

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008545/2026

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 59, 60, součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Chrudichromy, obci Chrudichromy, okrese Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 53.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Chalupa</b>	
	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:	445/2026	

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

<b>Číslo jednací:</b>	137EX23121/25
-----------------------	---------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 040 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 45

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.2.2026

Vyhotoveno: V Brně 15.3.2026

## 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. 53 pro k.ú. Chrudichromy ze dne 22.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 26.2.2026.

### 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 26.2.2026 za přítomnosti znalce a bratra povinného pana Svobody Zdeňka.

## 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. 53, k.ú. Chrudichromy vyhotoveno dne 22.1.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Chrudichromy vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 26.2.2026 ze přítomnosti bratra povinného pana Zdeňka Svobody.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 26.2.2026.
- 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 bratrem povinného panem Zdeňkem Svobodou.
- 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 137EX23121/25 ze dne 22.1.2026.
- 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 provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 53 ze dne 22.1.2026 pro k.ú. Chrudichromy 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 nenesе 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 Blansko, obec Chrudichromy, k.ú. Chrudichromy  
Adresa nemovité věci: Chrudichromy 18, 680 01 Chrudichromy

### **Dokumentace a skutečnost**

Znalci byl při místním šetření předložen bratrem povinného panem Zdeňkem Svobodou znalecký posudek č. 3059-84/18 ze dne 28.11.2018, dále znalec nemovité věci zaměřil, pořídil nákresy a fotodokumentaci.

**Místopis**

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Chrudichromy, v katastrálním území Chrudichromy, severozápadním směrem od Obecního úřadu, při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v mírně svažitém terénu s dvorní částí, kde je umístěny drobné vedlejší stavby ve špatném až havarijním stavu. Dům je řadový koncový, nepodsklepený, nepravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází převážně residenční zástavba, v sousedství výroba interiéru a v docházkové vzdálenosti centrální část obce a nedaleko i zastávka autobusu. Dále je předmětem ocenění pozemek parc.č. 60, který se nachází nedaleko oceňovaného rodinného domu (se kterým netvoří funkční celek), s využitím jako zarostlá zahrada. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 59, 60, součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Komentář: na základě požadavku objednatele jsou nemovité věci zapsané na LV č. 53 pro účely tohoto ocenění rozděleny na dvě části, a to na pozemek parc.č. 59, kde součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18 a na pozemek parc.č. 60.

**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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

**Přístup přes pozemky**

83/1

Obec Chrudichromy (přístup k RD i k pozemku parc.č. 60)

**Celkový popis nemovité věci**Popis rodinného domu č.p. 140:

Jedná se o řadový koncový rodinný dům, nepodsklepený, nepravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je břizolitová a v části vápenná, sokl je kamenný, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová do ulice, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou dlážděné, parketové, koberce, vytápění je ústřední, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci, plyn (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), v kuchyni je plynový sporák, vnitřní hygienické vybavení: sprcha, umyvadlo, splachovací WC (sociální zařízení je nefunkční), ostatní vybavení je podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m <sup>2</sup>
1.NP	chodba	19,74
	kuchyně	15,78
	obývací pokoj	20,80
	pokoj	13,13
	koupelna	2,47

	WC	1,00
	pokoj	20,80
		<b>93,72</b>

**Poznámka:** celková užitná plocha objektu byla zaměřena při místním šetření laserovým měřidlem.

#### Užitná plocha jednotky:

Celková užitná plocha objektu činí 93,72 m<sup>2</sup>.

#### Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací od bratra povinného pochází původní rodinný dům z roku 1936, v roce 1979 byly provedeny stavební úpravy v uliční části domu, v roce 2014 byly v části domu vyměněny okna za plastová a v poslední době bylo provedeno nové ústřední vytápění včetně plynového kotle a provedena nová kuchyňská linka. Současný stavebně technický stav objektu je špatný (sociální zařízení je nefunkční), dvorní část domu je po požáru, objekt je mimo běžnou údržbu.

#### Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

#### Popis pozemku parc.č. 59

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 53. Pozemek parc.č. 59 je zastavěn rodinným domem č.p. 18 s dvorní částí. Pozemek je rovinatý, přístupný po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází ve stabilizované ploše BV - plochy bydlení, venkovského charakteru.

#### Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

#### Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

#### Drobné vedlejší stavby:

Jedná se drobné vedlejší stavby nacházející se ve dvorní části v havarijním až chátrajícím stavu.

#### Venkovní úpravy

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

#### Popis pozemku parc.č. 60

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 53. Pozemek parc.č. 60 je volný nezastavěný, k datu ocenění neudržovaný. Pozemek je rovinatý, přístupný po místní zpevněné komunikaci s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází ve stabilizované ploše BV - plochy bydlení, venkovského charakteru.

#### Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

#### Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

### **Rizika**

<b>Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou</b>	
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
<b>Komentář:</b> Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.	

<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 53 ze dne 22.1.2026 pro k.ú. Chrudichromy 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: věcné břemeno užívání pro Svobodovou Danu, bytem Chrudichromy 18, 680 01, zajištění nemovitosti, zahájení exekucí, podán návrh na zařízení exekutorského zástavního práva (viz. LV č. 53, příloha znaleckého posudku).

Věcné břemeno užívání pro Svobodovou Danu, bytem Chrudichromy 18, 680 01 je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně oceňovaných věcí nemovitých.

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 53, tj. na zajištění nemovitosti, zahájení exekucí, podán návrh na zařízení exekutorského zástavního práva není při tomto ocenění brán zřetel.

