

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 027493/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 303, součástí pozemku parc.č. 303 je stavba rodinného domu č.p. 216, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vlčnov, obci Vlčnov, okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 846.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	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:	457/2026	

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

Číslo jednací:	137EX32080/25
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	1 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.5.2026

Vyhotoveno: V Brně 13.5.2026

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. 846 pro k.ú. Vlčnov ze dne 30.3.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 6.5.2026.

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 6.5.2026 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. 846, k.ú. Vlčnov vyhotoveno dne 30.3.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Vlčnov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 6.5.2026, nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 6.5.2026.
- 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.
- 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 137EX32080/25 ze dne 31.3.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 846 ze dne 30.3.2026 pro k.ú. Vlčnov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a

omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) *Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 s jinými věcmi 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 Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Vlčnov, k.ú. Vlčnov
Adresa nemovité věci: Vlčnov 216, 687 61 Vlčnov

Dokumentace a skutečnost

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

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Vlčnov, v katastrálním území Vlčnov, severním směrem od centrální části obce, při místní zpevněné komunikaci (místní název ulice Jana Plesla), naproti prodejny potravin COOP. Rodinný dům je umístěn v mírně svažitém terénu, dům je bez zahrady jen s menším dvorem směrem do uliční části. Dům je řadový koncový, pravděpodobně nepodsklepený, pravidelného půdorysného tvaru písmene L, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, prodejna potravin COOP, zastávka autobusu a v docházkové vzdálenosti centrální část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 303, součástí pozemku parc.č. 303 je stavba rodinného domu č.p. 216, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vlčnov, obci Vlčnov, okrese Uherské Hradiště.

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

294/1 Obec Vlčnov
4558/1 Zlínský kraj

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 216:

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

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené pravděpodobně s chybějící izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou smíšené, stropy jsou rovné, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je vápenná, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou pravděpodobně vápenné, obklady jsou pravděpodobně keramické nebo chybějící, schodiště u vstupu je betonové. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně ve standardním provedení betonové, prkenné či dlážděné, vytápění je pravděpodobně lokální na tuhá paliva, ohřev TUV není pravděpodobně proveden, je provedeno napojení dle RUIÁN na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230 V), kanalizaci, voda a plyn dle RUIÁN není do objektu zaveden (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení tvoří pravděpodobně suché WC přístupné ze dvora, ostatní vybavení je pravděpodobně podstandardního charakteru nebo chybějící.

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 původní rodinný dům z roku 1919, rodinný dům je po částečných modernizacích v průběhu živnosti (klempířské konstrukce, oprava střechy, fasádní omítky). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený, odpovídající stáří, s minimální pravidelnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 846. Pozemek parc.č. 303 je zastavěn rodinným domem č.p. 216 s dvorní částí. Pozemek je mírně svažité, 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 BI - bydlení individuální.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku jsou:

Venkovní úpravy

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpis z Katastru nemovitostí LV č. 846 ze dne 30.3.2026 pro k.ú. Vlčnov 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 práva, nařízení předběžného opatření a zahájení exekuce (viz. LV č. 846, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 846, tj. na zástavní práva, nařízení předběžného opatření a zahájení exekuce není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací 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.

Výměra pozemku: 68,00 m²

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:

1.	Rodinný dům		
Lokalita:	Vlčnov 790, okres Uherské Hradiště		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
Podlaží:	1.PP/1.NP		
Dispozice:	-		
Typ stavby:	smíšené zdivo		
Pozemek:	416,00 m ²		
Užitná plocha:	90,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024)		1,05	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost		1,01	
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad		1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad		1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování		0,90	
Cena k 04/2024	Celkový koeficient K_c		
1 300 000 Kč	0,86		



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1489/2024-742

Upravená cena
1 118 000 Kč

2.	Rodinný dům		
Lokalita:	Popovice 255, okres Uherské Hradiště		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
Podlaží:	1.PP/1.NP		
Dispozice:	2+1		
Typ stavby:	smíšené		
Pozemek:	362,00 m ²		
Užitná plocha:	104,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024)		1,05	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost		1,01	
K3 Poloha - horší poloha		1,01	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad		1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad		1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování		0,90	
Cena k 04/2024		Celkový koeficient K_c	
1 050 000 Kč		0,87	
			Upravená cena
			913 500 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1914/2024-711

