

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 070084/2025

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 979, parc.č. 888/2, součástí pozemku parc.č.st. 979 je stavba rodinného domu č.p. 75, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Dědice u Vyškova, obci Vyškov, okres Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1087.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
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:	423/2025	

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX6312/25
-----------------------	--------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>9 750 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.10.2025

Vyhotoveno: V Brně 28.10.2025

## 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. 1087 pro k.ú. Dědice u Vyškova ze dne 22.8.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 23.10.2025.

### 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 23.10.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly při místním šetření 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. 1087, k.ú. Dědice u Vyškova vyhotoveno dne 1.9.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Dědice u Vyškova vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 23.10.2025, nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 23.10.2025.
- 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 a spoluvlastníky oceňovaných věcí nemovitých.
- 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 137EX6312/25 ze dne 3.9.2025.
- Informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://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. 1087 ze dne 22.8.2025 pro k.ú. Dědice u Vyškova 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 nenese 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 Vyškov, k.ú. Dědice u Vyškova  
Adresa nemovité věci: Juranova 75/1, 682 01 Vyškov

#### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace, znalec pořídil nákresy a fotodokumentaci.

#### Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný ve městě Vyškov, v katastrálním území Dědice u Vyškova v místní části Pazderna při místní zpevněné komunikaci ul. Juranova č.or. 1. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu se zahradou kolem domu. Dům je samostatně stojící, podsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, hřbitov, autobusová zastávka, sportovní areál a docházkové vzdálenosti centrální část města. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 979, parc.č. 888/2, součástí pozemku parc.č.st. 979 je stavba rodinného domu č.p. 75, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Dědice u Vyškova, obci Vyškov, okres Vyškov.

#### 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

888/7 Město Vyškov

#### Celkový popis nemovité věci

##### Popis rodinného domu č.p. 75:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, podsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s dvěma nadzemními podlažními a se sedlovou střechou.

##### Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení plechová, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda břizolitová, sokl je obložen kamenem, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou pravděpodobně keramické, schodiště betonové či dřevěné. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně ve standardním provedení dlážděné, parketové či z PVC povrchem, vytápění je ústřední plynové, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci a plyn (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení i o statní vybavení je pravděpodobně standardního charakteru z doby výstavby.

##### Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno přesně zjistit dispoziční uspořádání rodinného domu.

##### Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací z RUIÁN, pochází rodinný dům z roku 1980, v průběhu životnosti byl pravděpodobně průběžně udržován. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, odpovídající stáří a mírně zanedbanější údržbě (provedeno vizuální prohlídkou).

### Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

### Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1087. Pozemek parc.č.st. 979 je zastavěn rodinným domem č.p. 75, pozemek parc.č. 888/2 tvoří zahradu okolo rodinného domu. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci ul. Juranova, s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě ve městě. Dle platného územního plánu města se pozemky nachází ve stabilizované ploše BI - plochy bydlení v rodinných domech.

### Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

### Součásti pozemků

Součásti pozemků jsou:

### Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, venkovní schodiště, oplocení, opěrné zídky 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. 1087 ze dne 22.8.2025 pro k.ú. Dědice u Vyškova 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 exekuce (viz. LV č. 1087, příloha znaleckého posudku).

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 1087, tj. na zástavní právo a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací při místním šetření a od objednatele posudku 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.

<b>Výměra pozemku:</b>	549,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

#### 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 koeficientům

##### Koeficient 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 provedením 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 vzorku provedením 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:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>	
<b>Lokalita:</b>	Antonína Zápotockého 65/10, Pazderna, Vyškov	
<b>Popis:</b>	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
<b>Podlaží:</b>	1.NP/3.NP	
<b>Dispozice:</b>	3+kk, 1+kk	
<b>Typ stavby:</b>	cihla	
<b>Pozemek:</b>	438,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	232,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2025)	1,00	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,95	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,95	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00	
<b>Cena k 08/2025</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
10 350 000 Kč	0,90	<b>9 315 000 Kč</b>



