

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 20158/2026

(označení 9009-136/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 1234, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1022, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mařatice, obci Uherské Hradiště, okrese Uherské Hradiště (LV 3076), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M.
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 01234/25

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 25.3.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 14.4.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovité věci jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 3076 pro k.ú. Mařatice ze dne 8.1.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 01234/25-026 o ustanovení znalce ze dne 6.3.2026.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 25.3.2026 za účasti znalce a paní Kročové.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě ze dne 9.5.2016

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 3076 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
HWG druhá s.r.o., Pippichova 508, 27371 Zlonice	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - HWG druhá s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1.Celkový popis nemovité věci

Název: Rodinný dům č.p. 1022, vč. pozemku
Adresa: Pod Zahrady č.p. 1022, 686 05 Uherské Hradiště - Mařatice
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Uherské Hradiště
Katastrální území: Mařatice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Uherské Hradiště, v městě Uherské Hradiště, v jeho východní části – Mařaticích, při ulici Pod Zahrady. Ve vzdálenosti cca 400 m se nachází autobusová zastávka „Mařatice, dolní konec“ a ve vzdálenosti cca 2,2 km se nachází centrum města Uherské Hradiště. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitostem je z pozemku parcela č. 855/11 – ostatní plocha, ostatní komunikace přes pozemek parcela č. 855/20 – ostatní plocha, jiná plocha (obě ve vlastnictví města Uherské Hradiště). Ve městě Uherské Hradiště je kompletní občanská vybavenost.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. St. 1234, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1022, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mařatice, obci Uherské Hradiště, okrese Uherské Hradiště (LV 3076).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné části města, na okraji

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic do oprav a údržby domu

Popis nemovitých věcí na LV č. 3076

A) pozemky

Výčet pozemku na LV č. 3076:

Parcela:		
St. 1234	zastavěná plocha a nádvoří	392 m ²

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Pozemek je rovinný a nachází se na něm rodinný dům, garáž, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemku činí 392 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 1022, součást pozemku parc. č. st. 1234

Jedná se o pravou část dvojdomku. Dům je podsklepený s 2. NP a navazující garáží. Základy objektu jsou betonové s izolací, nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Dům má sedlovou střechu se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnější úpravu povrchů tvoří spárované zdivo, vnitřní úprava povrchů je rovněž tvořena spárovaným zdivem. Stropy jsou trémové (nad 1. NP) a hurdiskové (nad 1. PP). Okna jsou osazena dřevěná zdvojená, dveře jsou hladké plné a prosklené. Schody jsou betonové. Vnitřní keramické obklady se nachází v kuchyni, koupelně a WC. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné či keramické dlažby, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. Vytápění zajišťuje ústřední topení s kotlem na zemní plyn. V objektu jsou rozvody teplé i studené vody, zdrojem teplé vody je boiler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a sporák. Vybavení sanity tvoří samostatné WC a koupelna s vanou a dvěma umyvadly, koupelna s vanou, umyvadlem a WC. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Další vybavení tvoří krb. Elektroinstalace je provedena.

Napojení na IS: voda, elektro, kanalizace, plyn

Zastavěná plocha domu činí 146 m². Obytná plocha domu pro účely ocenění činí 180 m² (bez sklepních prostor).

Dispoziční řešení:

1. PP: sklepní a skladové prostory, kotelná, prádelna
1. NP: zádveří, kuchyně s obývacím pokojem, 1 pokoj, chodba, WC, koupelna, terasa
2. NP: 3 pokoje, koupelna s WC, balkon

Stavba je v užívání od roku 1990.

garáž

garáž je situována před domem. Stavba je nepodsklepená, přízemní, zděná z cihel, s plochou střechou s krytinou z plechu. Podlaha je betonová. Vrata jsou prosklená dřevěná.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, kanalizace, plyn), zpevněné plochy, oplocení, pergola (dřevěné konstrukce, přistavěna k rodinnému domu)

