ZNALECKÝ POSUDEK - Dodatek

číslo položky: 091872/2025 - Dodatek

Obor/odvětví: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem dodatku znaleckého posudku je stavební pozemek s parc.č. 83/2 jehož součástí je stavba rodinného domu s č.p. 26 a pozemek s parc.č. 55/2 v k.ú. Věteřov.

Důvodem zpracování dodatku znaleckého posudku je aktualizace ocenění na základě dodatečného místního šetření provedeného dne 29. 1. 2026 za přítomnosti Policie ČR. Ocenění je vypracováno k datu 29.01.2026 dle aktuálně platné oceňovací vyhlášky a reflektuje nově zjištěné skutečnosti, které mají zásadní vliv na stanovení výsledné hodnoty nemovitosti.

Znalec: Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4, 641 00 Brno
telefon: 602693504
e-mail: zizka.lukas@gmail.com
datová schránka: 5f8cpd

Zadavatel: Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček
Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Číslo jednací: 179 EX 637/25

OBVYKLÁ CENA	**2 000 000 Kč**

Počet stran: 45 **Počet vyhotovení:** 4 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 29.01.2026 **Vyhotoveno:** V Brně 03.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Výčet znaleckých úkolů v usnesení:

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 637/25-9 ze dne 23.9.2025, a to:

- pozemek parcelní číslo. St. 83/2 o výměře 290m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Kyjov, pro obec Věteřov, katastrální území Věteřov, na listu vlastnictví č. 197, jehož součástí je stavba: Věteřov, č.p. 26, rod. dům

- pozemek parcelní číslo. 55/2 o výměře 557m2, druh pozemku zahrada, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Kyjov, pro obec Věteřov, katastrální území Věteřov, na listu vlastnictví č. 197.

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného a oprávněného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek je zpracován pro účely soudního exekutora. Ocenění provedeno ke dni 29.01.2026. První prohlídka (pouze exteriéru) byla provedena dne 13.11.2025 v 10:30. Dodatečná prohlídka celé nemovitosti byla provedena za přítomnosti policie dne 29.01.2026 v 9:30.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.01.2026 za přítomnosti znalce Lukáše Žižky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Místní šetření
Konzultace s realitními kancelářemi
Informace z realitních serverů
Cenové předpisy

https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - přístup do KN pro registrované uživatele
https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
https://www.firmy.cz/instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní úřady
https://mapy.cz/ - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely zákona (151/1997 Sb.,) 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.

Tržní hodnota je (ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů) představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji

na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití, nebo nejpravděpodobnější použití.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísni. 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.

Zjištěná cena, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., 434/2023 Sb. a 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Metody ocenění:

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používaná.

Metoda výnosová - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případné omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě, kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence Katastru nemovitostí, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z databáze realizovaných prodejů. Bylo provedeno zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Věteřov, k.ú. Věteřov
Adresa nemovité věci: Věteřov 26, 697 01 Věteřov

Vlastnické a evidenční údaje

Mad Horse Capital s.r.o., Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno, LV: 197, podíl: 1 / 2
VPKM investiční beta s.r.o., Nové sady 988/2, 602 00 Brno, LV: 197, podíl: 1 / 2

Výčet sebraných a vytvořených dat:
- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- data z realitní inzerce
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 370/2024 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností. Interiér nemovitosti byl 29.01.2026 zpřístupněn. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Věteřov je obec v okrese Hodonín v Jihomoravském kraji. Leží šest kilometrů západně od Kyjova. Žije zde 530 obyvatel. Obec je obehnána polnostmi, pouze z malé části na východě hraničí s lesem. Část okolí náleží k chráněným oblastem, jelikož zde rostou vzácné druhy bylin. Od roku 2002 je členem mikroregionu Babí lom. V jižní části katastru se nachází nejvyšší kopec Kyjovské pahorkatiny Babí lom s výškou 417 metrů. Přes kopec vedou zeleně a žlutě značené turistické trasy. Obec je zcela plynofikována, je zde vodovod a kanalizace. Je zde obchod s potravinami. Dopravní spojení s okolím zajišťuje pravidelná autobusová doprava.

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

3075/35	Obec Věteřov, č. p. 207, 69701 Věteřov
3075/1	Obec Věteřov, č. p. 207, 69701 Věteřov
3065/1	Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je částečně podsklepený jednopodlažní rodinný dům s neobytným podkrovím a přilehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na kamenných základech. Vodorovná nosná konstrukce je dřevěná trámová. Střešní konstrukce je tvořena dřevěným krovem a jako střešní krytina je použita tašková krytina. Rodinný dům je ke dni místního šetření vytápěn pouze jedním el. přímotopem. Z IS je dům napojen na vodovod, plyn a elektřinu. Na pozemku je jímka. Rodinný dům byl postaven přibližně v roce 1920. Celková dispozice je 4+1. Dle leteckých map (mapy.cz) prošel rodinný dům přibližně v roce 2010 rekonstrukcí (střecha, fasáda, pravděpodobně okna, atp).

Při místním šetření (13.11.2025) bylo zjištěno, že garáž není opatřena obvodovým železobetonovým věncem a na konstrukci jsou patrné trhliny. V interiéru domu, v oblasti zádveří, byly pozorovány známky zvýšené vlhkosti na povrchu stěn (viz fotodokumentace).

Při dodatečné prohlídce celé nemovitosti, která byla provedena za přítomnosti policie dne 29.01.2026 v 9:30 bylo zjištěno následující. Objekt je silně zasažen vzlínající vlhkostí patrnou na zdivu. Vytápění je zajištěno pouze jedním přenosným elektrickým přímotopem. Kotel s ústředním topením je nefunkční. Technickou degradaci budovy dále prohlubuje pravděpodobně nefunkční bojler ve sklepě, z něhož viditelně uniká voda, což bezprostředně ohrožuje integritu stavby a neodpovídá základním standardům pro užívání. Technický stav nemovitosti vyžaduje celkovou rekonstrukci, či spíše demolici.

Rodinný dům není řádně zakreslen v KN (viz přílohy).

Na pozemku se nachází vedlejší stavba (přístřešek do 16 m2), která nepodléhá zákresu do KN.