3.	Rodinný dům		
Lokalita:	Hlavní 734, Hluk		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.		
Podlaží:	1.PP/1.NP		
Dispozice:	dvě jednotky		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	659,00 m ²		
Užitná plocha:	199,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2025)		1,02	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost		1,01	
K3 Poloha - obdobná poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad		1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad		1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování		0,90	
Cena k 06/2025		Celkový koeficient K_c	
1 200 000 Kč		0,83	
			Upravená cena
			996 000 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-3528/2025-711

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 913 500,- až 1 118 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 1 009 167,- 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 1 009 167,- Kč, po zaokrouhlení na 1 000 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	913 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 009 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 118 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

1 009 167 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota**1 009 167 Kč****4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

1 009 167,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**1 000 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení
- docházková vzdálenost do centra města

Slabé stránky

- stáří objektu
- stavebně technický stav a zanedbaná údržba
- menší pozemkové zázemí

Obvyklá cena**1 000 000 Kč**

slovy: Jeden milion 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 i rekreaci, v docházkové vzdálenosti do centra obce, nevýhodou je stáří objektu, stavebně technický stav, zanedbaná údržba a menší pozemkové zázemí. 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 tří 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. 846 pro k.ú. Vlčnov ze dne 30.3.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 6.5.2026.

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 - pozemku parc.č. 303, součástí pozemku parc.č. 303 je stavba rodinného domu č.p. 216, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vlčnov, obci Vlčnov, okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 846, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Uherská Brod 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 6.5.2026 po zaokrouhlení na 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých).