**Ostatní rizika:**

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

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

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění na tržních principech

#### 1. Rodinný dům č.p. 18, pozemek parc.č. 59

##### 1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Ideální podíl ½ na rodinném domě

##### 1.2. Věcná břemena

1.2.1. Ideální podíl ½ na věcném břemeni užívání pro Danu Svobodovou

#### 2. Pozemek parc.č. 60

##### 2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Ideální podíl ½ na pozemku parc.č. 60

##### 2.2. Věcná břemena

2.2.1. Ideální podíl ½ na věcném břemeni užívání pro Danu Svobodovou

## 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

### 1. Rodinný dům č.p. 18, pozemek parc.č. 59

#### 1.1. Porovnávací hodnota

##### 1.1.1. Rodinný dům

**Oceňovaná nemovitá věc**

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m<sup>2</sup> užitné objektu a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

<b>Užitná plocha:</b>	93,72 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	538,00 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>	V domkách 203, Svitávka, okres Blansko			
<b>Popis:</b>	Podrobný popis viz. příloha odhadu.			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	3+1			
<b>Typ stavby:</b>	cihla			
<b>Pozemek:</b>	169,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	66,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)			1,01	
K2 Velikosti objektu - menší velikost			0,90	
K3 Poloha - obdobná poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení			0,60	
K5 Celkový stav - lepší celkový stav			0,60	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
k 03/2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
2 650 000	66,00	40 152	0,33	<b>13 250</b>



Zdroj: valuo.cz, KN, V-702/2025-731

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Sebranice č.p. 12, okres Blansko			
<b>Popis:</b>	Podrobný popis viz. příloha odhadu.			
<b>Podlaží:</b>	1.NP			
<b>Dispozice:</b>	3+1			
<b>Typ stavby:</b>	cihla			
<b>Pozemek:</b>	441,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	125,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2025)	1,01
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,05
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,60
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku - o něco menší pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,  
KN, V-2010/2025-731

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 06/2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	
3 500 000	125,00	28 000	0,38	<b>10 640</b>

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Badalky 180, Lysice, okres Blansko**Popis:** Podrobný popis viz. příloha odhadu.**Podlaží:** 1.NP**Dispozice:** 4+kk**Typ stavby:** cihla**Pozemek:** 435,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 80,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,01
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,90
K3 Poloha - lepší poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení	0,70
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - o něco menší pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00



Zdroj: valuo.cz, KN, V-  
358/2025-731

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 02/2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	
2 900 000	80,00	36 250	0,40	<b>14 500</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných objektů se pohybují v rozmezí 10 640,- Kč/m<sup>2</sup> až 14 500,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, zejména stavebně technický stav a umístění, uvažuji tržní hodnotu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. na 12 797,- Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy, celkem porovnávací hodnota činí 1 199 335 Kč, po zaokrouhlení 1 200 000,- Kč (tzn., že jednotková porovnávací cena činí 12 804 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy rodinného domu).

Minimální jednotková porovnávací cena	10 640 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 797 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	14 500 Kč/m <sup>2</sup>

**1.2. Věcná břemena****1.2.1. Věcné břemeno užívání pro Danu Svobodovou**

Vymezení obsahu a rozsahu věcného břemene:

IV. Schvaluje se dohoda dědiců o rozdělení pozůstalosti a podle této dohody se potvrzuje nabytí dědictví dědici podle zákonné dědické posloupnosti bez výhrady soupisu pozůstalosti v tomto znění :

1. Zdeněk Svoboda a Jan Svoboda nabývají každý

- pozemek p.č. 59 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - rodinný dům Chrudichromy č.p. 18 (včetně kolny a venkovních úprav), a pozemek p.č. 60 zahrada, zapsané na listu vlastnictví č. 53 pro obec a katastrální území Chrudichromy, vše v podílu ideální 1/2, ke dni úmrtí zůstavitele v obvyklé ceně 571.170 Kč,

s tím, že pozůstalá manželka Dana Svobodová si vyhražuje a přijímá a pozůstalí synové Zdeněk a Jan Svobodovi v její prospěch zřizují právo odpovídající věcnému břemenu ve formě služebnosti, které bude spočívat v právu Dany Svobodové na doživotní a bezplatné užívání nemovitostí, a to pozemku p.č. 59 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - rodinný dům Chrudichromy č.p. 18 (včetně kolny a venkovních úprav), a pozemku p.č. 60 zahrada, zapsaných na listu vlastnictví č. 53 pro obec a katastrální území Chrudichromy), přičemž tyto nemovitosti bude Dana Svobodová užívat společně s jejich vlastníky a bez jakéhokoli omezení s tím, že obvyklá cena práva odpovídajícího věcnému břemenu ve formě služebnosti se pro účely úřzení o pozůstalosti určuje ve výši 100.000 Kč,

**Poznámka: se jedná o rodinný dům velikosti 3+1.**

**Váže se:**

Na osobu: Svobodová Dana, Chrudichromy 18, 680 01.

**Komentář:**

Pro odhad obvyklé ceny věcí nemovitých s vážnoucím věcným břemenem nejsou stanoveny obecně platné a závazné principy a není dán závazný postup pro ocenění. Vzhledem k výše uvedenému navrhuji zjištění ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb. dle § 39a vyhlášky č. 523/2025 Sb., tj. v závislosti na počtu let dalšího trvání a ročního užítku oprávněného.

**Roční užitek:**

Roční užitek je stanoven na základě obvyklého nájemného v daném místě a okolí (okrese Blansko) a to obdobných rodinných domů (viz. výše: vymezení rozsahu a obsahu práva služebnosti).

Obvyklé nájemné je navrženo na základě informací získaných z místních realitních kanceláří (ústní informace s podporou realitní inzerce), kde se obvyklá hodnota nájemného za obdobné rodinné domy v dané lokalitě či obdobných lokalitách pohybuje v rozmezí od 22.000,- Kč/měsíčně až 36.000,- Kč/měsíčně dle velikosti domu, případného příslušenství (garáž, zahrada, větší sklep apod.). Pro daný případ navrhuji vzhledem ke stavebně technickému stavu (část domu po vyhoření, možno v podstatě užívat kuchyň a z části jeden pokoj - viz. fotodokumentace) obvyklou hodnotu nájemného pod spodní hranici daného intervalu a to na 5.000,- Kč/měsíčně (viz. příloha znaleckého posudku, inzerované nájem rodinných domů).

**Poznámka: vzhledem k tomu, že dohody mezi vlastníkem nemovitých věcí a nájemcem nejsou vedeny ve veřejném seznamu a velmi obtížně lze se tyto informace získávat, je pro výše nájemného určena na základě ústních informací z realitních kanceláří s podporou informací z veřejně dostupných serverů.**

### **Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

### **Obvyklé roční nájemné**

Název

	výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
RD 3+1	0,00 m <sup>2</sup>	0,-	60 000,-	0,00	60 000,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]					60 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	60 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %					

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 60\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{16} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{16})$$

**Hodnota věcného břemene činí = 674 040,90 Kč**

**Hodnota věcného břemene užívání po zaokrouhlení činí 675 000,- Kč, potom ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na věcném břemenu užívání po zaokrouhlení činí 270 000,- Kč (tj.: 675.000 Kč x 1/2 x 0,80 = 270.000,- Kč).**

### Výpočet porovnávací hodnoty se zohledněním věcného břemene

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>1 200 000 Kč</b>
Jednotková cena	12 804 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	1 200 000,00
věcné břemeno užívání	- 675 000,00
	= 525 000,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
	= 262 500,00
prodej podílu (srážka 20 %)	* 0,80
	= 210 000,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>210 000 Kč</b>

## 2. Pozemek parc.č. 60

### 2.1. Porovnávací hodnota

#### 2.1.1. Pozemky parc.č. 60

##### 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 u pozemku přepočtené na 1 m<sup>2</sup> plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

**Výměra pozemku:** 1 029,00 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.

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>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	Svitávka, okres Blansko				
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc.č. 1898/18 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v návrhové ploše Bm – rodinné domy, prodej 14.4.2025.				
<b>Pozemek:</b>	633,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 4/2025)	1,02				
K2 Velikost - menší výměra	0,70				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00				
					
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1200/2025-731				
<b>Cena [Kč]</b> k 4/2025	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 899 000	633	3 000	0,71	<b>2 130,00</b>	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	Svitávka, okres Blansko				
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc.č. 1898/19 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v návrhové ploše Bm – rodinné domy, prodej 17.4.2025.				
<b>Pozemek:</b>	589,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 04/2025)	1,02				
K2 Velikost - menší výměra	0,70				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00				
					
	Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-1254/2025-731				
<b>Cena [Kč]</b> k 04/2025	<b>Výměra pozemku [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Celkový koef.</b> <b>K<sub>c</sub></b>	<b>Upr. jedn. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 767 000	589	3 000	0,71	<b>2 130,00</b>	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bořitov, okres Blansko				
<b>Popis:</b>	Jedná se o pozemek parc.č. 2616/2 (orná půda) nacházející se v obdobné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v návrhové ploše SU – plochy smíšené obytné všeobecné, prodej 12.12.2025.				



**Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**Index trhu s nemovitými věcmi**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,810}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

**Index polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,778$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,960$

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,960$

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,960 = 0,960$**

## Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	708,-	0,960	0,300	203,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	60	1 029	203,90	209 813,10
Stavební pozemek - celkem					<b>209 813,10</b>

**Pozemek parc.č. 60 (cena zjištěná) - cena zjištěná celkem = 209 813,10 Kč**

## 2.2. Věcná břemena

### 2.2.1. Věcné břemeno užívání pro Danu Svobodovou

Vymezení obsahu a oprávnění osoba - viz. popis u věcného břemene užívání u rodinného domu.

#### Komentář:

Pro odhad obvyklé ceny věcí nemovitých s vážnou věcným břemenem nejsou stanoveny obecně platné a závazné principy a není dán závazný postup pro ocenění. Vzhledem k výše uvedenému navrhuji zjištění ceny věcného břemene podle zákona č. 151/1997 Sb. dle § 39a vyhlášky č. 523/2025 Sb., tj. v závislosti na počtu let dalšího trvání a ročního užítku oprávněného.

Roční užitek:

Roční užitek ze služebnosti pozemkové je vypočítán ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné dle vyhlášky platné k datu ocenění (viz. výše)

**Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům**

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 68 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

**Cena zjištěná nemovité věci**

Název

Cena zjištěná [Kč]	Simulované nájemné (5% ZC) [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Pozemek parc.č. 60 (cena zjištěná)			
209 813,10	10 490,66	0,00	10 490,66
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]			10 490,66
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)			*
			100 %
Roční užitek: [Kč]			=
			10 490,66
Míra kapitalizace: 10,00 %			
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$			
$CB_U = 10\,490,66 * ((1 + 10,0\%)^{16} - 1) / (10,0\% * (1 + 10,0\%)^{16})$			

**Hodnota věcného břemene činí = 82 075,87 Kč**

**Hodnota věcného břemene užívání po zaokrouhlení činí 85 000,- Kč, potom ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na věcném břemeni užívání po zaokrouhlení činí 35 000,- Kč (tj.: 85.000 Kč x 1/2 x 0,80 = 34.000,- Kč, zaokrouhleno na 35.000,- Kč).**

**Výpočet porovnávací hodnoty se zohledněním věcného břemene**

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>2 160 000 Kč</b>
Jednotková cena	2 099 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	2 160 000,00
věcné břemeno užívání	- 85 000,00
	= 2 075 000,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
	= 1 037 500,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 830 000,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>830 000 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Rodinný dům č.p. 18, pozemek parc.č. 59****1.1. Porovnávací hodnota**

1.1.1. Ideální podíl 1/2 na rodinném domě se zatížením VB (po zaokrouhlení) 210 000,- Kč

**1.2. Věcná břemena**

1.2.1. Ideální podíl 1/2 na VB užívání pro Danu Svobodovou (po zaokrouhlení) 270 000,- Kč

**Rodinný dům č.p. 18, pozemek parc.č. 59****Obvyklá cena se zatížením VB užívání 210 000 Kč**

slovy: Dvě stě deset tisíc Kč

**2. Pozemek parc.č. 60****2.1. Porovnávací hodnota**

2.1.1. Ideální podíl 1/2 na pozemku parc.č. 60 se zatížením VB (po zaokrouhlení) 830 000,- Kč

**2.2. Věcná břemena**

2.2.1. Ideální podíl 1/2 na VB užívání pro Danu Svobodovou (po zaokrouhlení) 35 000,- Kč

**Pozemek parc.č. 60****Obvyklá cena se zatížením VB užívání 830 000 Kč**

slovy: Osm set třicet tisíc Kč

**Porovnávací hodnota se zatížením VB****1 040 000 Kč****Věcné břemeno užívání****305 000 Kč****Silné stránky**Rodinný dům:

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost města Boskovice
- přístup do dvora i ze zadní části pozemku

Pozemek:

- lokalita vhodná k bydlení
- možnost zastavění (dle územního plánu obce)
- dostatečná velikost
- možnost napojení na veškeré IS

**Slabé stránky**Rodinný dům:

- špatný až havarijní stavebně technický stav domu

Pozemek:

- minimální vybavenost obce

**Obvyklá cena se zatížením VB užívání 1 040 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyřicet tisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na m<sup>2</sup> užitné plochy objektu a následně porovnání jako celku, u zemědělských pozemků porovnání na m<sup>2</sup> plochy pozemků. 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 Boskovic, s přístupem k domu ze dvou stran, u pozemku s možností zastavění a napojení na veškeré inženýrské sítě, nevýhodou je špatný až havarijní stav domu a u pozemku umístění v obci s minimální vybaveností. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně, pozemky dobře.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních

kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

## 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).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
- b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- c) zpracuje data, provedeno,
- d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- e) 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. 53 pro k.ú. Chrudichromy ze dne 22.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 26.2.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu a pozemku, 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 - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 59, 60, součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Chrudichromy, obci Chrudichromy, okrese Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 53, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Boskovice 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 26.2.2026 se zatížením věcným břemenem užívání po zaokrouhlení na 1.040.000,- Kč (slovy: jeden milion čtyřicet tisíc korun českých).**

**Obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemcích parc.č. 59, 60, součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Chrudichromy, obci Chrudichromy, okrese Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 53, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Boskovice 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 26.2.2026 bez zatížením věcným břemenem užívání po zaokrouhlení na 1.345.000,- Kč (slovy: jeden milion tři sta čtyřicet čtyři tisíc pět set korun českých).**

Obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 59, součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Chrudichromy, obci Chrudichromy, okrese Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 53, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Boskovice 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 26.2.2026 se zatížením věcným břemenem užívání po zaokrouhlení na 210.000,- Kč (slovy: dvě stě deset tisíc korun českých).

Obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 59, součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Chrudichromy, obci Chrudichromy, okrese Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 53, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Boskovice 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 26.2.2026 bez zatížení věcným břemenem užívání po zaokrouhlení na 480.000,- Kč (slovy: čtyři sta osmdesát tisíc korun českých).

Obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 60 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Chrudichromy, obci Chrudichromy, okrese Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 53, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Boskovice 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 26.2.2026 se zatížením věcným břemenem užívání po zaokrouhlení na 830.000,- Kč (slovy: osm set třicet tisíc korun českých).

Obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 60 se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Chrudichromy, obci Chrudichromy, okrese Blansko, zapsáno na listu vlastnictví č. 53, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Boskovice 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 26.2.2026 bez zatížení věcným břemenem užívání po zaokrouhlení na 865.000,- Kč (slovy: osm set šedesát pět tisíc korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na závadě s nemovitými věcmi (pozemku parc.č. 59, součástí pozemku parc.č. 59 je stavba rodinného domu č.p. 18, vše se všemi součástmi a příslušenstvím) spojená spočívající ve věcném břemeni užívání pro Svobodovou Danu, bytem Chrudichromy 18, 680 01 Chrudichromy činí 270.000,- Kč (slovy: dvě stě sedmdesát tisíc korun českých).

Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na závadě s nemovitými věcmi (pozemku parc.č. 60 se všemi součástmi a příslušenstvím) spojená spočívající ve věcném břemeni užívání pro Svobodovou Danu, bytem Chrudichromy 18, 680 01 Chrudichromy činí 35.000,- Kč (slovy: třicet pět tisíc korun českých).

**Obvyklá cena**

**1 040 000 Kč**

slovy: Jeden milion čtyřicet tisíc Kč

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

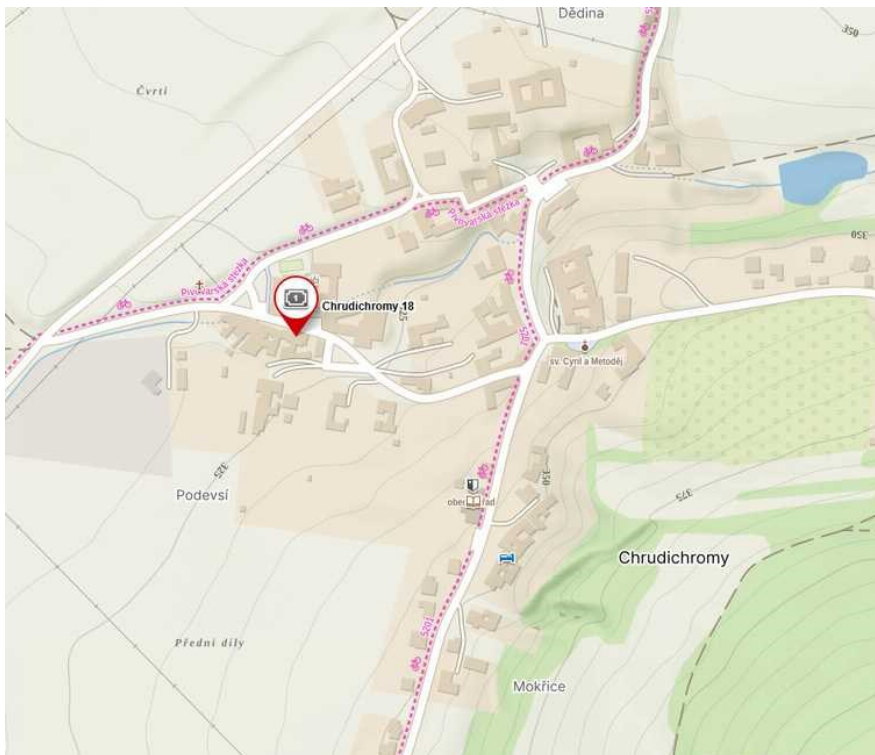
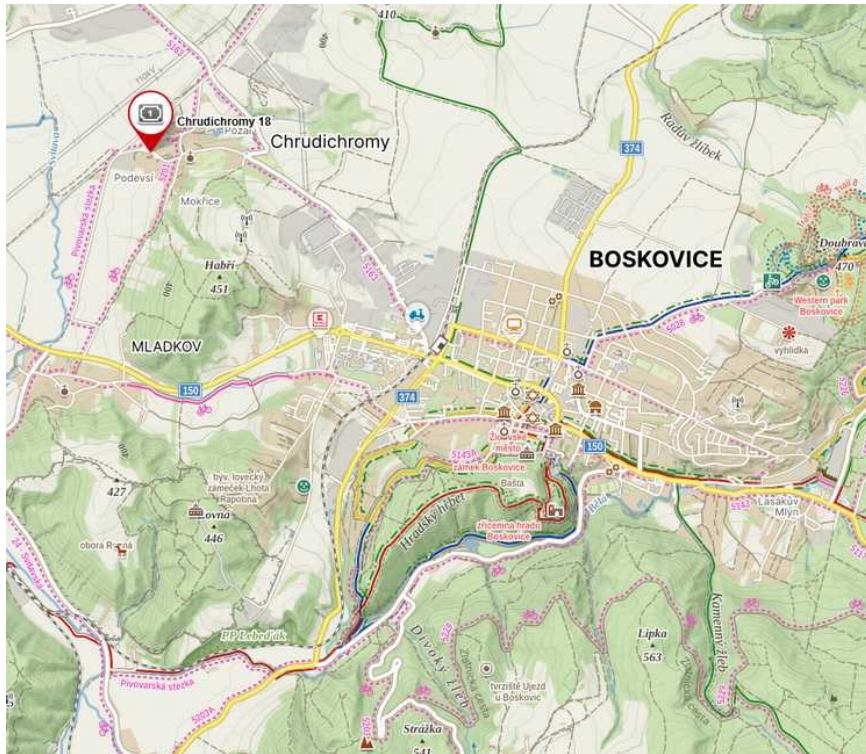
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	2
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	6
Výřez z územního plánu obce.	1
Srovnatelné nájmy rodinných domů.	3
Výřez z usnesení o dědictví (věcné břemeno užívání).	1

### Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



### Letecký snímek



**Fotodokumentace**



Příjezd k RD



Uliční pohled na RD



Zadní pohled na RD



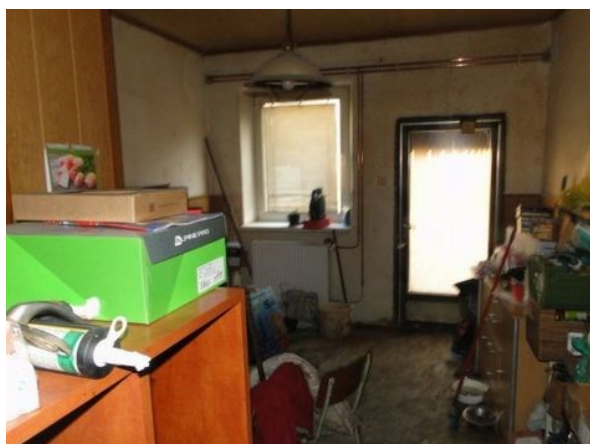
Zadní pohled na RD



Vstup do domu



Přístup k RD ze zadní strany (do dvora)



Chodba



Chodba



Pokoj



Kuchyně



Koupelna



WC



Dvůr



Dvůr



Dvůr



Dvůr



Vyhořelá část RD



Vyhořelá část RD



Pozemek parc.č. 60



Pozemek parc.č. 60



Pozemek parc.č. 60



Pozemek parc.č. 60

## LV č. 53

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 23121/25 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581534 Chrudichromy

Kat.území: 654281 Chrudichromy

List vlastnictví: 53

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Svoboda Jan, č.p. 18, 68001 Chrudichromy	[REDACTED]	1/2
Svoboda Zdeněk, č.p. 18, 68001 Chrudichromy		1/2

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	59	538	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Chrudichromy, č.p. 18, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 59					
	60	1029	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 Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Svobodová Dana, č.p. 18, 68001 Chrudichromy, RČ/IČO:

Povinnost k

Parcela: 59, Parcela: 60

Listina Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresního soudu v Blansku č.j. 60D-1143/2018 -63 ze dne 31.01.2019. Právní moc ke dni 01.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2019 08:13:46. Zápis proveden dne 15.04.2019.

V-1124/2019-731

Pořadí k 22.03.2019 08:13

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

## o Zajištění nemovitosti

k id. 1/2

Povinnost k

Svoboda Jan, č.p. 18, 68001 Chrudichromy, RČ/IČO:

Parcela: 59, Parcela: 60

Listina Oznámení o vydání rozhodnutí o zajištění č.j. KZV 70/2024-32. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 12:37:53. Zápis proveden dne 02.01.2025.

Z-3994/2024-731

## o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Svoboda Jan, č.p. 18, 68001 Chrudichromy, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2026 00:00:00

Okres: CZ0641 Blansko

Obec: 581534 Chrudichromy

Kat.území: 654281 Chrudichromy

List vlastnictví: 53

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 59, Parcela: 60

Listina Vyrozmění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva č.j.137 Ex-27505/2025 -9 ze dne 18.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2025 16:44:58. Zápis proveden dne 20.11.2025.  
Z-2923/2025-731

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

## Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresního soudu v Blansku č.j. 60D-1143/2018 -63 ze dne 31.01.2019. Právní moc ke dni 01.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2019 08:13:46. Zápis proveden dne 15.04.2019.

V-1124/2019-731

Pro: Svoboda Jan, č.p. 18, 68001 Chrudichromy

RČ/IČO:

Svoboda Zdeněk, č.p. 18, 68001 Chrudichromy

## F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
60	30210	1029

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, kód: 731.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.01.2026 10:16:33

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



RD č.p. 18 a pozemek parc.č. 59



Pozemek parc.č. 60



## Srovnatelné objekty

## Prodej domu

66 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

## Adresa

V domkách 203, 67932 Svitávka



## Detail nabídky

#1645698



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům	<b>Plocha zahrady:</b>	35 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha:</b>	66 m <sup>2</sup>	<b>Stav:</b>	před rekonstrukcí
<b>Dispozice:</b>		<b>GPS:</b>	49.50155462398, 16.591854204732
<b>Plocha pozemku:</b>	169 m <sup>2</sup>	<b>Zadáno v:</b>	06.03.2025
<b>Celkem podlaží:</b>		<b>Číslo vkladu:</b>	V-703/2025-731
<b>Příslušenství:</b>	zahrada		

## Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Svitávka, situovaný na adrese V domkách. Tento cihlový řadový dům s dispozicí 3+1 nabízí ideální prostředí pro mladou rodinu s dětmi. I přes stav před rekonstrukcí je dům příjemně obyvatelný a má potenciál se stát útulným domovem pro vaši rodinu. Stavba je přízemní a má celkovou zastavěnou plochu 84m<sup>2</sup> s užitnou plochou 66m<sup>2</sup>. Prostorná půda se dá využít pro vybudování bydlení v podkroví. Součástí domku je zahrádka o výměře 35m<sup>2</sup> a dvorek pro odpočinek o výměře 50m<sup>2</sup> jež nabízí možnost relaxace a venkovního posezení. Vybavení domu je částečné, avšak s možností vlastního vylepšení a úprav dle vašich potřeb. Dům je vybaven kanalizací, dálkovým vodovodem a elektrickým přívodem 230 V. Topení je zajištěno lokálními zdroji tuhých paliv a elektrickým topením. V blízkosti domu se nachází veřejná doprava včetně vlakového, autobusového i silničního spojení, což usnadní vaši mobilitu a případné cestování. Pro rodiny s dětmi je tato nemovitost ideální volbou díky blízkosti škol, parků a dalších atrakcí pro děti. Za zmínku stojí i nová sportovní hala a fotbalové hřiště. V případě zájmu o bližší informace, nebo o prohlídku mě neváhejte kontaktovat. V případě více zájemců si majitel vyhrazuje právo výběru podle jím zvolených kritérií.



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.03.2026

valuo

## Prodej domu

66 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

V domkách 203, 67932 Svitávka



### Detail nabídky

#1645698

### Cenová historie 18.11.2024 - 03.03.2025 (104 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	06.03.2025	od 2,6 do 2,8 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	03.03.2025 (po 2 d.)	2 650 000 Kč	
Zlevněno	06.03.2025 (po 30 d.)	2 650 000 Kč Číslo řízení: V-703/2025-731	-300 000 Kč (-10%)
+ Vytvoření inzerátu	18.11.2024	2 950 000 Kč za nemovitost, Cena je kompletní včetně provize a právních služeb.; Cena je kompletní včetně provize a právních služeb.	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.03.2026

**valuo**

## Prodej domu

125 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

**Adresa**

č.p. 12, 67931 Sebranice

**Detail nabídky**

#1733352



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům
<b>Podlahová plocha:</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Dispozice:</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	441 m <sup>2</sup>
<b>Celkem podlaží:</b>	

<b>Příslušenství:</b>	Nic
<b>Stav:</b>	průměrný
<b>GPS:</b>	49.498915912362, 16.575295613458
<b>Zadáno v:</b>	24.06.2025
<b>Číslo vkladu:</b>	V-2010/2025-731

### Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení Vám nabízíme ke koupi rodinný dům v obci Sebranice, okr. Blansko. Nemovitost se nachází v klidné části obce, u potoka Sebránek, tedy mimo hlavní silnici č. 19. Sebranice disponují občanskou vybaveností - škola, školka, pošta, restaurace, obchody, sportovní vyžití ap. Vzdálenost do Brna ke Globusu cca 30km, do centra Boskovic cca 8,5km ( zde je vybavenost maximální ), do Kunštátu ( velmi hezké město ) cca 5km. K samotné nemovitosti: Jedná se o původní stavbu. Je možné ji dále zcela zrekonstruovat dle představ nového vlastníka. Nemovitost je však funkční, ještě donedávna trvale obývaná. Renovovány jsou některé díly krovu, provedeno přelátování, zánovní je krytina, rozvody elektřiny jsou v mědi. Je zavedena obecní pitná voda, plyn, odpad řešen formou septiku. Kaplička internetu je před pozemkem. Vnitřní obytná dispozice je toho času 3+1. Vstupní chodba 22m<sup>2</sup>, vlevo potom průchozí obývací pokoj 23m<sup>2</sup>, následuje ložnice 19,3m<sup>2</sup>. Vpravo ze vstupní chodby jdeme do kuchyně s instalovaným plynovým sporákem 11m<sup>2</sup> ( je zde i komín pro tuhá paliva ). Dále komora 3,35m<sup>2</sup> a technická místnost 14,5m<sup>2</sup> s plynovým kotlem, který zajišťuje vytápění objektu radiátory + bojler na ohřev teplé vody. V zadní části chodby je samostatné WC 1,3m<sup>2</sup> a koupelna 6,8m<sup>2</sup>. Další obytný pokoj se nachází podkroví a má výměru 23,6m<sup>2</sup>. Půdorysy stavby jsou součástí fotoprezentace. V severní části uzavřeného dvora Vás zaujme kamenná stavba se 2 úložnými místnostmi, v patře posezení s krbem pro ideální letní relax a grilování. Možnost posezení, pěstování plodin, květin, umístění bazény ap. Vám zaručí i dostatečně prostorná předzahrádka. Celá nemovitost i její okolí působí velmi příjemným dojmem a atmosférou. Vhodná je jak pro trvalé rodinné bydlení tak i vikendové chalupaření. PENB prozatím k dispozici není - uvádíme třídu "G". Prodávajícímu je vyhrazena preference kupujícího. Pro další informace a dohodě k osobní prohlídce mne neváhejte kontaktovat.



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.03.2026

**valuo**

## Prodej domu

125 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

č.p. 12, 67931 Sebranice



### Detail nabídky

#1733352

### Cenová historie 10.04.2025 - 14.06.2025 (64 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	24.06.2025	od 3,4 do 3,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	24.06.2025 (po 9 d.)	3 500 000 Kč Číslo řízení: V-2010/2025-731	-96 000 Kč (-3%)
+ Stažení inzerátu	14.06.2025 (po 65 d.)	3 596 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	10.04.2025	3 596 000 Kč za nemovitost, Cena celková, včetně RK, včetně právního pf. i hypotečního servisu; Cena celková, včetně RK, včetně právního pf. i hypotečního servisu	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.03.2026

**valuo**

## Prodej domu

80 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

**Adresa**

Badalky 180, 67971 Lysice

**Detail nabídky**

#1535963



<b>Typ nemovitosti:</b>	dům	<b>Plocha sklepa:</b>	8 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha:</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Stav:</b>	před rekonstrukcí
<b>Dispozice:</b>		<b>GPS:</b>	49.451335462049, 16.529410966345
<b>Plocha pozemku:</b>	435 m <sup>2</sup>	<b>Zadáno v:</b>	04.02.2025
<b>Celkem podlaží:</b>		<b>Číslo vkladu:</b>	V-358/2025-731
<b>Příslušenství:</b>	sklep		

### Popis nemovitosti

Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům určený k rekonstrukci v obci Lysice, ulice Badalky. Dům je o dispozici 4+kk, náleží k němu další pozemek o výměře 269 m<sup>2</sup>, který slouží jako zahrada. Vytápění i ohřev vody je řešeno plynovým kotlem Baxi. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě: plyn, voda, elektřina, odpad je do obecní kanalizace. Elektřina je po rekonstrukci, vedena je již v mědi. Střecha prošla rekonstrukcí přibližně v roce 2010. Okna a vstupní dveře jsou plastová. Dále se zde nachází sklep, dílna, sklad, vstup do prostorného podkrovní. Za domem u zahrady se nachází příjemné posezení obklopeno zelení. Vedle domu je další menší část zahrady - vhodná pro předělání na parkování auta. Dům je postaven ze smíšeného zdiva (kameny, kotovice, cihla.) Pro více informací volejte makléře, klíče v RK.