Příslušenství RD tvoří přípojky IS, jímka a přístřešek.

Nemovitost je pravděpodobně pronajímána. Nájemní smlouva nebyla doložena.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení. Oprávnění pro: 1918 Lending s.r.o., Povinnost k :VPKM investiční beta s.r.o., Parcela: St. 83/2, Parcela: 55/2.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc není 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: Rodinný dům není řádně zakreslen v KN (viz přílohy).

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	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení. Oprávnění pro: 1918 Lending s.r.o., Povinnost k :VPKM investiční beta s.r.o., Parcela: St. 83/2, Parcela: 55/2.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost je pravděpodobně pronajímána. Nájemní smlouva nebyla doložena.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům
2. Pozemky s parc.č. 83/2 a 55/2 v k.ú. Věteřov.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky s parc.č. 83/2 a 55/2 v k.ú. Věteřov.

3. Porovnávací hodnota

3.1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům včetně pozemku a příslušenství

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány fundamentální metodologie řídící se standardy oceňovací praxe: věcná hodnota a porovnávací metoda. V rámci znaleckého posudku byla dále integrována "cena zjištěná", tzn. ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky, která je povinnou součástí znaleckého posudku.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat prodejních transakcí analogických nemovitostí. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývají z výše zmíněných oceňovacích metodik.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Stavební pozemek s parc.č. 83/2 jehož součástí je stavba rodinného domu s č.p. 26 a pozemek s parc.č. 55/2 v k.ú. Věteřov.
Adresa předmětu ocenění:	Věteřov 26 697 01 Věteřov
LV:	197
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Hodonín
Obec:	Věteřov
Katastrální území:	Věteřov
Počet obyvatel:	536

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 415,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **576,00 Kč/m²**

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_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90

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

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,648**

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}061}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,688**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,061**

1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům

Předmětem ocenění je částečně podsklepený jednopodlažní rodinný dům s neobytným podkrovím a přilehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na kamenných základech. Vodorovná nosná konstrukce je dřevěná trámová. Střešní konstrukce je tvořena dřevěným krovem a jako střešní krytina je použita tašková krytina. Rodinný dům je ke dni místního

šetření vytápěn pouze jedním el. přímotopem. Z IS je dům napojen na vodovod, plyn a elektřinu. Na pozemku je jímka. Rodinný dům byl postaven přibližně v roce 1920. Celková dispozice je 4+1. Dle leteckých map (mapy.cz) prošel rodinný dům přibližně v roce 2010 rekonstrukcí (střecha, fasáda, pravděpodobně okna, atp).

Při místním šetření (13.11.2025) bylo zjištěno, že garáž není opatřena obvodovým železobetonovým věncem a na konstrukci jsou patrné trhliny. V interiéru domu, v oblasti zádveří, byly pozorovány známky zvýšené vlhkosti na povrchu stěn (viz fotodokumentace).

Při dodatečné prohlídce celé nemovitosti, která byla provedena za přítomnosti policie dne 29.01.2026 v 9:30 bylo zjištěno následující. Objekt je silně zasažen vzlínající vlhkostí patrnou na zdivu. Vytápění je zajištěno pouze jedním přenosným elektrickým přímotopem. Kotel s ústředním topením je nefunkční. Technickou degradaci budovy dále prohlubuje pravděpodobně nefunkční bojler ve sklepě, z něhož viditelně uniká voda, což bezprostředně ohrožuje integritu stavby a neodpovídá základním standardům pro užívání. Technický stav nemovitosti vyžaduje celkovou rekonstrukci, či spíše demolici.

Rodinný dům není řádně zakreslen v KN (viz přílohy).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	105 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 215,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	160,00 m^2
Podkroví:	=	160,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	160,00 m^2	2,80 m
Podkroví:	160,00 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(160)*(3,50)	=	560,00 m^3
Podkroví:	(160)*(3,50/2)	=	280,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**840,00 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	160,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	320,00 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i

0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - Nezjištěno - pravděpodobně ústřední.	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení - Nezjištěno - pravděpodobně standardní.	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení - Nezjištěno.	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	V	0,40

Koeficient pro stáří 105 let:

s = 1 - 0,005 * 105 = **0,475**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}230}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,061**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 215,- Kč/m^3 * 0,230 = 969,45 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 840,00 m^3 * 969,45 Kč/m^3 * 1,000 * 1,061= 864 012,62 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 864 012,62 Kč

2. Pozemky s parc.č. 83/2 a 55/2 v k.ú. Věteřov.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,061**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,061 = **1,061**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	576,-	1,061		611,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 83/2	290	611,14	177 230,60
§ 4 odst. 1	zahrada	55/2	557	611,14	340 404,98
Stavební pozemky - celkem			847		**517 635,58**

Pozemky s parc.č. 83/2 a 55/2 v k.ú. Věteřov. - cena zjištěná celkem = 517 635,58 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je částečně podsklepený jednopodlažní rodinný dům s neobytným podkrovím a přilehlý pozemek. Jedná se o zděnou stavbu na kamenných základech. Vodorovná nosná konstrukce je dřevěná trámová. Střešní konstrukce je tvořena dřevěným krovem a jako střešní krytina je použita tašková krytina. Rodinný dům je ke dni místního šetření vytápěn pouze jedním el. přímotopem. Z IS je dům napojen na vodovod, plyn a elektřinu. Na pozemku je jímka. Rodinný dům byl postaven přibližně v roce 1920. Celková dispozice je 4+1. Dle leteckých map (mapy.cz) prošel rodinný dům přibližně v roce 2010 rekonstrukcí (střecha, fasáda, pravděpodobně okna, atp).

Při místním šetření (13.11.2025) bylo zjištěno, že garáž není opatřena obvodovým železobetonovým věncem a na konstrukci jsou patrné trhliny. V interiéru domu, v oblasti zádveří, byly pozorovány známky zvýšené vlhkosti na povrchu stěn (viz fotodokumentace).