Obvyklá cena

1 000 000 Kč

slovy: Jeden milion Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

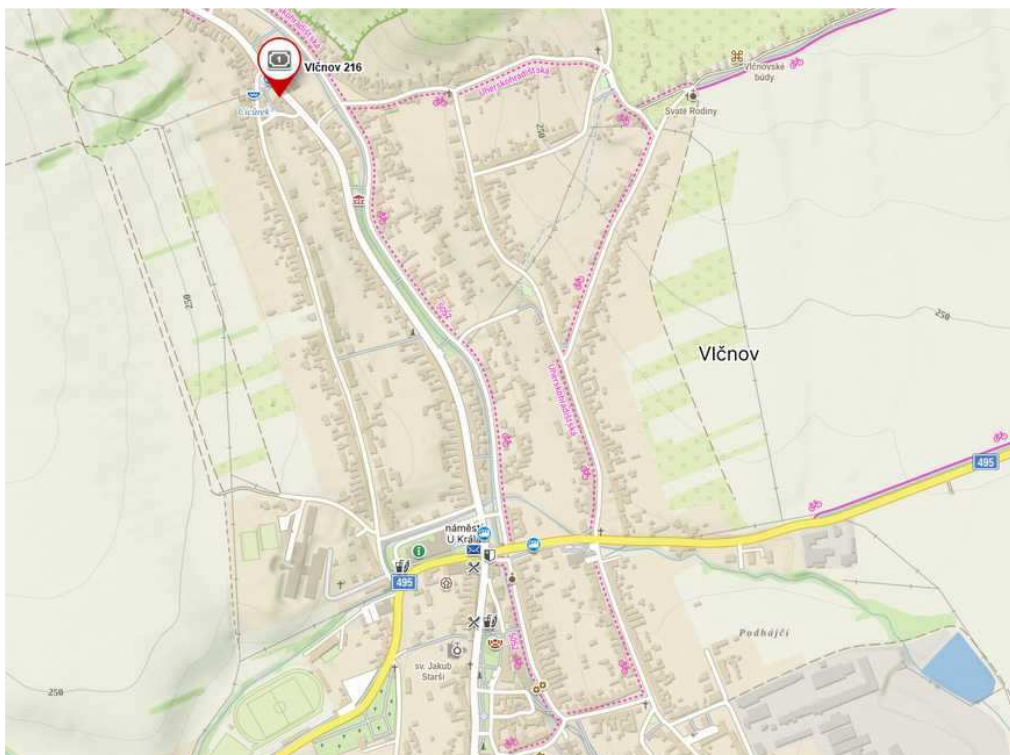
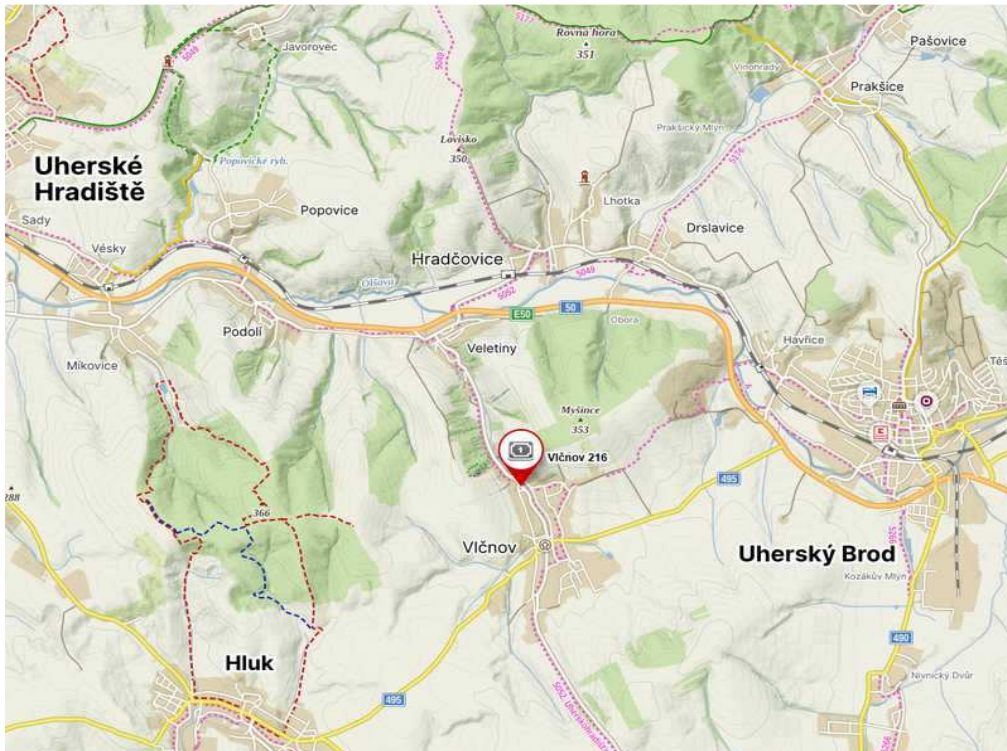
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Čelní pohled na RD



Dvorní část RD



Dvorní část RD



Označení RD č.p.



Boční pohled na RD



Zadní část RD



Zadní část RD

LV č. 846

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 20:21:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 32080/25 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 846

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Aliquis Victor, Jundrov č.ev. 845, 63700 Brno	[REDACTED]	1/3
Haláček Tomáš, Preslova 398/50, Stránice, 60200 Brno		1/3
Kolodějová Vladimíra, Polní 337/17, Štýřice, 63900 Brno		1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
303		68 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vlčnov, č.p. 216, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 303				

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

- k zajištění pohledávek ve výši 150.000,- Kč
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/3

Oprávnění pro

Farming s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha
1, RČ/IČO: 04257316

Povinnost k

Kolodějová Vladimíra, Polní 337/17, Štýřice, 63900
Brno, RČ/IČO: [REDACTED]
Parcela: 303

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 2019021598/B ze dne
17.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2019 01:49:26. Zápis proveden
dne 12.03.2019; uloženo na prac. Uherský Brod

V-589/2019-742

Pořadí k 18.02.2019 01:49

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- k zajištění pohledávky ve výši 1160,00 Kč
- vznik zást. práva ke dni: 07.10.2025
- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/3