- trvalé porosty

stromy a keře různého druhu a stáří (v minimálním rozsahu)

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Vyjádření znalce k nájemnímu právu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 3 150 tis. až 6 590 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Nemovité věci pro srovnání jsou uvedeny v příloze č.3

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Pod Zahrady 1022, Mařatice	Popovice 11	Za Radnicí 183, Staré Město	Na Krajíně 105, Vésky	Topolná 298
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	392	169	696	459	1256
užitná plocha v m2 (UP)	180	120	85	205	211
Realizovaná cena		3 150 000	4 500 000	6 590 000	6 000 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		XI.25	I.26	II.26	II.26
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		3 150 000 Kč	4 500 000 Kč	6 590 000 Kč	6 000 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		srovnatelný	horší	srovnatelný	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	1,20	1,00	1,20
K2		horší	srovnatelná	horší	horší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,10	1,00	1,10	1,10
K3		horší	horší	horší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,10	1,10	1,10	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,10	0,90	0,97	0,80
cena za m2 užitné plochy		34 939	62 894	37 730	30 028
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,90	0,85	1,00	1,00
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	38 166	31 445	53 460	37 730	30 028
Indikovaná hodnota nemovité věci	6 869 856				

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec neuplatnil přírážku či srážku, protože se jedná o prodej realizované v poslední době.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy č. 1 a 3 jsou ve více či méně obdobném stavu, index roven 1.

Domy č. 2 a 4 jsou v horším stavu (starší domy, určené k rekonstrukci), index větší než 1.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):

6 869 856,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):

6 870 000,- Kč

II. Vyjádření znalce k nájemním právům

Znalci byla předložena zadavatelem kupní smlouva, ve které je sjednáno nájemné na dobu 30-ti let za sjednané nájemné ve výši 1,- Kč ročně.

Znalec porovnal sjednané nájemné s nájemným obvyklým. Znalec zjistil, že v okolí se nabízí k pronájmu rodinné domy v rozmezí cca 16 – 28 tis. Kč/měsíčně.

Příklady rodinných domů k pronájmu:

1) Rodinný dům, ul. Partyzánská, Uherské Hradiště-Míkovice, UP: 175 m²

Cena: 29 500,- Kč/měsíc, **cena za 1 m²/měsíc: 169,- Kč**,



Pronájem rodinného domu 6+1. Plocha pozemku 483 m². Vytápění centrální plynovým kondenzačním kotlem s ohřevem teplé vody, okna plastová izolační s trojskly, celý dům po kompletním zateplení, podlahy nové PVC a dlažby, nová kuchyňská linka včetně zabudovaných spotřebičů. Za domem dvůr s posezením. Parkování ve vlastní garáži a před domem na vjezdu do garáže. Vnitřní dispozice: 1.NP: vstupní chodba, centrální chodba, 3 pokoje, kuchyně, technická místnost, koupelna se sprchovým koutem, WC samostatné; 2.NP (podkroví): schodišťový prostor a chodba, koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, 3 pokoje. Nájemné 21.500,- Kč/měsíc, zálohy na energie 8.000,- Kč/měsíc, kauce 64.500,- Kč.

Zdroj: inem.cz, červenec 2025

2) Rodinný dům, Uherské Hradiště-Míkovice, UP: 168 m²

Cena: 22 000,- Kč/měsíc, **cena za 1 m²/měsíc: 131,- Kč**



K pronájmu nabízíme novostavbu rodinného domu o dispozici 4+kk. Dům je dvoupodlažní a v přízemí disponuje obývacím pokojem s přístupem na terasu o velikosti 30 m², propojeným s kuchyňským koutem se spotřebiči, koupelna s vanou i sprchovým koutem a toaletou, šatna s vestavěnou skříní a jeden samostatný pokoj. V 2.NP se nachází druhá koupelna s toaletou a dva pokoje s přímým vstupem na terasu o ploše 28 m². Dům má elektrické venkovní žaluzie a dvě klimatizační jednotky. K domu náleží

garáž s průjezdem do dvora, kde je možné parkovat další vozidlo. Náklady na energie cca 5 000 Kč/měsíc. Vratná kauce činí 27 000 Kč.