Při dodatečné prohlídce celé nemovitosti, která byla provedena za přítomnosti policie dne 29.01.2026 v 9:30 bylo zjištěno následující. Objekt je silně zasažen vzlínající vlhkostí patrnou na zdivu. Vytápění je zajištěno pouze jedním přenosným elektrickým přímotopem. Kotel s ústředním topením je nefunkční. Technickou degradaci budovy dále prohlubuje pravděpodobně nefunkční bojler ve sklepě, z něhož viditelně uniká voda, což bezprostředně ohrožuje integritu stavby a neodpovídá základním standardům pro užívání. Technický stav nemovitosti vyžaduje celkovou rekonstrukci, či spíše demolici.

Rodinný dům není řádně zakreslen v KN (viz přílohy).

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
technická místnost	13,94 m^2	0,50	6,97 m^2	
sklep	13,46 m^2	0,50	6,73 m^2	
				13,70 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
pokoj 1	25,90 m^2	1,00	25,90 m^2	
pokoj 2	14,47 m^2	1,00	14,47 m^2	
chodba	4,65 m^2	1,00	4,65 m^2	
kuchyně	14,61 m^2	1,00	14,61 m^2	
pokoj 3	10,06 m^2	1,00	10,06 m^2	
chodba	2,11 m^2	1,00	2,11 m^2	
koupelna s WC	4,47 m^2	1,00	4,47 m^2	
pokoj 4	13,39 m^2	1,00	13,39 m^2	
garáž	37,20 m^2	0,00	0,00 m^2	
				89,66 m^2
				103,36 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	40,00	2,30 m
1.NP	160,00	2,80 m
	200,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(40)*(2,60) =	104,00
NP	1.NP	(160)*(3,50) =	560,00
Z	Podkroví	(160)*(3,50/2) =	280,00
Obestavěný prostor - celkem:			**944,00 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov, sedlová
5. Krytina	tašková krytina
6. Klempířské konstrukce	plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	vápenné
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	chybí
12. Dveře	hladké plné nebo náplňové dveře
13. Okna	plastová a dřevěná
14. Podlahy obytných místností	lamino/PVC, keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	beton
16. Vytápění	el. přímotop, kotle v domě jsou nefunkční
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	pravděpodobně pouze studená voda
20. Zdroj teplé vody	bojler pravděpodobně nefunkční
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	10 000 Kč/m^3
Množství	944,00 m^3
Reprodukční cena	9 440 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	774 080	819 392	8,68
2. Zdivo	21,20	2 001 280	2 117 392	22,43
3. Stropy	7,90	745 760	789 184	8,36
4. Střecha	7,30	689 120	728 768	7,72
5. Krytina	3,40	320 960	339 840	3,60
6. Klempířské konstrukce	0,90	84 960	89 680	0,95
7. Vnitřní omítky	5,80	547 520	579 616	6,14
8. Fasádní omítky	2,80	264 320	279 424	2,96
9. Vnější obklady	0,50	47 200	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	217 120	229 392	2,43
11. Schody	1,00	94 400	0	0,00
12. Dveře	3,20	302 080	320 016	3,39
13. Okna	5,20	490 880	519 200	5,50
14. Podlahy obytných místností	2,20	207 680	219 952	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,00	94 400	100 064	1,06
16. Vytápění	5,20	490 880	519 200	5,50
17. Elektroinstalace	4,30	405 920	429 520	4,55
18. Bleskosvod	0,60	56 640	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	302 080	320 016	3,39
20. Zdroj teplé vody	1,90	179 360	189 744	2,01
21. Instalace plynu	0,50	47 200	50 032	0,53
22. Kanalizace	3,10	292 640	309 632	3,28
23. Vybavení kuchyně	0,50	47 200	50 032	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	387 040	409 696	4,34
25. Záchod	0,30	28 320	30 208	0,32
26. Ostatní	3,40	320 960	0	0,00
Upravená reprodukční cena			9 440 000 Kč	
Množství			944,00 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		10 000 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	160
Užitná plocha (UP)	[m^2]	103
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	944,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 440 000
Stáří	roků	105
Opotřebení	%	75,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**2 360 000**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky s parc.č. 83/2 a 55/2 v k.ú. Věteřov.
Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nachází při zpevněné veřejné komunikaci. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Pozemky jsou rovinné až mírně svažité, obdélníkového tvaru.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V okolí obce Věteřov se v minulosti obchodovalo cca 5 nezastavěných zasíťovaných porovnatelných pozemků, jejich nabídkové ceny se podle velikosti pohybovaly od cca 1 1 800,- Kč/m2 do 2 500,- Kč/m2. Po provedené redukci 10 % na zastavěnost oceňovaného pozemku se tento interval sníží na 1 620,- Kč/m2 až 2 250,- Kč/m2. Oceňované pozemky jsou v zastavěné části obce, jsou zasíťované, tzn. že vzhledem k jejich výměře, poloze a zastavěnosti, lze pro stanovení jejich ceny použít jednotkovou cenu 2 000,- Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 83.2	290	2 000,00		580 000
zahrada	55/2	557	2 000,00		1 114 000
Celková výměra pozemků		**847**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 694 000**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům včetně pozemku a příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	103,36 m^2
Obestavěný prostor:	944,00 m^3
Zastavěná plocha:	160,00 m^2
Výměra pozemku:	847,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pokud je oceňovaná nemovitost v lepším stavu, poloze nebo vybavení než srovnávané nemovitosti, použije se koeficient nižší než 1.00. Pokud je oceňovaná nemovitost v horším stavu, poloze nebo vybavení, použije se koeficient vyšší než 1.00. Pokud jsou parametry srovnatelné, použije se koeficient 1.00.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Želetice u Kyjova 170**
Lokalita: Želetice u Kyjova 170
Popis: Jedná se o řadový rodinný dům s uliční šíří 18 m v obci Želetice, který je vhodný pro rodinné bydlení, rekreaci nebo investici a je situován na velkorysém pozemku o celkové rozloze 1 896 m2 (z toho zastavěná plocha a nádvoří 488 m2, zahrada 1 408 m2). Dům má dispozici se třemi samostatnými, neprůchozími pokoji, kuchyní, koupelnou a samostatným WC. Nemovitost je plně napojena na veřejné inženýrské sítě (elektřina, plyn, kanalizace a obecní vodovod), přičemž je k dispozici i vlastní studna. K domu náleží uzavřené nádvoří s hospodářským zázemím, zděnou udírnou, menší stodolou, volným půdním prostorem a 7m dlouhým kvelbeným sklepem.
Pozemek: 1 896,00 m^2
Užitná plocha: 93,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Valuo.cz

