi domu.				
Příslušenství	kopaná studna s přípojkou do RD, vodoměrná šachta v chodbě, VS 1- zděná kůlna navazující na dvorní část domu ve vyhovujícím stavu a zděný přístřešek ve dvoře.						
Kupní cena (Kč)	2 850 000	cena za m ² celk. podl. Plochy (Kč)	31 897	Datum prodeje	07/2024		
Poznámka					Zdroj KC	KS-PU	
					číslo řízení	V-5554/2024-712	
Autor	I			GPS	49.1490964N, 17.0886075E		
							

Lokalita	okr. Vyškov, Holubice č. 215, hlavní ulice u centra							
Podlaží	1PP/1NP	Typ		2+1				
Tech. stav	řadový krajový zděný dům v průjezdné ulici naproti obchodu nedaleko návsí zapsaný v katastru jako rodinný dům č.p. 215 na LV č. 1277 stojící na pozemku parc.č. 2 v Holubicích v okrese Vyškov. Dům je běžně technicky vybaven a je tradičního, průměrného provedení, vybavenost je v započaté nedokončené opravě. Zděný dům je umístěn volně na rovinném pozemku. Dům je před rekonstrukcí a se zastaralým vybavením. V domě není garáž. Předpokládaná rekonstrukce.							
Vybavení	Vytápění je krbovými kamny na TP, ohřev TUV jen z MEO, vybavení zastaralé, okna původní, dveře hladké, podlahy původní, starší hyg. vybavení. Předpoklad oprav.							
Zastav. pl. RD (m²)	90,20	Podl. pl. celková (m²)		99,80	Obest.prost. (m³)	535,00	Cena za m³ o.p. (Kč)	5140
Z celkové g.p. pl.sklepa (m²)	21,20	z celkové g.p. pl.garáže (m²)	0,00	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	B,0,00	
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	89,20	Navíc podl. pl.galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková g.p. těchto místností (m²)	0,00	
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	30 830					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0,00	
Pozemek (m²)	280	Napojení na sítě		Voda, kanalizace, el.				
Příslušenství	Malý přístřešek, běžné venkovní úpravy							
Kupní cena (Kč)	2 750 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)		27 555	Datum prodeje	6/2024		
Poznámka	Zápl.zóna 1, dle PENb - „G“.					Zdroj KC	KS-PU	
						číslo řízení	V-3983/2024-712	
Autor					GPS	49.1770953N, 16.8130247E		
								

Lokalita	Okr. Vyškov, Švábenice č. p. 251						
Podlaží	1PP/2NP	Typ	6+1				
Tech. stav	zděný, částečně podsklepený rodinný dům o velikosti 6+1 s dvěma nadzemními podlažimi. Rodinný dům pochází z roku 1967. V roce 2019 proběhla modernizace RD - nová zateplená fasáda, plastová okna, plastové vstup. dveře. Modernizace vnitřního vybavení v 2.NP. Technický stav dobrý, údržba rovněž. PENB nebyl předložen.						
Vybavení	Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s kotlem na zemní plyn. Dispozice RD: 1.PP: schodiště do 1.PP, sklep 1, sklep 2, sklep 3 (přístupný poklopem z haly) 1.NP: vstupní hala +žB schodiště (plast. okno), pokoj 1 (PVC, plast. okno, nápl. dveře), pokoj 2 (rozvody ZTI, plast. okno), pokoj 3, WC (z r. 1967 s nádržíkou, dlažba), kotelna (kotel ÚT na ZP, akumuláč. nádrž na TUV). 2.NP: chodba u schodiště, kuchyň (vinyl, plast. okno, kuch. linka z r.2019, plyn. varná deska, el. trouba, nerez dřez, rozvod T+S vody, digestoř), terasa, pokoj 4 (vinyl, plast. okno, žaluzie, dřh. dveře), chodba, pokoj 5 (vinyl, plast. okno, desk. rad. ÚT), pokoj 6 (vinyl, plast. okno, desk. rad. ÚT), koupelna (z r. 2019, ker. umývadlo, koupel. nábytek, plast. vana, ker. dlažba, žebř. ÚT), WC (z r.2019kombi, ker. dlažba, dřh. dveře).						
Zastav. pl. RD (m²)	234,51	Podl. pl. celková (m²)	164	Obest.prost. (m³)	768,82	Cena za m³ g.p. (Kč)	4 143
Z celkové g.p. pl. sklepa (m²)	14,95	z celkové g.p. pl. garáže (m²)	0	z celkové g.p. plocha průjezdu (m²)	0,00	Navíc podl.pl. B/L/T (m²)	6,9 T
Započitatelná plocha dle ČBA (m²)	159,98	Navíc podl. pl. galerie, ze které není vstup do dalších místností, min. sv.výška 1,7 m, (m ²)		0,00	Z celkové g.p. plocha místnosti se zkoseným stropem (m²)	Celková podl. pl. těchto místností (m²)	0
Cena za m² započ. pl. dle ČBA (Kč)	19 909					Podl.pl. v části nad 1,3 m, (m²)	0
Pozemek (m²)	227	Napojení na sítě	sítě elektro, veřej. vodovod (vodoměr. šachta v komunikaci boční na p.č.2196/1 společná i pro sousední domy), septik ve dvoře na p.č.st.347, zemní plyn (HUP u vchodu do sklepa v 1.NP uvnitř RD).				
Příslušenství	přístřešek venk. posezení z r.2019 na p.č.st.347 a 2196/10, zděná kůlna vedle RD na p.č.st.347, septik, přípojky sítě, dlažba dvora, oplocení dvora.						
Kupní cena (Kč)	3 185 000	cena za m² celk. podl. plochy (Kč)	19 421	Datum prodeje	07/2024		
Poznámka						Zdroj KC	KS
						číslo řízení	V-4441/2024-712
Autor				GPS	49.2764785N, 17.1276769E		
							

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 58/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041035/2025.

V Brně 11.6.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.0.