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,
76186 Zlín

Povinnost k

Aliquis Victor, Jundrov č.ev. 845, 63700 Brno, RČ/IČO:
[REDACTED]
Parcela: 303

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Zlínský
kraj, Územního pracoviště v Kroměříži, č.j.1663127/25/3300-80541-702234 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 20:21:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 846

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

29.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 13:02:56. Zápis proveden dne 31.10.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

V-3186/2025-742

Pořadí k 08.10.2025 13:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Zlínský kraj, Územního pracoviště v Kroměříži , č.j.1663127/25/3300-80541-702234 ze dne 29.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 13:02:56. Zápis proveden dne 31.10.2025; uloženo na prac. Uherský Brod
V-3186/2025-742

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Zlínský kraj, Územního pracoviště v Kroměříži , č.j.1663127/25/3300-80541-702234 ze dne 29.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2025 13:02:56. Zápis proveden dne 31.10.2025; uloženo na prac. Uherský Brod
V-3186/2025-742

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

- ke spoluvlastnickému podílu id. 1/3
- povinná osoba: Sedláčiková Ludmila, r.č. 605817/1867

Povinnost k

Haláček Tomáš, Preslova 398/50, Stránice, 60200 Brno,
RČ/IČO: ██████████
Parcela: 303

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření Okresního soudu v Uherském Hradišti 3Nc-43001/2021 -16 ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2021 15:18:01. Zápis proveden dne 15.02.2021.

Z-319/2021-742

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Aliquis Victor, Jundrov č.ev. 845, 63700 Brno, RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-32080/2025 -19 ze dne 09.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2026 10:14:39. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-297/2026-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**povinný: Victor Aliquis, 780307/8074**

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.03.2026 20:21:00

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov

List vlastnictví: 846

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu**Povinnost k****Parcela: 303**

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 EX-32080/2025 -22 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, ze dne 09.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2026 10:14:27. Zápis proveden dne 15.01.2026; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-111/2026-742**Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 026EX-16/2019 -74 ze dne 22.10.2020. Právní moc ke dni 11.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 10:19:29. Zápis proveden dne 15.12.2020.

V-4168/2020-742*Pro: Aliquis Victor, Jundrov č.ev. 845, 63700 Brno*

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 21:16:31. Zápis proveden dne 21.07.2022; uloženo na prac. Nový Jičín

V-5769/2022-804*Pro: Kolodějová Vladimíra, Polní 337/17, Štýřice, 63900 Brno*

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 203EX-06112/2021 -103 ze dne 19.02.2025. Právní moc ke dni 11.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2025 22:44:00. Zápis proveden dne 30.04.2025.

V-1029/2025-742*Pro: Haláček Tomáš, Preslova 398/50, Stránice, 60200 Brno*

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.**

Vyhotovil:**Vyhotoveno: 31.03.2026 02:20:14**

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 3

Kopie katastrální mapy



Dodejka

RR 04671159 9 CZ

Adresát:

Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48 ②
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

66448 Moravany u Brna

RR04671
 07.04.26 291 280 0.01
 D,UX,NS,EK
 ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla doručena
 Zásilka přivezla nebo byla, byla zásilka uložena v předepsané schránce (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne 09-04-2026 v 13:45 hodin, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele: Mazouškova

 podpis doručovatele

Úložná doba končí dne hodin minut.
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla předepsaná schránka (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) uzamčena.

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: _____
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: _____
 Potvrzují převzetí této zásilky dne: _____

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovídy 191, 664 48 ②
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j.: 134 Ex 32080/25

Adresát:
VICTOR ALIQUIS
JONDROV č.l. 845
637 00 Benešov

Adresát nezastižen - oznámeno dne 09-04-2026
 Úložní doba končí dne 20.9.2
 Podpis doručovatele:

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádky, dodávací schránky)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

 podpis doručovatele

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

8 5927461000854

Srovnatelné objekty

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 790, 68761 Vlčnov



Detail nabídky

#1477528



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	90 m ²	Stav:	špatný
Dispozice:		GPS:	49.011707902172, 17.584454484532
Plocha pozemku:	416 m ²	Zadáno v:	25.04.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-1489/2024-742