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-1536/2025-738	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,85
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-1536/2025-738; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - lepší celkový stav; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč] k 18.4.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	93,00	26 882	0,69	**18 549**

Název: **Luční 2174/30, Nětčice**
Lokalita: Luční 2174/30, Nětčice
Popis: Jedná se o přízemní rodinný dům 4+1 v Kyjově s užitnou plochou 95 m2 a celkovou plochou pozemku 893 m2. Dům je v dobrém stavu, ale vhodný k rekonstrukci, a má sklep (13 m2), technické a hospodářské místnosti. K nemovitosti náleží velká zahrada (662 m2) za domem. Dispozice zahrnuje čtyři pokoje, kuchyň, koupelnu a samostatné WC. Dům je napojen na inženýrské sítě (nejsou specifikovány, ale předpokládá se plné napojení ve městě) a je vhodný pro rekonstrukci dle vlastních představ.
Pozemek: 893,00 m^2
Užitná plocha: 95,00 m^2

Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-617/2025-738	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,80
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-617/2025-738; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - lepší celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek;

Cena [Kč] k 18.2.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 000 000	95,00	31 579	0,64	**20 211**

Název: **Servítky 278, Ždánice**
Lokalita: Servítky 278, Ždánice
Popis: Jedná se o řadový, jednopodlažní rodinný dům 3+1 v obci Ždánice, určený ke kompletní rekonstrukci, se zastavěnou plochou a nádvořím 198 m2 a celkovou plochou pozemku 425 m2. Dům má užitnou plochu cca 80 m2, je nepodsklepený a má opravenou uliční fasádu a část střechy. K domu náleží hospodářská přístavba a dílna ve dvoře, dvorek s absolutním soukromím a svažitá zahrada, jejíž horní část je rovná a má samostatně stojící garáž zapsanou v KN s vlastním příjezdem z obecní komunikace. Dům je napojen na inženýrské sítě (nejsou specifikovány, ale předpokládá se elektřina, voda, kanalizace, plyn).
Pozemek: 425,00 m^2
Užitná plocha: 80,00 m^2

Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-475/2025-738	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,80
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-475/2025-738; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - lepší celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek;

Cena [Kč] k 7.2.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_c**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 127 300	80,00	26 591	0,72	**19 146**

Název: **Vlkoš 73**
Lokalita: Vlkoš 73
Popis: Jedná se o nabídku rodinného domu v obci Vlkoš u Kyjova, který je ideální pro ty, kteří hledají projekt k vlastní realizaci. Dům s rozlehlou zahradou o výměře 816 m2 vyžaduje kompletní rekonstrukci, ale jeho smíšená konstrukce (cihla, tvárnice, kámen) a kompletní napojení na sítě tvoří solidní základ pro vybudování moderního bydlení. Velkou výhodou je vjezd na nádvoří a hospodářské zázemí,
Pozemek: 1 373,00 m^2
Užitná plocha: 101,00 m^2

Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-2753/2025-738	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná velikost	1,00
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,85
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-2753/2025-738; Velikosti objektu - srovnatelná velikost; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - lepší celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek;

Cena [Kč] k 4.7.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 600 000	101,00	25 743	0,77	**19 822**

Název: **Habrovská 779, Ždánice**
Lokalita: Habrovská 779, Ždánice
Popis: Jedná se o zajímavou příležitost ke koupi rodinného domu o dispozici 5+1 ve městě Ždánice (okres Hodonín). Dům s užitnou plochou 118 m2 je určen k celkové rekonstrukci, což novému majiteli dává jedinečnou možnost přizpůsobit si interiér i technologie moderním standardům. Nemovitost vyniká svým zázemím – kromě obytné části nabízí uzavřený dvůr, technické místnosti, vinný sklep, garáž a zahradu.
Pozemek: 351,00 m^2
Užitná plocha: 118,00 m^2

Zdroj: Valuo.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-2744/2025-738	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,03
K3 Poloha - srovnatelná lokalita	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,80
K5 Celkový stav - lepší celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku - srovnatelný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-2744/2025-738; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - lepší provedení; Celkový stav - lepší celkový stav; Vliv pozemku - srovnatelný pozemek;

Cena [Kč] k 3.7.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_c**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 200 000	118,00	27 119	0,70	**18 983**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Na základě porovnávací metody byly použity čtyři referenční vzorky prodávaných nemovitostí. Tyto vzorky byly následně upraveny pomocí odpovídajících koeficientů, které vyrovnávají rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a referenčními vzorky, čímž je zajištěna co největší přesnost a srovnatelnost ocenění.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 549 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 342 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	20 211 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**19 342 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	103,36 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 999 189 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům	864 013,- Kč
2. Pozemky s parc.č. 83/2 a 55/2 v k.ú. Věteřov.	517 636,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 381 649,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 381 650,- Kč

slovy: Jeden milion tři sta osmdesát jedna tisíc šest set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**1 381 650 Kč**
slovy: Jeden milion tři sta osmdesát jedna tisíc šest set padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům	2 360 000,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky s parc.č. 83/2 a 55/2 v k.ú. Věteřov.	1 694 000,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Věteřov, č.p. 26, rod.dům včetně pozemku a příslušenství	1 999 189,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 999 189 Kč**
Věcná hodnota	**4 054 000 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 694 000 Kč

Obvyklá cena	**2 000 000 Kč**
slovy: Dva miliony Kč	

Silné stránky
Klidná lokalita.

Slabé stránky
Menší občanská vybavenost.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

I přes zjištění havarijního technického stavu interiéru při místním šetření dne 29. 01. 2026 , který vyžaduje celkovou rekonstrukci či demolici , dochází v tomto dodatku k mírnému navýšení obvyklé ceny na 2 000 000 Kč.

Tento nárůst je dán novým zjištěním skutečného rozsahu nemovitosti, který nebylo možné při předchozí prohlídce exteriéru přesně určit. Konkrétně došlo k:

Zvětšení užitné plochy o více než 34%, ze srovnávaných 77 m^2 na skutečných 103,36 m^2.