Zdroj: inem.cz, říjen 2025

3) Rodinný dům, ul. Sochorcova, Staré Město, UP: 93 m²

Cena: 20 000,- Kč/měsíc, cena za 1 m²/měsíc: 215,- Kč



Nabízíme k pronájmu řadový rodinný dům o dispozici 3+kk. Dispozice: vstupní chodba, pokoj, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC a kuchyňský kout s obývacím pokojem, který má přímý vstup do zahrádky o výměře přes 92 m². V podkroví je ložnice s vlastním WC. Vlastní parkování (krycí stání za elektricky ovládanými vraty). Dům má kuchyňskou linku se spotřebiči a krb. Měsíční nájemné činí 20.000,- Kč bez energií a služeb, které jsou ve výši 4 300,- Kč, kauce ve výši dvou měsíčních nájmů. Odměna zprostředkování činí jeden měsíční nájem vč. energií + DPH.

Zdroj: inem.cz, říjen 2025

4) Rodinný dům, ul. Hliněná, Kunovice, UP: 51 m²

Cena: 16 500,- Kč/měsíc, cena za 1 m²/měsíc: 324,- Kč



Nabízíme k pronájmu rodinný domek, který je nově postavený, nízkoenergetický, koncipovaný jako mezonetové apartmá. Je vybavený klimatizací. K dispozici je kuchyňská linka se spotřebiči. Parkování je možné přímo před domem na vlastním parkovišti.

Zdroj: inem.cz, říjen 2025

Na základě výše uvedeného znalec konstatuje, že sjednané nájemné ve výši 1,- Kč/ročně neodpovídá obvyklému nájemnému. Obvyklé nájemné za užívání pozemku p.č. st. 1234, jehož součástí je stavba č.p. 1022 by činilo cca 18 000,- Kč měsíčně, tj. 216 000,- Kč ročně.

Dle § 16c odst. 2 písm. d) zák. č. 151/1997 Sb., se pro účely zákona o oceňování majetku nájem nepovažuje za závadu.

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 3 150 tis. až 6 590 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

Dále se znalec vyjádřil k předložené nájemní smlouvě, kdy konstatuje, že sjednané nájemné je výrazně nižší než nájemné obvyklé.