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,  
KN, V-5202/2025-712

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>		
<b>Lokalita:</b>	Pionýrská 88/17, Pazderna, Vyškov		
<b>Popis:</b>	Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
<b>Podlaží:</b>	1.PP/1.NP/2.NP		
<b>Dispozice:</b>	5+1		
<b>Typ stavby:</b>	cihla		
<b>Pozemek:</b>	487,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	214,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2024)		1,02	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost		1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad		0,95	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad		0,95	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování		1,00	
<b>Cena k 12/2024</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,</b>
12 000 000 Kč		0,92	KN, V-8618/2024-712
			<b>Upravená cena</b>
			<b>11 040 000 Kč</b>

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>		
<b>Lokalita:</b>	Purkyňova 3/57, Nosálovice, Vyškov		
<b>Popis:</b>	Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
<b>Podlaží:</b>	1.PP/1.NP/podkroví		
<b>Dispozice:</b>	2+kk, 3+1		
<b>Typ stavby:</b>	cihla		
<b>Pozemek:</b>	1 416,00 m <sup>2</sup>		
<b>Užitná plocha:</b>	197,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (08/2024)		1,05	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost		1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad		0,98	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad		0,98	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování		1,00	
<b>Cena k 08/2024</b>		<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,</b>
9 000 000 Kč		0,99	KN, V-5267/2024-712
			<b>Upravená cena</b>
			<b>8 910 000 Kč</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 8 910 000,- až 11 040 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 9 755 000,- 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, tj. na 9 755 000,- Kč, po zaokrouhlení na 9 750 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 910 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 755 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	11 040 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Stanovená jednotková cena

**9 750 000 Kč/ks****Výsledná porovnávací hodnota****9 750 000 Kč****4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

9 750 000,- Kč

**Porovnávací hodnota po zaokrouhlení****9 750 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení
- dostatečné pozemkové zázemí
- vlastní parkování

**Slabé stránky**

- větší docházkové vzdálenosti
- stáří objektu a zanedbanější údržba

**Obvyklá cena****9 750 000 Kč**

slovy: Devět milionů sedm set padesát tisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení, s dostatečným pozemkovým zázemím, vlastním parkováním, nevýhodou jsou větší docházkové vzdálenosti, stáří objektu a zanedbanější údržba. 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,

- f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,  
g) 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. 1087 pro k.ú. Dědice u Vyškova ze dne 22.8.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 23.10.2025.

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.st. 979, parc.č. 888/2, součástí pozemku parc.č.st. 979 je stavba rodinného domu č.p. 75, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Dědice u Vyškova, obci Vyškov, okres Vyškov, zapsáno na listu vlastnictví č. 1087, 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 23.10.2025 po zaokrouhlení na 9.750.000,- Kč (slovy: devět milionů sedm set padesát tisíc korun českých).**

**Obvyklá cena**

**9 750 000 Kč**

slovy: Devět milionů sedm set padesát tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