Změně dispozice z původně uvažovaných 2+1 na reálných 4+1.

Zjištění podsklepení (suterénu) o výměře 40 m^2.

Větší kvantita plochy (více metrů čtverečních) v porovnávací metodě převážila nad snížením jednotkové ceny za metr čtvereční, která byla redukována z důvodu špatného technického stavu. Výsledná obvyklá cena tak věrně reflektuje reálný stav a rozsah majetku zjištěný na místě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedená analýza určila obvyklou cenu nemovité věci ke dni 29.1.2026.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem znaleckého posudku je stavební pozemek s parc.č. 83/2 jehož součástí je stavba rodinného domu s č.p. 26 a pozemek s parc.č. 55/2 v k.ú. Věteřov.

Výčet znaleckých úkolů v usnesení:

II. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství jako jednoho celku bez zjištěných závad spojených s nemovitými věcmi vymezených v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 179 EX 637/25-9 ze dne 23.9.2025, a to:

- pozemek parcelní číslo. St. 83/2 o výměře 290m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Kyjov, pro obec Věteřov, katastrální území Věteřov, na listu vlastnictví č. 197, jehož součástí je stavba: Věteřov, č.p. 26, rod. dům

- pozemek parcelní číslo. 55/2 o výměře 557m2, druh pozemku zahrada, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném KÚ pro Jihomoravský kraj - KP Kyjov, pro obec Věteřov, katastrální území Věteřov, na listu vlastnictví č. 197.

III. Úkolem znalce je: ocenit samostatně zjištěné jednotlivé závady (věcný břemena, nájemní vztahy) s nemovitými věcmi spojenými (v případě, že závady nebudou zjištěny, uvést že tyto zjištěny nebyly).

IV. Úkolem znalce je: stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství uvedených v bodě II. ve vlastnictví povinného a oprávněného jako jednoho celku se zohledněním závad spojených s nemovitými věcmi (věcná břemena, nájemní vztahy). Bod IV. není znalec povinen splnit v případě, že závady spojené s nemovitými věcmi nebyly zjištěny.

Odpovědi na znalecké úkoly:

Ad II.

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou **obvyklou cenu** předmětné nemovitosti včetně příslušenství, bez závad, se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 29.01.2026, ve výši: **2 000 000 Kč.**

Ad III.

Závady nebyly zjištěny. Nájemní smlouva nebyla doložena.

Ad IV.

Znalec není povinen tento bod splnit.

Obvyklá cena	**2 000 000 Kč**
slovy: Dva miliony Kč	

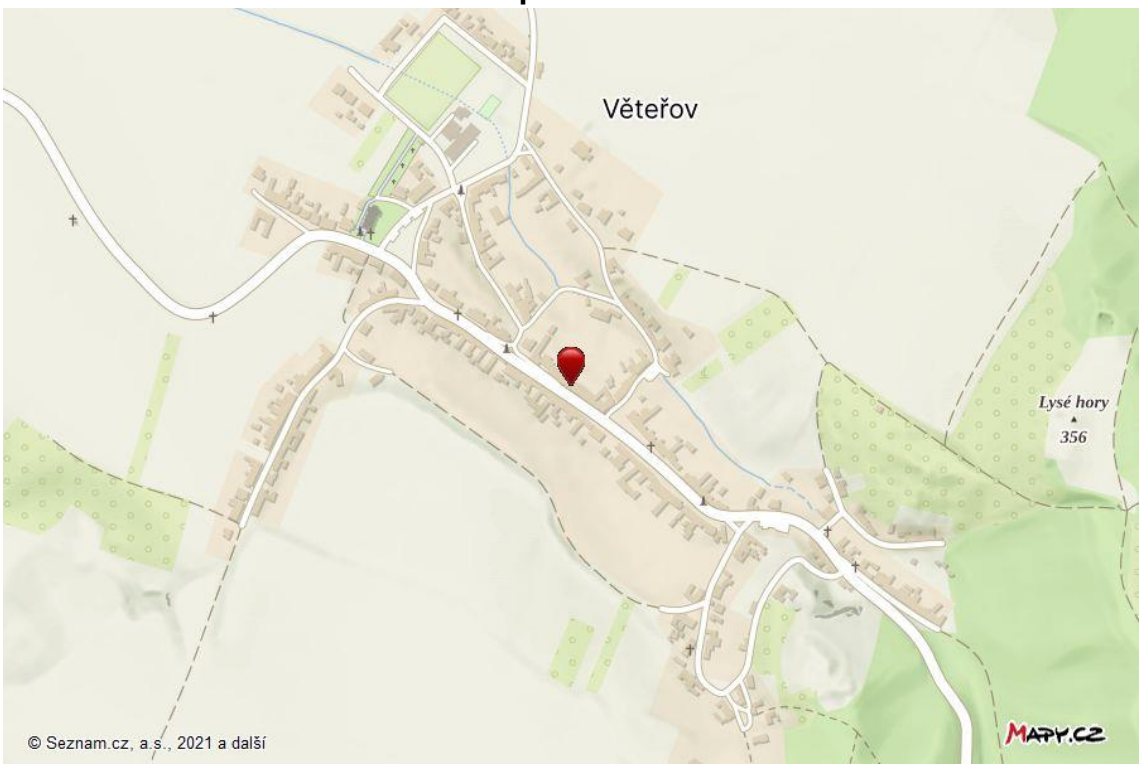
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

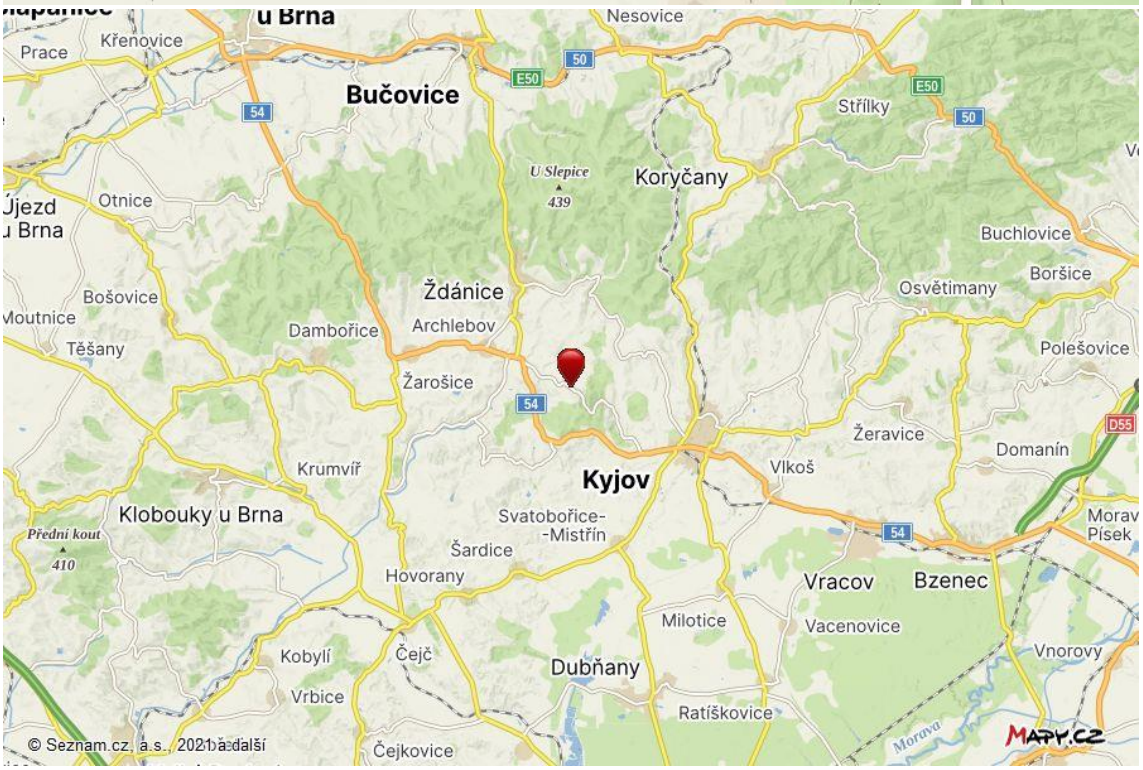
Určení obvyklé ceny nemovitosti je za předpokladu, že neexistuji jiné právní vady, než napsaná na LV.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 197 ke dni 23.09.2025.	3
Informace o povodních	1
Fotodokumentace ze dne 13.11.2025.	2
Fotodokumentace ze dne 29.01.2026.	4