Popis nemovitosti

Představujeme Vám klasický rodinný dům k rekonstrukci dle vlastních představ. Nemovitost se nachází v klidné ulici v obci Vlčnov. Je napojena na veřejnou kanalizaci a elektřinu. Na pozemku se nachází původní kopaná studna. Výhodou je vlastní parkování přímo před domem. Zadní přístavek dřívě sloužil k obhospodařování zvěře a zpracování potravin. Objekt je také částečně podsklepený. K domu patří téměř bezúdržbový pozemek o příjemné rozložce 416 m². V okolí se nachází občanská vybavenost ve formě mateřské i základní školy, potravin, pošty, pekárny i lékárny. Vlčnov se nachází pouhých 7 km od centra Uherského brodu a 14 km od Uherského Hradiště. S financováním Vám zdarma pomůžeme. V případě dalších otázek neváhejte kontaktovat makléře.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.05.2026

valuo

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 790, 68761 Vlčnov



Detail nabídky

#1477528

Cenová historie 13.03.2024 - 03.04.2024 (20 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.04.2024	od 1,3 do 1,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.04.2024 (po 21 d.)	1 300 000 Kč Číslo řízení: V-1489/2024-742	-200 000 Kč (-13%)
+ Stažení inzerátu	03.04.2024 (po 21 d.)	1 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	13.03.2024	1 500 000 Kč za nemovitost	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.05.2026

valuo

Prodej domu

104 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 255, 68604 Popovice



Detail nabídky

#1262426



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	104 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	362 m ²
Celkem podlaží:	1
Příslušenství:	zahrada

Plocha zahrady:	144 m ²
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	49.053641489959, 17.524772225623
Zadáno v:	02.04.2024
Číslo vkladu:	V-1914/2024-711

Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím k prodeji přízemní samostatný rodinný dům se zahradou o celkové výměře 362 m² v obci Popovice, cca 9 km od Uherského Hradiště. Zastavěná plocha má výměru 218 m² a zahrada má výměru 144 m². Užitná plocha domu je 104 m². Dům má dispozici 2+1 s koupelnou, samostatným WC, komorou, dvěma předsíněmi, ná vratím a zděnou kůlnou, dřevníkem. Součástí prodeje nejsou kachlová kamna. Plynová přípojka je přivedena k domu. Vodovod je veřejný. Kanalizace je veřejná. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci nebo možné demolici. Obec Popovice je vzdálena od Uherského Hradiště cca 9 km a do Kunovic je to cca 7 km. U obce je vlaková zastávka. Prochází tudy Uherskohradištská vinařská stezka a patří do mikroregionu Dolní Poošlavi. Majitel si vyhrazuje právo prodat svou nemovitost nejlepší nabídce. Pomůžeme Vám získat financování této nemovitosti. Veškeré další detaily Vám rád sdělím na předem domluvené prohlídce.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.05.2026

valuo

Prodej domu

104 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 255, 68604 Popovice



Detail nabídky

#1262426

Cenová historie 06.03.2023 - 23.02.2024 (354 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	02.04.2024	od 1 do 1,1 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	02.04.2024 (po 38 d.)	1 050 000 Kč Číslo řízení: V-1914/2024-711	-50 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	23.02.2024 (po 11 d.)	1 100 000 Kč	
Zlevněno	12.02.2024 (po 208 d.)	1 100 000 Kč za nemovitost; Provízi RK hradí prodávající	-100 000 Kč (-9%)
Zlevněno	19.07.2023 (po 102 d.)	1 200 000 Kč za nemovitost; Provízi RK hradí prodávající	-80 000 Kč (-6%)
Zlevněno	08.04.2023 (po 33 d.)	1 280 000 Kč za nemovitost; Provízi RK hradí prodávající	-150 000 Kč (-10%)
+ Vytvoření inzerátu	06.03.2023	1 430 000 Kč za nemovitost; Provízi RK hradí prodávající	



Ing. Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.05.2026

valuo

Prodej domu

199 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hlavní 734, 68725 Hluk



Detail nabídky

#1669818



1. REKONSTRUKCE: rekonstrukce budovy v zastavěném území	42 540 000 Kč
2. VÝSTAVBA nového RD s zastavěným územím	90 000 Kč
3. DEMOLICE: demolice původní RD a zastavěného území	230 000 Kč
JAK TO FUNDUJETE?	
1. Provozovatel si doplní peníze z účtu č. 100001 a použije je na nákup materiálu a služeb.	