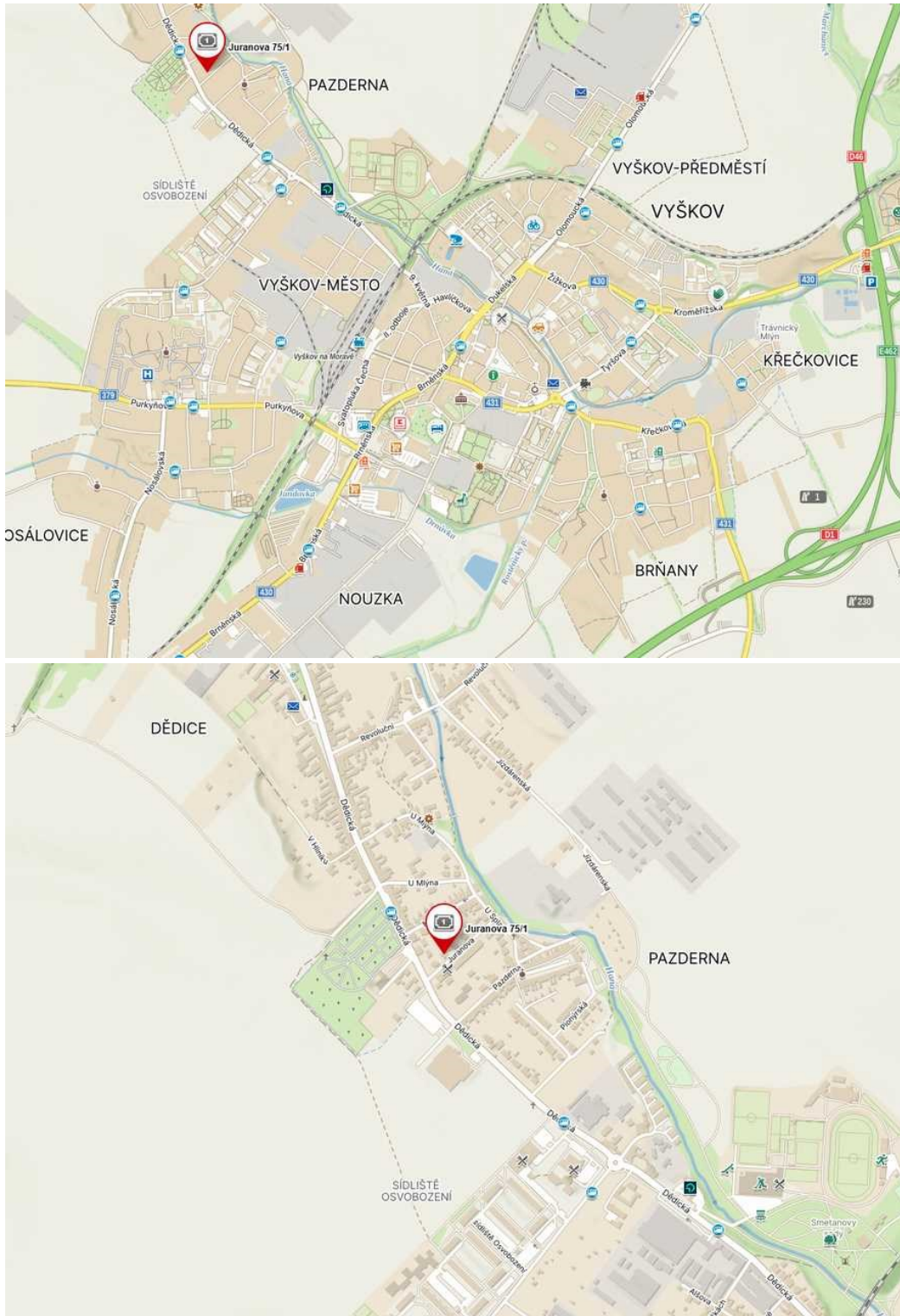
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

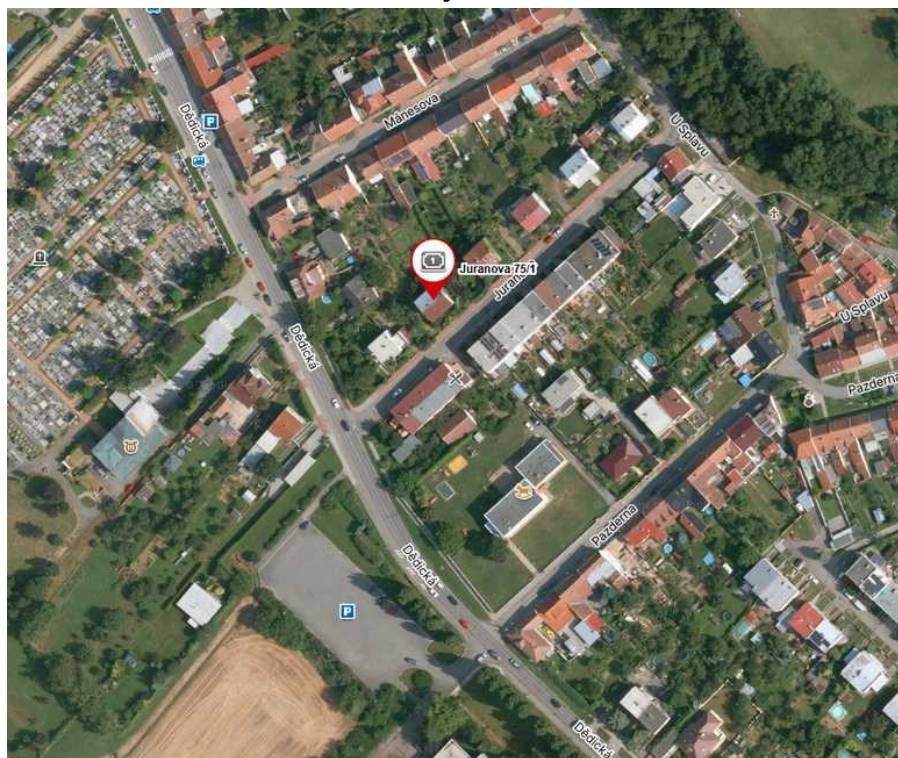
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	8