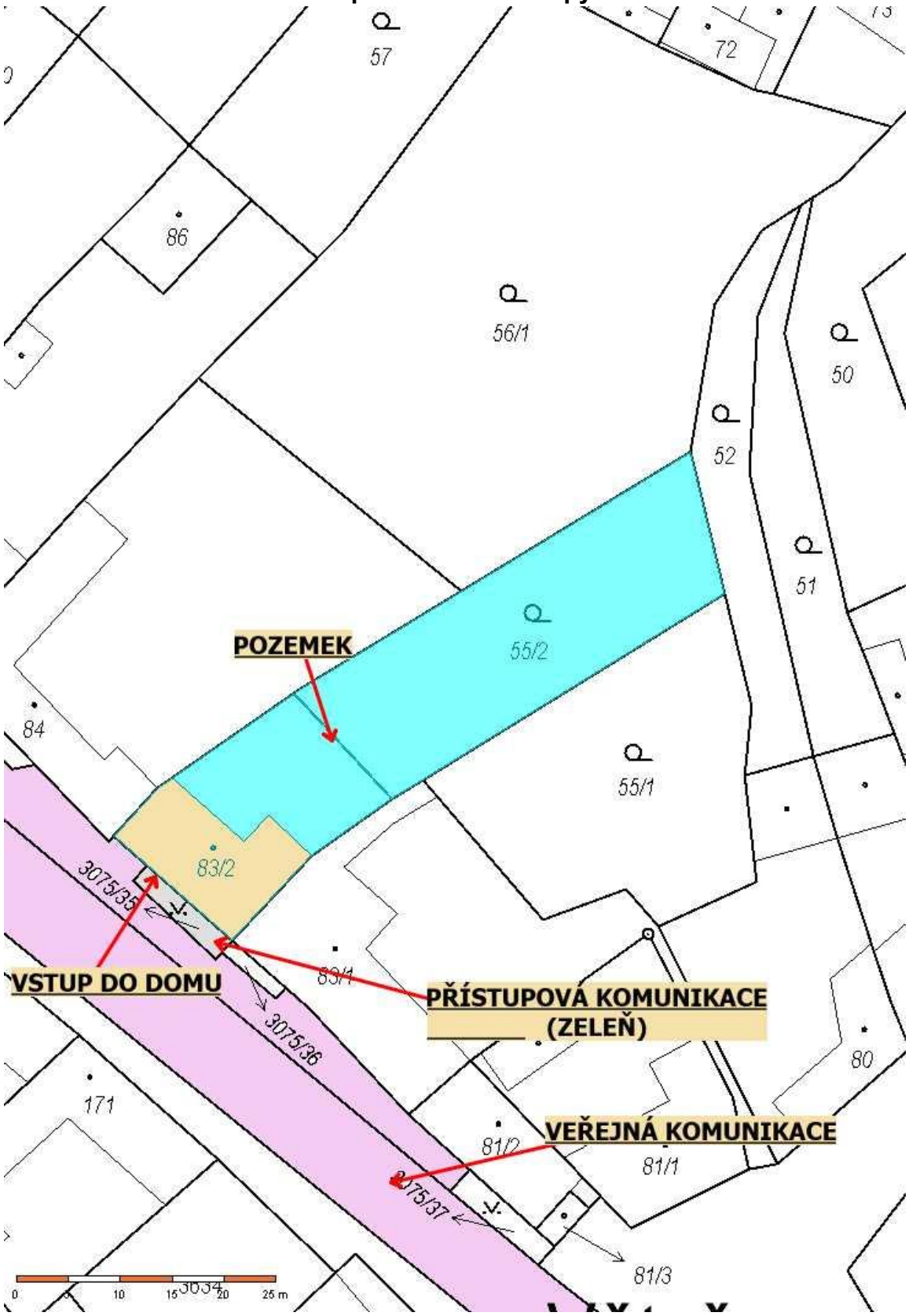
Mapa oblasti



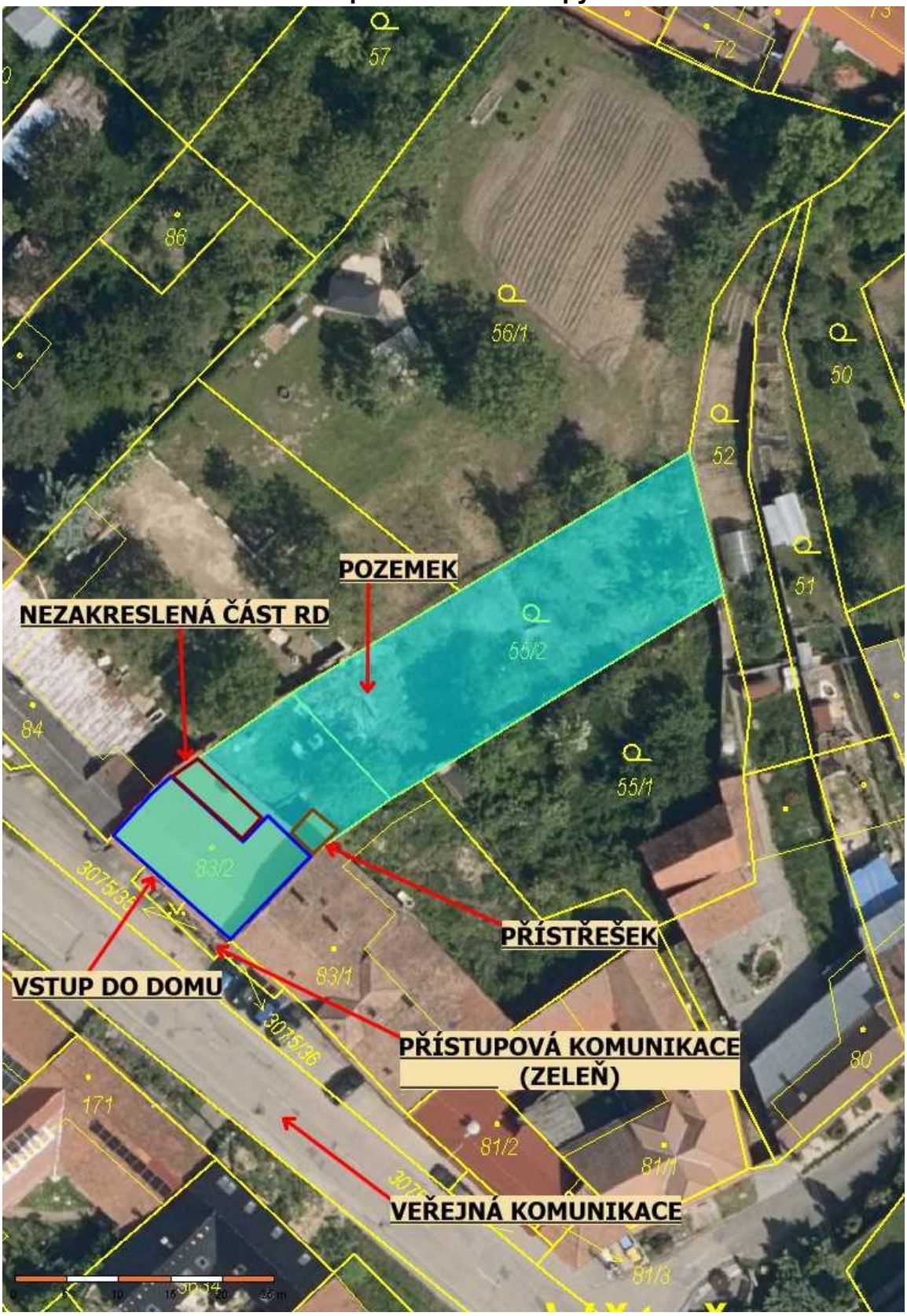


Mapa oblasti

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 197 ke dni 23.09.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.09.2025 07:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 637/25 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586731 Věteřov**

Kat.území: **781096 Věteřov** List vlastnictví: **197**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Mad Horse Capital s.r.o., Palackého třída 3048/124, Královo Pole, 61200 Brno	**09213805**	**1/2**
VPKM investiční beta s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno	**21441073**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 83/2	**290**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Věteřov, č.p. 26, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 83/2**				
55/2	**557**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:
Budoucí, určená druhem a dobou vzniku, pohledávky na vrácení jistin všech dílčích úvěrů, které budou poskytnuty dle dílčích smluv o úvěru uzavíraných mezi zástavním věřitelem a zástavcem, na základě rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi zástavním věřitelem a zástavcem a jejich veškeré příslušenství, vzniklé nejpozději do 30.6.2043, a to až do celkové výše 150.000.000 Kč
Budoucí určená právním důvodem, pohledávky z případného porušení rámcové smlouvy o úvěru nebo kterékoli dílčí smlouvy o úvěru, pohledávky na náhradu nákladů, které zástavní věřitel případně vynaloží v souvislosti s vymáháním a výkonem svých práv a povinností z rámcové smlouvy o úvěru nebo z kterékoli dílčí smlouvy o úvěru, pohledávky z případného odstoupení od rámcové smlouvy o úvěru nebo od kterékoliv dílčí smlouvy o úvěru a pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení pro případ, že by rámcová smlouva o úvěru nebo kterákoli dílčí smlouva o úvěru byla shledána neplatnou, pohledávky zástavního věřitele by podle ní nevznikly a nároky z takového vztahu by byly považovány za bezdůvodné obohacení, vzniklé nejpozději do 30.6.2043, a to až do celkové výše 150.000.000 Kč
Budoucí určená právním důvodem, pohledávky z případného porušení zástavní smlouvy, a to zejména z titulu náhrady škody, a dále z nároků na náhradu nákladů, které zástavní věřitel případně vynaloží v souvislosti se zpeněžením zástavy, vzniklé nejpozději do 30.6.2043, a to až do celkové výše 150.000.000 Kč
- spoluvlastnický podíl - id. 1/2

Oprávnění pro

1918 Lending s.r.o., Ječná 550/1, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 10719806

Povinnost k

VPKM investiční beta s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 21441073
Parcela: St. 83/2, Parcela: 55/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 08:45:57. Zápis proveden dne 18.07.2023;**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 197 ke dni 23.09.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.09.2025 07:00:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586731 Věteřov**
Kat.území: **781096 Věteřov** List vlastnictví: **197**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

uloženo na prac. Kyjov
V-2408/2023-738

Pořadí k **26.06.2023 08:45**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 08:45:57. Zápis proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Kyjov**
V-2408/2023-738

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 08:45:57. Zápis proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Kyjov**
V-2408/2023-738

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky:
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy, které mají být zástavnímu věřiteli uhrazeny na základě smlouvy o úvěru, zástavní smlouvy nebo v souvislosti s nimi podrobněji specifikované v zástavní smlouvě, vzniklé nejpozději ke dni 30.6.2044, a to až do celkové maximální výše všech těchto dluhů odpovídajících v jakékoliv měně částce 1.255.500 Kč, spoluvlastnický podíl ideální 1/2

Oprávnění pro
1918 Lending s.r.o., Ječná 550/1, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 10719806

Povinnost k
VPKM investiční beta s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 21441073
Parcela: St. 83/2, Parcela: 55/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 10:57:03. Zápis proveden dne 09.07.2024.**
V-2532/2024-738

Pořadí k **17.06.2024 10:57**

o **Zákaz zcizení a zatížení**
po dobu trvání zástavního práva, spoluvlastnický podíl ideální 1/2

Oprávnění pro
1918 Lending s.r.o., Ječná 550/1, Nové Město, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 10719806

Povinnost k
VPKM investiční beta s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno, RČ/IČO: 21441073
Parcela: St. 83/2, Parcela: 55/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 10:57:03. Zápis proveden dne 09.07.2024.**
V-2532/2024-738

Pořadí k **17.06.2024 10:57**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 197 ke dni 23.09.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.09.2025 07:00:00*

Okres: **CZ0645 Hodonín** Obec: **586731 Věteřov**
Kat.území: **781096 Věteřov** List vlastnictví: **197**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2024 10:05:29. Zápis proveden dne 09.07.2024.**
  V-2531/2024-738
  Pro: **VPKM investiční beta s.r.o., Nové sady 988/2, Staré Brno, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **21441073**
- **Smlouva kupní ze dne 31.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2025 16:35:02. Zápis proveden dne 25.02.2025.**
  V-377/2025-738
  Pro: **Mad Horse Capital s.r.o., Palackého třída 3048/124, Královo Pole, 61200 Brno** *RČ/IČO:* **09213805**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
55/2	**00850**	**557**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.09.2025 07:50:04*
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/.

Informace o povodních

VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu: 69701, Hodonín, Věteřov, Věteřov 26

Obec:	Věteřov	Část obce:	Věteřov	PSČ:	69701
Ulice:		Číslo popisné:	26	Číslo orientační:	

Stát: ČESKÁ REPUBLIKA

NAJÍT VYNULOVAT

Adresa

PSČ	**69701**	Pošta	**Kyjov 1**
Městská část	**Kyjov 1**	Část obce	**Věteřov**
Ulice		Číslo domovní/orientační	**26/**
Okres	**Hodonín**	Obec	**Věteřov**
Geo X	**1182557.63**	Geo Y	**567601.25**

UPI

Riziko povodeň	**1**	Riziko kriminalita	**2**
Riziko vichřice		Riziko vloupání	**2**

Stavební objekt

Typ stavebního objektu	**budova s číslem popisným**	Počet bytů	**1**
Dokončení	**31.12. 1919**	Počet podlaží	**1**
Druh konstrukce	**Nepálené cihly**	Obestavěný prostor (m^3)	
Zastavěná plocha (m^2)	**140**	Podlahová plocha (m^2)	
Připojení kanalizace	**Žumpa, jímka, septik**	Připojení plyn	**Plyn z veřejné sítě**
Připojení vodovod	**S vodovodem**	Vybavení výtahem	**Bez výtahu**
Způsob vytápění	**Centrální domovní (kotel ve stav**	Zpusob využití	**rodinný dům**

Parcela

Kmenové číslo	**83**	Číslo	**83/2**
Poddělení čísla	**2**	Výměra parcely	**290**
Způsob využití		Druh pozemku	**zastavěná plocha a nádvoří**
Typ parcely	**Stavební**		

Fotodokumentace

Pohled na dům

Pohled na dům

Pohled na dům

Pohled na dům

Pohled na dům

Vstup

Garáž

Garáž

Fotodokumentace

Poškozená stěna

Zádveří

Pojistky

Fotodokumentace ze dne 29.01.2026.

Pohled na dům

Pokoj

Pokoj

Pokoj

Přímotop

Poškozená omítka

Pokoj

Poškozená omítka

Fotodokumentace ze dne 29.01.2026.

Kuchyně

Kuchyně

Pokoj

Pokoj

Chodba

Koupelna s WC

Pokoj

Koupelna s WC

Fotodokumentace ze dne 29.01.2026.

Sprcha

Sprcha

Poškozená omítka

Garáž

Pohled na dům

Pohled do zahrady

Pohled na dům

Pohled do zahrady

Fotodokumentace ze dne 29.01.2026.

Pohled do zahrady

Pohled do zahrady

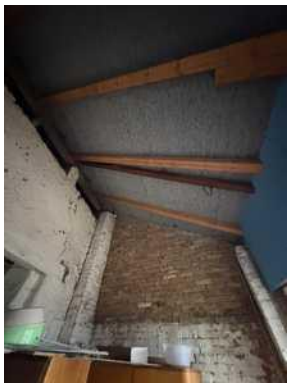
Technická místnost

Technická místnost

Pohled do zahrady

Technická místnost

Technická místnost



Střecha

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

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 091872/2025.

V Brně 03.02.2026

Ing. Lukáš Žižka

Digitálně podepsal Ing. Lukáš Žižka
Datum: 2026.02.27 11:17:38 +01'00'

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka
Listnatá 1059/4
641 00 Brno

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.