1. REKONSTRUKCE: rekonstrukce budovy v zastavěném území	42 540 000 Kč
2. VÝSTAVBA nového RD s zastavěným územím	90 000 Kč
3. DEMOLICE: demolice původní RD a zastavěného území	230 000 Kč
JAK TO FUNDUJETE?	
1. Provozovatel si doplní peníze z účtu č. 100001 a použije je na nákup materiálu a služeb.	



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	199 m ²	Stav:	špatný
Dispozice:		GPS:	48.984891502353, 17.534375188112
Plocha pozemku:	659 m ²	Zadáno v:	25.06.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-3528/2025-711

Popis nemovitosti

Nabízím k prodeji starší dům v Hluku, který je svým stavem určený ke kompletní rekonstrukci nebo k demolici. Dům se skládá ze dvou samostatných jednotek. - užitná plocha 135 m², celková plocha 199 m² - příležitost pro investora postavit nový dům - město Hluk nabízí příspěvek na demolici, výstavbu nového RD nebo rekonstrukci - rodinný dům určený ke kompletní přestavbě podle vašich představ - plocha pozemku 659 m² - garáž 25 m², půda 130 m² - kompletní občanská vybavenost - střecha, okna (přední část plastová), fasáda, rozvody v původním stavu - připojeno k městské vodě, elektrické a plynu - rodinný dům s historií, stavěn v roce 1920 a postupně přestavován Hluk je malebné městečko v okrese Uherské Hradiště, které se pyšní bohatou historií a tradicemi. S přibližně 4 300 obyvateli si zachovává příjemnou atmosféru menší obce, přesto nabízí veškerou občanskou vybavenost. Město je známé svými kulturními a folklorními akcemi, mezi které patří například tradiční jízda králů, zapsaná na seznamu nematného kulturního dědictví UNESCO. V okolí města se nachází krásná příroda, ideální pro milovníky turistiky a cykloturistiky. Hluk má také výbornou dopravní dostupnost, leží asi 15 kilometrů od Uherského Hradiště, což umožňuje snadný přístup k širším službám a zázemí, aniž byste ztratili klid venkovského bydlení. Navíc je město skvělým místem pro rodiny s dětmi, nabízí školky, základní školu a množství volnočasových aktivit. Líbí se Vám tato nemovitost? Potkejme se osobně na místě, co Vy na to? Zavolejte mi nebo napište a já Vám sdělím veškeré detaily do poslední cihly. Chtěli byste, abych i Vás zastupoval při prodeji? Stačí mi napsat, jsem tu pro Vás kdekoli a kdykoli. Těším se na Vás. Filip Hladíš & Explicit Reality

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.05.2026

valuo

Prodej domu

199 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hlavní 734, 68725 Hluk



Detail nabídky

#1669818

Cenová historie 06.01.2025 - 04.03.2025 (56 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.06.2025	od 1,2 do 1,3 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	25.06.2025 (po 112 d)	1 200 000 Kč Číslo řízení: V-3528/2025-711	-280 000 Kč (-19%)
+ Stažení inzerátu	04.03.2025 (po 57 d)	1 480 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	06.01.2025	1 480 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 13.05.2026

valuo

Výřez z územního plánu obce



LEGENDA:

BYDLENÍ

STAV	NÁVRH	
BI	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
BIH		BYDLENÍ HROMADNÉ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

STAV	NÁVRH	
O	O	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
OH		PLOCHA PRO VEŘ. POHŘEBIŠTĚ A SOUVIS. SLUŽBY
OS	OS	PLOCHA PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT
OX		PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI SPECIFICKÝCH FOREM

REKREACE

STAV	NÁVRH	
RZ	RZ	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE - ZAHŘÁDKÁRSKÉ OSADY
	RX	PLOCHY REKREACE SPECIFICKÝCH FOREM

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 47/2026.

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 027493/2026.

V Brně 13.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.11.