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



### Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



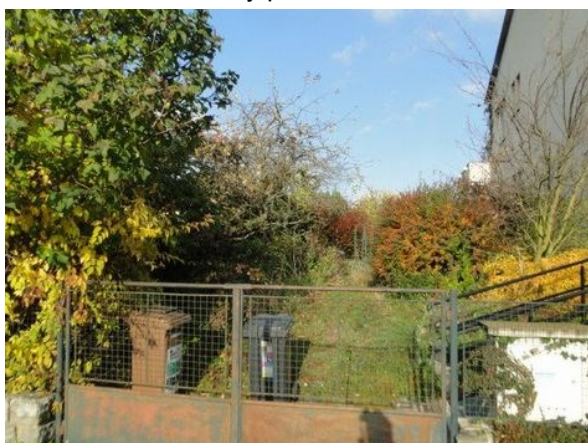
Vstup do RD



Celkový pohled na RD



Celkový pohled na RD



Zahrada vedle domu



Předzahrádka s vjezdem do dvora



Připojení na plyn



Označení RD č.p., č.or.

## LV č. 1087

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2025 02:26:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 6312/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov  
 JUDr.Petr Kocián  
 soudní exekutor

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova

List vlastnictví: 1087

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

Å Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Boháč Ivo Ing. arch., Juranova 75/1, Pazderna, 68201 Vyškov		

## B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 979	133	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pazderna, č.p. 75, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 979				
888/2	416	orná půda		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 smluvní

- existující pohledávka ve výši 562.250,- Kč
- budoucí pohledávka do výše 1.000.000,- Kč
- budoucí pohledávka do výše 500.000,- Kč

## Oprávnění pro

e-Finance, a.s., Bratislavská 234/52, Zábřdovice, 60200  
 Brno, RČ/IČO: 26272504

## Povinnost k

Parcela: St. 979, Parcela: 888/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2015 09:10:57. Zápis proveden dne 17.03.2015.  
 V-1454/2015-712

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2018 09:37:10. Zápis proveden dne 12.12.2018.

V-9117/2018-712

Pořadí k 20.02.2015 09:10

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno

## Povinnost k

Boháč Ivo Ing. arch., Juranova 75/1, Pazderna, 68201  
 Vyškov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-6312/2025 -14 ze dne 21.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2025 16:39:48. Zápis proveden dne 26.05.2025; uloženo na prac. 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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.08.2025 02:26:00

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592889 Vyškov

Kat.území: 788759 Dědice u Vyškova

List vlastnictví: 1087

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

Typ vztahu

venkov

Z-5805/2025-703

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 979, Parcela: 888/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno - venkov, JUDr. Kocián**  
137Ex-6312/2025 -23 ze dne 27.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku  
27.05.2025 16:37:14. Zápis proveden dne 29.05.2025; uloženo na prac. Vyškov  
Z-2684/2025-712

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresního ve Vyškově 23D-337/2013 -30 ze dne 19.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2014 16:02:04. Zápis proveden dne 21.03.2014.**

V-1185/2014-712

Pro: **Boháč Ivo Ing. arch., Juranova 75/1, Pazderna, 68201 Vyškov**

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
888/2	30200	416

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.08.2025 02:20:23

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.

Kopie katastrální mapy



**Dodejka**

Cena pošt

**Odesílatel:** Ing. Tomáš Chalupa  
ceny a odhady nemovitostí  
Nebovídy 191, 664 48  
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

**Adresát:** 66448 Moravany u Brna

664 48 Moravany u Brna  
RR 88192409 8 CZ

RR8819240980Z  
05.09.25 291 226 0.003kg 167.00  
D,UK,NS,ER,DE  
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

**DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

**Prohlášení doručujícího orgánu:**

Zásilka byla doručena u...

Kološka byla doručena... minut.

Protože adresa nebyla zřejmá, byla zásilka uložena a uchována v nevyzvednuté podobě, aby si zásilku vyzvedl adresát. *Lenka Krámplová*

Jméno a příjmení doručovatele: *Lenka Krámplová*

Uložení zásilky byla provedena... minut.

Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátůvých domovní schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schránka)

Jméno a příjmení doručovatele: *Lenka Krámplová*

**Odesílatel:** Ing. Tomáš Chalupa  
ceny a odhady nemovitostí  
Nebovídy 191, 664 48  
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

**DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU**  
 **VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA**

Č.j.: 134 Ex 6312 / 25

**Adresát:** Ing. arch. IVO BOHÁČ  
JURANOVA 7511  
682 01 VYŠKOV

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: *Lenka Krámplová*

**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

NEVYZVEDL 10/9  
11.09.25 00:22/3  
100100

*Lenka Krámplová*

**ZPĚT**

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- nepřijato
  - nevyzvednuto
  - odstěhoval se
  - na uvedené adrese neznámý
  - adresa nedostatečná
  - jiný důvod.....
- Jiný důvod bylo možno ověřit  
ANO  NE



815927461000854

## Srovnatelné objekty

## Prodej domu

232 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

## Adresa

Antonína Zápotockého 65/10, Pazderna,  
68201 Vyškov

## Detail nabídky

#1749134



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům	<b>Příslušenství:</b>	Nic
<b>Podlahová plocha:</b>	232 m <sup>2</sup>	<b>Stav:</b>	velmi dobrý
<b>Dispozice:</b>		<b>GPS:</b>	49.287141058226, 16.985951303343
<b>Plocha pozemku:</b>	438 m <sup>2</sup>	<b>Zadáno v:</b>	14.08.2025
<b>Celkem podlaží:</b>		<b>Číslo vkladu:</b>	V-5202/2025-712

## Popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme k prodeji vícegenerační rodinný dům o třech bytových jednotkách ve Vyškově Dědících. Dům se nachází ve velmi atraktivní lokalitě, v klidné ulici a je situován jako rohový řadový dům. Součástí je prostorná zahrada se vzrostlými keři, altánem a vydlážděným dvorem. Dům je třípodlažní, přitom v každém podlaží je samostatná bytová jednotka. V přízemí je průchozí garáž, společná chodba, kterou projdeme do chodbičky bytu 1+kk, který je nově zrekonstruován, elektrifina v mědi, plastová okna. Vpravo je pokoj, vlevo kuchyňský kout, ze kterého je možno projít na dvorek, technická místnost, sprchový kout s toaletou. Druhé podlaží je rozšířeno o atypickou přístavbu. V tomto podlaží se nachází byt 3+kk, pokoj, ložnice, kuchyňský kout s obývacím, koupelna s WC a zajímavým sprchovým koutem, technická místnost. Třetí podlaží je v původním nezrekonstruovaném stavu - kuchyně + 2 pokoje, koupelna s WC. Dům je částečně podsklepen ( dva sklepy). Je napojen na elektrickou, plynovou a kanalizační síť. Dům skýtá pohodlné bydlení pro velkou rodinu, s využitím relaxace na zahradě, přitom však v blízkosti městské infrastruktury, včetně nedalekého parku se sportovním využitím. Vyškov leží blízko dálnice D1, 30km do Brna, 25 km do Prostějova a 40 km od Olomouce. Pro další informace a prohlídku volejte makléře nemovitosti. Poskytujeme zdarma finanční poradenství.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

valuo

## Prodej domu

232 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Antonína Zápotockého 65/10, Pazderna,  
68201 Vyškov



### Detail nabídky

#1749134

### Cenová historie 04.05.2025 - 04.08.2025 (92 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	14.08.2025	od 10 do 11 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	04.08.2025 (po 39 d.)	10 350 000 Kč	
Zlevněno	26.06.2025 (po 53 d.)	10 350 000 Kč za nemovitost	-647 716 Kč (-6%)
+ Vytvoření inzerátu	04.05.2025	10 997 716 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

valuo

## Prodej domu

**214 m<sup>2</sup>**

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

**Adresa**

Pionýrská 88/17, Pazderna, 68201 Vyškov

**Detail nabídky**

#1568509



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům
<b>Podlahová plocha:</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice:</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	487 m <sup>2</sup>
<b>Celkem podlaží:</b>	
<b>Příslušenství:</b>	zahrada, sklep

<b>Plocha zahrady:</b>	384 m <sup>2</sup>
<b>Plocha sklepa:</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Stav:</b>	velmi dobrý
<b>GPS:</b>	49.287555638465, 16.986809565441
<b>Zadáno v:</b>	17.12.2024
<b>Číslo vkladu:</b>	V-8618/2024-712

### Popis nemovitosti

Hledáte ideální domov pro rodinné bydlení? Líbila by se vám nemovitost na krásném místě, kde najdete vše, co potřebujete k životu? Tak právě možná pro Vás mám tuto jedinečnou nabídku. Nabízím ke koupi rodinný dům v klidné a přesto lukrativní lokalitě Vyškova. Dům je velmi dobře řešen. Každý zde najde své soukromí a zároveň je zde dostatek úložných prostor. Již při vstupu na pozemek vás zaujme velká zahrada, která je navržena a realizována zahradním architektem včetně automatického zavlažování, které vám ušetří spoustu času při údržbě. Místo zalévání si pak můžete sednout pod stylovou pergolu, kochat se krásou zahrady a užívat si klídu a pohody. Nákladů na zalévání se nemusíte bát, nemovitost má vlastní studnu. V přízemí domu se nachází praktická šatna, sprchový kout a WC, dále je zde kuchyně se vstupem na balkon, obývací pokoj a jídelna, která vás ohromí velkorysým vstupem na terasu, kterou když otevřete, máte pocit, že jídelna je přímo v zahradě. Jídelna je vybavena nábytkem dělaným na míru a obložena masivním dřevem. V patře domu se nachází ložnice, dva dětské pokoje, ložie s výhledem do zahrady a koupelna s vanou a WC. Celkový ráz domu dokresluje velkorysé studio v podkroví s nádherným výhledem do zahrady a možností vybudování další bytové jednotky. Dům je podsklepen, vedle garáže najdete dílnu, sklep na uskladnění nářadí a praktickou prádelnu, kde je umístěn kotel a bojler, dále sklep na ovoce a vinný sklípek. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Ohřev vody je bojlerem. Další výhodou nemovitosti je lokalita a občanská

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

**valuo**

## Prodej domu

214 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

vybavenost. Ve městě je rozvinuta síť mateřských, základních a středních škol. K dispozici jsou široké možnosti kulturního i sportovního využití. Najdete zde ZOO PARK, jehož součástí je i Dino Park. Sportovním zařízením dominuje moderní aquapark, zimní stadion či Sportovní areál ve Smetanových sadech. Výhody domu jsou: - velká zahrada, která po rozdělení může být další stavební parcelou - výborná dopravní dostupnost na D1 - vzdálenost od Brna cca 20 minut autem - samozavlažovací zahrada - ušetří vám spoustu času - vlastní studna - architektonické řešení - samostatné pokoje a technické zázemí - dům je postaven z kvalitních materiálů a je výborně udržován - klidné místo - garáž a další parkovací místa v zahradě - kousek od domu hřiště a park, možnost příjemných procházek - jako bonus je posezení pod pergolou - možnost okamžitého bydlení - dům je kompletně zařízen. Pokud tedy hledáte bezpečné a rodinné prostředí pro svou rodinu, tento rodinný dům je pro vás ta správná volba. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. PENB je ve zpracování, proto uvádíme třídu G.

### Adresa

Pionýrská 88/17, Pazderna, 68201 Vyškov



### Detail nabídky

#1568509

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

valuo

## Prodej domu

214 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Pionýrská 88/17, Pazderna, 68201 Vyškov



### Detail nabídky

#1568509

### Cenová historie 25.07.2024 - 03.09.2024 (39 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.12.2024	od 12 do 13 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.12.2024 (po 104 d.)	12 000 000 Kč Číslo řízení: V-8618/2024-712	-500 000 Kč (-4%)
+ Stažení inzerátu	03.09.2024 (po 40 d.)	12 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	25.07.2024	12 500 000 Kč za nemovitost; cena k jednání	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

valuo

## Prodej domu

137 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

## Adresa

Purkyňova 3/57, Nosálovice, 68201 Vyškov



## Detail nabídky

#1453521



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům
<b>Podlahová plocha:</b>	137 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice:</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	1416 m <sup>2</sup>
<b>Celkem podlaží:</b>	
<b>Příslušenství:</b>	sklep

<b>Plocha sklepa:</b>	60 m <sup>2</sup>
<b>Stav:</b>	průměrný
<b>GPS:</b>	49.276083220549, 16.979699634274
<b>Zadáno v:</b>	05.08.2024
<b>Číslo vkladu:</b>	V-5267/2024-712

## Popis nemovitosti

Dobrý den, nabízím vám k prodeji patrový rodinný dům s pozemkem a bazénem. Nemovitost se nachází ve Vyškově na ulici Purkyňova. Jedná se o samostatně stojící cihlový dům z 60.let minulého století. Pozemek má celkově 1416m<sup>2</sup> z čehož je 130m<sup>2</sup> zastavěno domem. Z ulice je dům téměř celý schovaný za vzrostlými stromy a keři, díky čemuž vám poskytuje soukromí a zároveň tento porost funguje jako hluková bariéra. Uliční šíře pozemku je 24m. Vjezd na pozemek je přes automatickou bránu na dálkové ovládání. Na příjezdové cestě mohou parkovat až tři auta. Pozemek za domem je rovinatý a jeho šíře je 28m. Nacházejí se zde ovocné stromy. Hned za domem je zapuštěný bazén v zemi, kolem kterého jsou vysázené okrasné dřeviny a poskytují příjemný pocit z uceleného prostoru a vybíjí k trávení celého letního dne na sluníčku u bazénu. Samotný dům je rozdělený na tři úrovně. Sklep s garáží, první patro a druhé patro s půdou. Začneme sklepem s garáží. Celý dům je podsklepený. Je zde plynový kotel a bojler, který se stará o ohřev vody a vytápění v celém domě. Zbylé místnosti slouží jako sklad. Dále je zde garáž o délce 8.4m a šířce 4.5m. První patro má vstupní halu se schodištěm. Za halou je bytová jednotka 3+1. Téměř do všech místností se vchází z chodby. První místností je prostorný obývací pokoj, který je průchozí do ložnice. Dále je zde dětská pokoj, který lze snadno předělat na dva menší pokoje (vznikla by tak dispozice 4+1). Kuchyňě do tvaru U s plynovým sporákem, digestoří, elektrickou troubou, mikrovlnkou a myčkou. Z kuchyně je vstup na balkon a schody, které nás zavedou k bazénu. Druhé patro je momentálně uděláno jako menší bytová jednotka o dispozici 2kk. Je zde příprava na kuchyni, vlastní toaleta, koupelna, komora. Dva pokoje a oba mají vlastní balkon. Na druhé straně tohoto patra je půda. Dům a jeho pozemek považují za skvělou

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

valuo

## Prodej domu

137 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

příležitost ke koupi a vytvoření tak svých vlastních úžasných vzpomínek. Využije ji někdo, kdo si uvědomuje, že starší dům je potřeba opravit. Dům je v původním stavu, což odpovídá jeho stáří. Stávající majitelé něco opravili sami, ale většina domu zůstává v původním stavu. měsíční náklady pro 5 osob: Elektrina 4.500,-kč Plyn 6.500,-kč Voda 1.500,-kč Pro vážné zájemce vypracujeme rozpočet na opravy a pomůžeme vám s vyřízením hypotéky. V ceně nemovitosti není započítaná provize

### Adresa

Purkyňova 3/57, Nosálovice, 68201 Vyškov



### Detail nabídky

#1453521

137 m<sup>2</sup>

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhadycz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

valuo

## Prodej domu

137 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Purkyňova 3/57, Nosálovice, 68201 Vyškov



### Detail nabídky

#1453521

### Cenová historie 02.02.2024 - 05.04.2024 (62 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.08.2024	od 8,8 do 9,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.08.2024 (po 121 d.)	9 000 000 Kč Číslo řízení: V-5267/2024-712	+100 000 Kč (1%)
+ Stažení inzerátu	05.04.2024 (po 63 d.)	8 900 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	02.02.2024	8 900 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 28.10.2025

valuo

## 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 102/2025.

## 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 070084/2025.

V Brně 28.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.