F. PŘÍLOHY

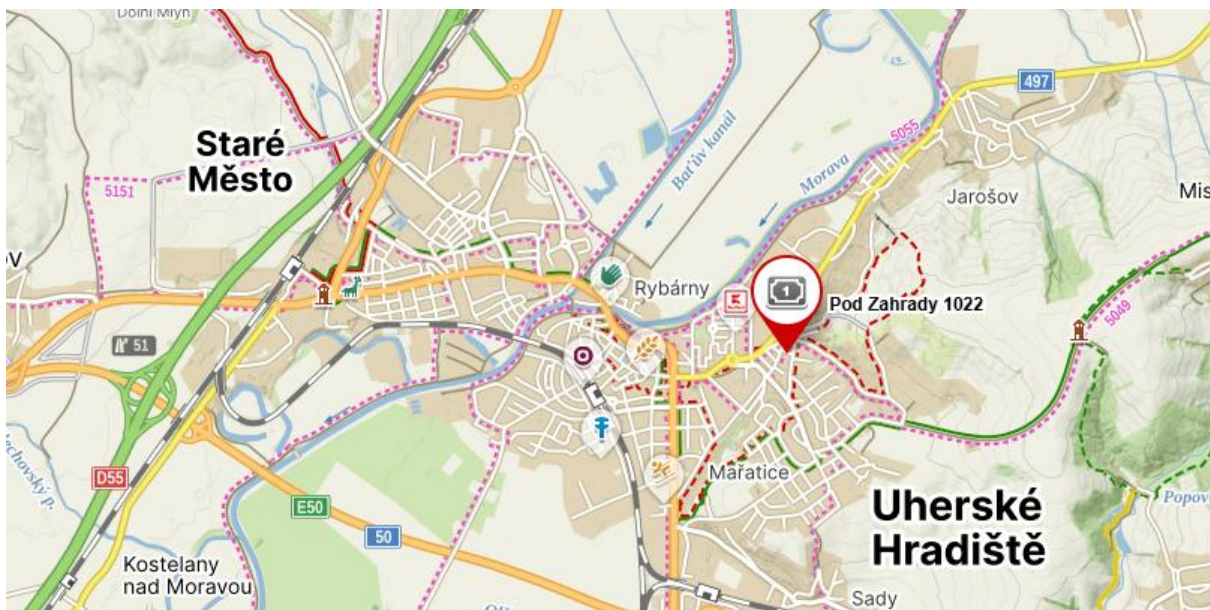
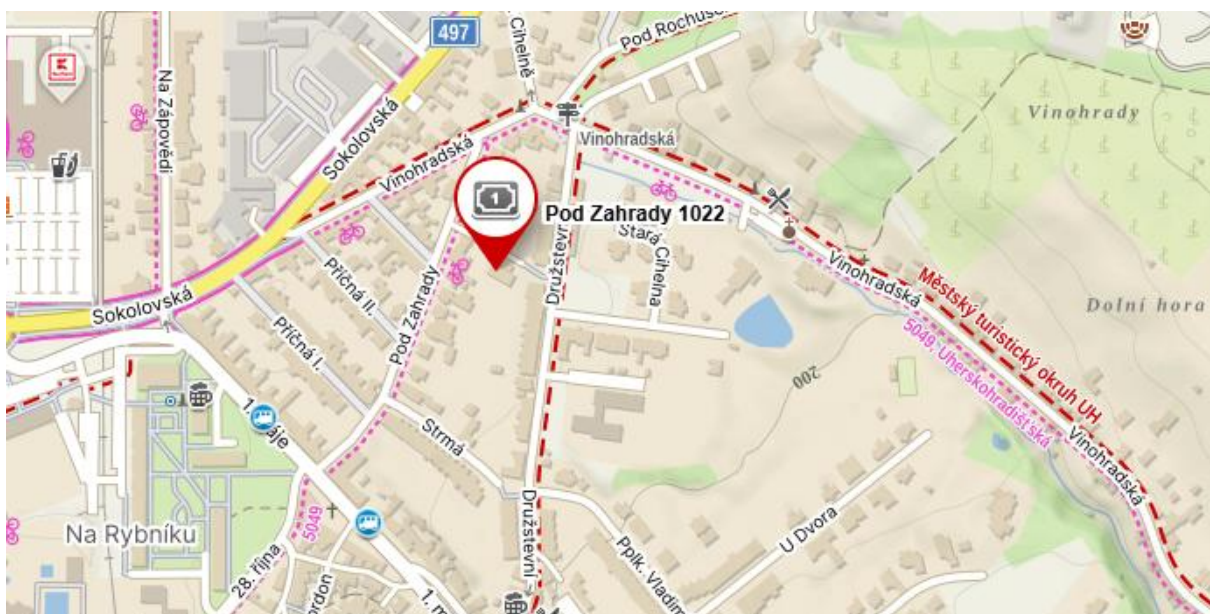
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Popovice 11, okr. Uherské Hradiště

Realizovaná cena: 3 150 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 169 m²

Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi rodinný dům s pozemkem o celkové ploše 169 m² v klidné venkovské lokalitě v obci Popovice u Uherského Hradiště. Obec Popovice leží v mírně zvlněné krajině jihozápadního okraje Vizovických vrchů, na území Přírodního parku Praksická vrchovina. Dům je zděný, podsklepený a s dispozicí 3+1. V přízemí se nachází kuchyně, toaleta, koupelna s další toaletou, obývací pokoj. V 1. patře je ložnice a další pokoj. K domu náleží také dvorek, na který je přístup z nemovitosti i ze zadní části pozemku.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: **V-6454/2025-711**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Za Radnicí 183, Staré Město