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.03.2026

**valuo**

## Prodej domu

80 m<sup>2</sup>

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

### Adresa

Badalky 180, 67971 Lysice



### Detail nabídky

#1535963

### Cenová historie 03.06.2024 - 20.12.2024 (200 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.02.2025	od 2,8 do 3 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	20.12.2024 (po 147 d.)	2 900 000 Kč	
Zlevněno	26.07.2024 (po 53 d.)	2 900 000 Kč za nemovitost, Cena je včetně provize RK, Cena je včetně provize RK	-400 000 Kč (-12%)
+ Vytvoření inzerátu	03.06.2024	3 300 000 Kč za nemovitost, Cena je včetně provize RK	

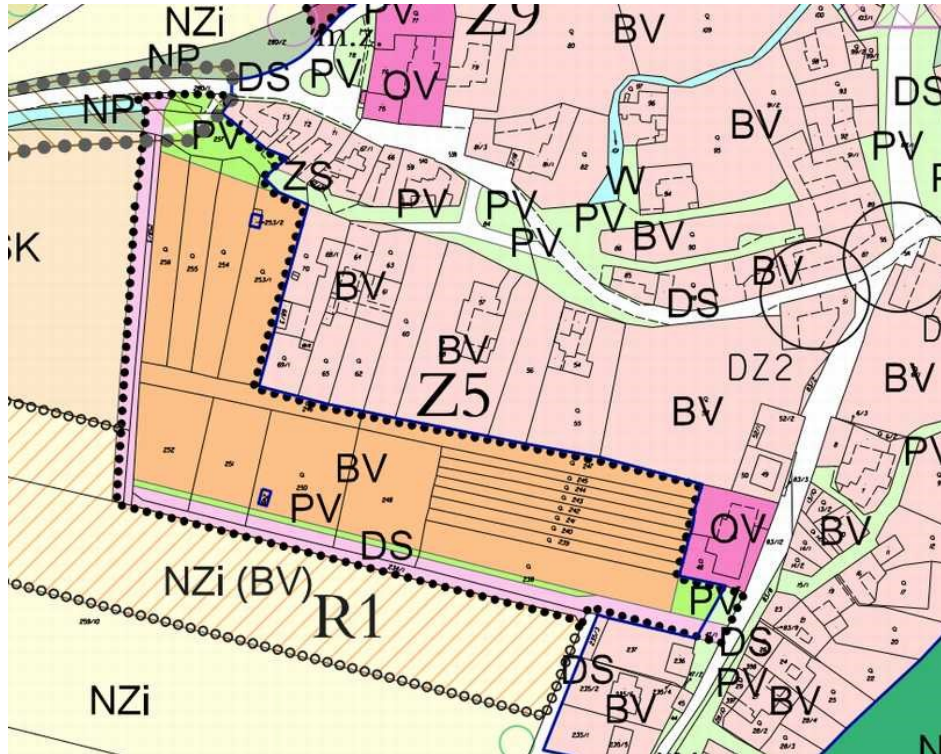


Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.03.2026

valuo

Výřez z územního plánu obce



stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy	
BV	BV		PLOCHY BYDLENÍ bydlení venkovského charakteru
RI			PLOCHY REKREACE rekreace rodinná
OV	OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ občanská vybavenost
SV			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ plochy smíšené venkovského charakteru
SK	SK		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ obchod a služby, nerušící výroba
PV			PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ veřejná prostranství
ZS			PLOCHY ZELENĚ zahrady, zeleň soukromá a vyhrazená
	ZR		PLOCHY ZELENĚ zeleň rekreační
DS	DS		PLOCHY DOPRAVÍ INFRASTRUKTURY dopravy silniční
TI	TI		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY technická infrastruktura
VZ			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba
VTf			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ fotovoltaická elektrárna
W			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZi			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ zemědělské půdy produkční orné
NZe			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ sady, záhumenky, trvalé travní porosty, vinice
NL			PLOCHY LESNÍ
NP			PLOCHY PŘÍRODNÍ zeleň krajinná
NS <sub>0i</sub>			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ p - přírodní i - veřejná dopravní a technická infrastruktura

## Srovnatelné nájmy rodinných domů

# Pronájem rodinného domu 180 m<sup>2</sup>, pozemek 364 m<sup>2</sup> Kollárova, Boskovice

## 25 000 Kč/měsíc

**G** Mimořádně nevhodná**Cenový přehled**

Pronájem prostorného rodinného domu se dvěma samostatnými bytovými jednotkami, obě o dispozici 2+1, v Boskovicích. Dům disponuje dvěma plně funkčními kuchyněmi, dvěma koupelnami a dvěma nezávislými toaletami. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem a komfort bydlení zvyšují nově instalovaná plastová okna. K dispozici jsou také úložné prostory v podobě prostorné půdy a sklepa. K domu náleží praktická dílna a menší zahrádka. Parkování je možné přímo před domem. Pro více informací a sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte.

[Skrýt popis ↑](#)

Cena: 25 000 Kč/měsíc

Příslušenství: **Nemá bezbariérový přístup** **Zahrada**

Stavba: Cihlová, V dobrém stavu, 2 podlaží, Atypický, Patrový typ objektu

Plocha: **Plocha pozemku 364 m<sup>2</sup>**  
Užitná plocha 180 m<sup>2</sup>  
Zastavěná plocha 238 m<sup>2</sup>  
Celková plocha 140 m<sup>2</sup>  
Zahrada o ploše 126 m<sup>2</sup>

Ostatní: K nastěhování ihned

# Pronájem rodinného domu 250 m<sup>2</sup>, pozemek 250 r

## Příhon, Lelekovice


### 22 000 Kč/měsíc

**G** Mimořádně nevhodná

#### Cenový přehled

V zastoupení majitele Vám zprostředkují pronájem domečku se zahradou, kde se nachází zázemí i s pergolou a vlastním parkováním v dobře dostupné lokalitě Lelekovice u Brna na ul. Příhon. Nemovitost je vhodná pro maximálně dvě osoby a to klidné a slušné povahy, bez domácích mazlíčků. Dům se vytápí tepelným čerpadlem s klimatizací nebo krbem a je kompletně vybaven viz aktuální foto. Celková obytná plocha je cca 80 m<sup>2</sup>, zahrada cca 170 m<sup>2</sup>. Průchozí zahrada, kde se nachází pergola, prostor na dřevo, pěkné posezení a vytoužený klid k odpočinku a relaxaci. Pokud hledáte klidné bydlení k okamžitému nastěhování a bez dalších investic tak je tato nemovitost právě pro Vás (vše dle reálného foto). Vratná kauce majiteli je 22.000,-Kč. Provizi Realitní kanceláři za zprostředkování pronájmu ve výši 22.000,-Kč plus DPH hradí zájemce. Neváhejte se na mě kdykoliv obrátit, s mojí kanceláří celý obchod zrealizujeme bez problémů od začátku až do konce :-). Pronajímatel si vyhrazuje právo vybrat nájemce na základě jím zvolených kritérií. K nastěhování od 1.dubna. Průkaz energetické náročnosti je ve zpracování, proto prozatím dle zákona uvádíme nejhorší možnou třídu G .

[Skrýt popis ↑](#)

Cena:	22 000 Kč/měsíc
Poznámka k ceně:	- plus energie 4.000,-Kč měsíčně
Příslušenství:	Zařízeno
Energetická náročnost:	Mimořádně nevhodná
Stavba:	Cihlová, Novostavba, 1 podlaží, Atypický, Přizemní typ objektu
Infrastruktura:	230V, Vlák, Dálnice, Silnice, MHD
Plocha: 	Plocha pozemku 250 m <sup>2</sup> Užitná plocha 250 m <sup>2</sup> Zastavěná plocha 80 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování ihned

# Pronájem rodinného domu 240 m<sup>2</sup>, pozemek 4325

## Bouzov - Doly

### 36 000 Kč/měsíc

**G** Mimořádně ne hospodárna

#### Cenový přehled

K pronájmu nabízíme prostorný rodinný dům nedaleko hradu Bouzov, který skvěle poslouží jak pro pohodlné bydlení, tak pro podnikání nebo ubytování hostů. Dům se nachází v klidné části obce a nabízí 9 plnohodnotných místností – ideální pro větší rodinu i zázemí pro hosty. Každý si tu najde svůj prostor pro bydlení, práci i koníčky. Velkou předností je zahrada s vlastní studnou, která přináší úsporu nákladů a možnost částečné soběstačnosti. Zahrada se přímo nabízí k vytvoření odpočinkové zóny, posezení nebo menšího zázemí pro hosty. Dispozice domu nabízí nadstandardní flexibilitu – kromě klasického rodinného sídla může část prostor sloužit jako kanceláře, ateliér, ordinace nebo menší penzion. Není to nutnost, ale skvělá příležitost pro ty, kteří chtějí chytře propojit bydlení, práci a ubytování pod jednou střechou. Lokalita zajišťuje soukromí a klid venkova, zároveň jste však i v dosahu služeb a oblíbených cílů. Ozvěte se a domluvte si osobní prohlídku. Rády vás tu provedeme.

Skrýt popis ↑

Cena:	36 000 Kč/měsíc
Příslušenství:	<span>Bez výtahu</span> <span>Nemá bezbariérový přístup</span> <span>Nezařazeno</span> <span>Parkovací stání s 2 místy</span>
Energetická náročnost:	Mimořádně ne hospodárna, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Smišená, V dobrém stavu, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Přizemní typ objektu
Infrastruktura:	Vodovod: Místní zdroj vody Elektrina: 230V, 400V Vytápění: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické Zdroj vytápění: Kotel na tuhá paliva Vytápěcí těleso: Kotel na tuhá paliva Kanalizace: Septik Telekomunikace: Telefon Doprava: Silnice, Autobus
Plocha:	Plocha pozemku 4 325 m <sup>2</sup> Užitná plocha 240 m <sup>2</sup>
Lokalita:	Klidná část obce
Ostatní:	K nastěhování ihned

**Výřez z usnesení o dědictví (věcné břemeno užívání)**

IV. Schvaluje se dohoda dědiců o rozdělení pozůstalosti a podle této dohody se potvrzuje nabytí dědictví dědici podle zákonné dědické posloupnosti bez výhrady soupisu pozůstalosti v tomto znění:

1. Zdeněk Svoboda a Jan Svoboda nabývají každý

- pozemek p.č. 59 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - rodinný dům Chrudichromy č.p. 18 (včetně kolny a venkovních úprav), a pozemek p.č. 60 zahrada, zapsané na listu vlastnictví č. 53 pro obec a katastrální území Chrudichromy, vše v podílu ideální 1/2, ke dni úmrtí zůstavitele v obvyklé ceně 571.170 Kč,

s tím, že pozůstalá manželka Dana Svobodová si vyhrazuje a přijímá a pozůstalí synové Zdeněk a Jan Svobodovi v její prospěch zřizují právo odpovídající věcnému břemenu ve formě služebnosti, které bude spočívat v právu Dany Svobodové na doživotní a bezplatné užívání nemovitostí, a to pozemku p.č. 59 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - rodinný dům Chrudichromy č.p. 18 (včetně kolny a venkovních úprav), a pozemku p.č. 60 zahrada, zapsaných na listu vlastnictví č. 53 pro obec a katastrální území Chrudichromy), přičemž tyto nemovitosti bude Dana Svobodová užívat společně s jejich vlastníky a bez jakéhokoliv omezení s tím, že obvyklá cena práva odpovídajícího věcnému břemenu ve formě služebnosti se pro účely řízení o pozůstalosti určuje ve výši 100.000 Kč,

**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 23/2026.

**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 008545/2026.

V Brně 15.3.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa  
Nebovidy 191  
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.9.