Realizovaná cena: 4 500 000,- Kč

Užitná plocha: 85 m²

Plocha pozemku: 696 m²

Prodej rodinného domu v klidné části Starého Města u Uherského Hradiště. Rodinný dům s průjezdem na uzavřenou zahradu se vzrostlými ovocnými stromy nabízí soukromí a pohodlí. Hospodářské stavení lze využít jako dílnu, ke společenskému vyžití, chovu nebo jiným účelům. Podsklepená stavba domu byla realizována z pálených cihel. Dispozice: vstupní prostor, chodba, dva velké neprůchozí pokoje, menší pokoj, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC a spíž. V podkroví je možné vybudovat další obytné místnosti. Nemovitost je připojena na všechny inženýrské sítě, k dispozici je také studna. Jedná se o pěkné bydlení s dopravním spojením, školami, školkou, obchodním centrem, lékaři a dalšími službami v blízkosti. Výhodou je také strategická poloha s příjezdem na dálnici. Parkování je možné v průjezdu nebo před domem. Dům má částečně vyměněna okna. Je vhodná rekonstrukce.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2026

Řízení č.: **V-5/2026-711**



Nemovitá věc č.3

Rodinný dům, Na Krajině 105, Vésky, Uherské Hradiště

Realizovaná cena: 6 590 000,- Kč

Užitná plocha: 205 m²

Plocha pozemku: 459 m²

Prodáme rodinný dům o velikosti 6+1. Dispozičně je v přízemí řešen následovně. Ze vstupní chodby se dostanete do garáže nebo do obývacího pokoje. Odsud vedou vstupy do dvou pokojů, kuchyně s jídelnou a do horního patra. V horním patře na vás kromě tří pokojů čeká prostorná terasa, na kterou vstoupíte z foyer. Za domem je zahrada s orientací na západní stranu. Čistě zeleně je tady 236 m². Na betonovém plácku měli majitelé nadzemní bazén. Za mě oceňuji posezení se zahradním grilem. Obytný prostor se dá ještě rozšířit do střechy, která je mimochodem v perfektním stavu a případně si horní patro oddělit od dolního. Stavební povolení na tohle je vydáno. Stavební úpravy ale nejsou nutné, k nastěhování je to tu ihned.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-892/2026-711**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Topolná 298

Realizovaná cena: 6 000 000,- Kč

Užitná plocha: 211 m²

Plocha pozemku: 1 256 m²

Nabízím k prodeji rodinný dům s prostorným pozemkem. Přízemí domu je prakticky řešené. Najdete zde zádveří, prostorný obývací pokoj a dvě ložnice, kuchyně s jídelním prostorem, spižírna, chodba, koupelna a technická místnost. V 2. NP se nachází půdní sklad s regály a jeden pokoj. Dům je podsklepený. V podkroví se nachází další prostor pro možné rozšíření bydlení. Součástí nemovitosti je hospodářská budova – dílna, chlév, hospodářská místnost s udrnou, kurník. Ve vjezdu se nachází kryté parkovací stání. Zhotovena byla nová střecha, byly vyměněny rozvody elektřiny a vody. Většina oken je plastových, výjimkou je pouze kuchyň, kde jsou původní dřevěná okna. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Dům je napojen na všechny potřebné inženýrské sítě a na veřejnou kanalizaci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: **V-735/2026-711**



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

G.2. Odpověď

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. St. 1234, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 1022, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mařatice, obci Uherské Hradiště, okrese Uherské Hradiště (LV 3076), určuji ve výši (bez zohlednění nájemního vztahu)

6 870 000,- Kč

Slovy: šest-milionů-osm-set-sedmdesát-tisíc-korun-českých

2) Znalec konstatuje, že sjednané nájemné neodpovídá obvyklému nájemnému

3) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

4) 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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 20158/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 14.4.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava