

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 024069/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Vsetín Mgr. Pavel Skácel - Soudní exekutor Náměstí 85/18, 757 01 Valašské Meziříčí
Číslo jednací:	199 EX 00465/24-269
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	06.04.2026
Zpracováno ke dni:	06.04.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.05.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 41 a pozemků parc. č. st. 81/1, 36/1, 36/2 v obci Kladeruby, okres Vsetín, katastrální území Kladeruby na listu vlastnictví č. 374.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 41
Adresa předmětu ocenění: Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín
Kraj: Zlínský kraj
Okres: Vsetín
Obec: Kladeruby
Katastrální území: Kladeruby
Počet obyvatel: 484
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 298,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{472,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 06.04.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. – Pavel Hurtík. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJ Doležel Tomáš a Doleželová Monika, č. p. 41, 75643 Kladeruby

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 41 a pozemky parc. č. st. 81/1, 36/1, 36/2 v obci Kladeruby, okres Vsetín, katastrální území Kladeruby na listu vlastnictví č. 374.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace a níže uvedený popis nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má kamenné a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou březolitové a zateplení pláště není provedeno.

Dle údajů v katastru nemovitostí byl objekt postaven v roce 1919, avšak na základě místního šetření lze usuzovat, že v 60. letech prošel modernizací do dnešní podoby.

Vady rodinného domu:

střecha: zastaralý prvek

zdivo: poškozený prvek

okna: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Vzhledem k nezpřístupnění rodinného domu nebyla zjištěna přesná dispozice rodinného domu a podlahová plocha byla stanovena odborným odhadem na základě zaměření vnějšího půdorysu nad katastrální mapou.

1.NP		165,00 m ²
Půdní prostory		
Příslušenství	Půda	180,00 m ²
Podlahová plocha		165,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		345,00 m ²

Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn vstup do interiéru objektu, je popis vnitřních částí omezen na konstatování nezjištěného stavu. Toto se týká zejména povrchů stěn a podlah, vybavení kuchyně, sanitárních prostor (koupelna, toaleta), vnitřních rozvodů a instalací, osvětlovací techniky i veškerých interiérových dveří a zárubní. Z exteriéru jsou patrná dřevěná zdvojená okna. Typ a technický stav vchodových dveří nebyl z důvodu nepřístupnosti místa ohledání zjištěn. Dle dostupných údajů z katastru nemovitostí je objekt napojen pouze na elektřinu a obecní vodovod. Napojení na veřejnou kanalizaci či zemní plyn, stejně jako konkrétní typ zdroje vytápění a způsob ohřevu vody, zůstávají kvůli nepřístupnosti prohlídky rovněž nezjištěny.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 749 m². Sklon pozemků je mírně svažité. Oplocení pozemku - ocelové pole s podezdívkou. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází vedlejší zděná hospodářská přístavba.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1593/1	ostatní plocha	Obec Kladeruby, č. p. 72, 75643 Kladeruby

Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	nezjištěno
	Dům byl postaven v roce	1919
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	břizolitové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	střecha: zastaralý prvek zdívo: poškozený prvek okna: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nezjištěno		
	Typ oken	dřevěná zdvojená		
	Příslušenství oken	chybí		
	Orientace oken obytných místností	nezjištěno		
	Koupelna(y)	nezjištěno		
	Toaleta(y)	nezjištěno		
	Vstupní dveře	nezjištěno		
	Typ zárubní	nezjištěno		
	Vnitřní dveře	nezjištěno		
	Osvětlovací technika	nezjištěno		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		165,00 m ²
		Půdní prostory		
		Příslušenství	Půda	180,00 m ²
		Podlahová plocha		165,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		345,00 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	nezjištěno		
	Plynovod	nezjištěno		
	Řešení vytápění v domě	nezjištěno		
	Topná tělesa	nezjištěno		
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno		
	Podlahy v domě	nezjištěno		
	Popis stavu	špatný		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	749 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	vedlejší zděná přístavba
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	ocelové pole s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
--	-------------	--------------------------------------

Širší vztahy	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 06.04.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle § 1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění cenou zjištěnou

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	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,720}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,764}$$

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

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

1. Rodinný dům č.p. 41

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	107 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1960
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 368,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1,PP:	=	70,00 m ²
1.NP:	=	209,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1,PP:	70,00 m ²	2,20 m
1.NP:	209,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1,PP:	(70)*(2,20)	=	154,00 m ³
1.NP:	(209)*(2,50)	=	522,50 m ³
Zastřešení, půda:	(209*3,50/2)+(4,50*4,00)*2,8/2	=	390,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 067,45 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	209,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	279,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,33	

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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektrickou nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 107 let:

$$s = 1 - 0,005 * 107 = \mathbf{0,465}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,339}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,368,- \text{ Kč/m}^3 * 0,339 = 1\,141,75 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,067,45 \text{ m}^3 * 1\,141,75 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,061 = 1\,293\,105,46 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,293\,105,46 \text{ Kč}}$$

2. Hospodářská přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
Nemovitá věc je součástí pozemku

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	30,00	2,30 m
1.NP	80,00	2,50 m
110,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(30)*(2,30) =	69,00
NP	1.NP	(80)*(2,50) =	200,00
Z	Zastřešení, půda	(80)*(3,00/2) =	120,00

Obestavěný prostor - celkem: **389,00 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské práce	plechová	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20

12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9420

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 961,65
Plná cena: 389,00 m ³ * 2 961,65 Kč/m ³	=	1 152 081,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 80 = 82,5 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 82,5 % / 100)

*	0,175
=	201 614,32 Kč
*	1,061
=	213 912,79 Kč
=	213 912,79 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Hospodářská přístavba - cena zjištěná

3. Pozemky LV č. 374

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	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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	472,-	1,061		500,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 81/1	393	500,79	196 810,47
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	36/1	230	500,79	115 181,70
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	36/2	126	500,79	63 099,54
Stavební pozemky - celkem			749		375 091,71

Pozemky LV č. 374 - cena zjištěná celkem = **375 091,71 Kč**

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	375 091,71
Celková výměra pozemku	m ²	749,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	80,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	40 063,20
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	3 405,37

Trvalé porosty = **3 405,37 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 41	1 293 105,- Kč
2. Hospodářská přístavba	213 913,- Kč
3. Pozemky LV č. 374	375 092,- Kč
4. Trvalé porosty	3 405,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 885 515,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín

Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín	165 m ²	před rekonstrukcí	749 m ²	podsklepený, hospodářská přístavba, půdní prostory	samostatný objekt
1	Hostašovice č.p. 170, okres Nový Jičín	123 m ²	před rekonstrukcí	1449 m ²	podsklepený, hospodářská budova	samostatný objekt
2	Podhradní Lhota č.p. 91, okres Kroměříž	120 m ²	před rekonstrukcí	311 m ²	garáž	řadový objekt
3	Kelč č.p. 441, okres Vsetín	178 m ²	před rekonstrukcí	1828 m ²	podsklepený, půdní prostory	samostatný objekt

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22 439,02 Kč	1	22 439,02 Kč	1	1.04	1	1.07	1	1	1.1128	20 164,47 Kč
2	12 500,00 Kč	1	12 500,00 Kč	1	1.04	1	0.96	0.9	0.9	0.808704	15 456,83 Kč
3	17 977,53 Kč	1	17 977,53 Kč	1.05	0.99	1	1.1	0.95	1	1.0862775	16 549,67 Kč
Celkem průměr											17 390,32 Kč
Minimum											15 456,83 Kč
Maximum											20 164,47 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 463,84 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											14 926,48 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											19 854,16 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ze srovnatelných lokalit. Cenotvorné rozdíly byly shledány u lokality, podlahové plochy, plochy pozemku a u příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

17 390,32 Kč/m²

* 165 m²

= 2 869 403 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 869 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín	165 m ²	před rekonstrukcí	749 m ²	podsklepený, hospodářská přístavba, půdní prostory	samostatný objekt
1	Hostašovice č.p. 170, okres Nový Jičín	123 m ²	před rekonstrukcí	1449 m ²	podsklepený, hospodářská budova	samostatný objekt
2	Podhradní Lhota č.p. 91, okres Kroměříž	120 m ²	před rekonstrukcí	311 m ²	garáž	řadový objekt
3	Kelč č.p. 441, okres Vsetín	178 m ²	před rekonstrukcí	1828 m ²	podsklepený, půdní prostory	samostatný objekt

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22 439,02 Kč	1	22 439,02 Kč
2	12 500,00 Kč	1	12 500,00 Kč
3	17 977,53 Kč	1	17 977,53 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	12 500,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	22 439,02 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.8
Střední hodnota			17 638,85 Kč
Medián			22 439,02 Kč
Rozdíl max-min			9 939,02 Kč

Základní cena: 17 638,85 Kč/m²

Úprava ceny: 17 638,85 Kč * 1,0000 = 17 638,85 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

17 638,85 Kč/m²

* 165 m²

= 2 910 410 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2 910 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 – příslušenství	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Kladeruby č.p. 41, okres Vsetín	165 m ²	před rekonstrukcí	749 m ²	podsklepený, hospodářská přístavba, půdní prostory	samostatný objekt
1	Hostašovice č.p. 170, okres Nový Jičín	123 m ²	před rekonstrukcí	1449 m ²	podsklepený, hospodářská budova	samostatný objekt
2	Podhradní Lhota č.p. 91, okres Kroměříž	120 m ²	před rekonstrukcí	311 m ²	garáž	řadový objekt
3	Kelč č.p. 441, okres Vsetín	178 m ²	před rekonstrukcí	1828 m ²	podsklepený, půdní prostory	samostatný objekt

Vyloučení extrémní hodnoty

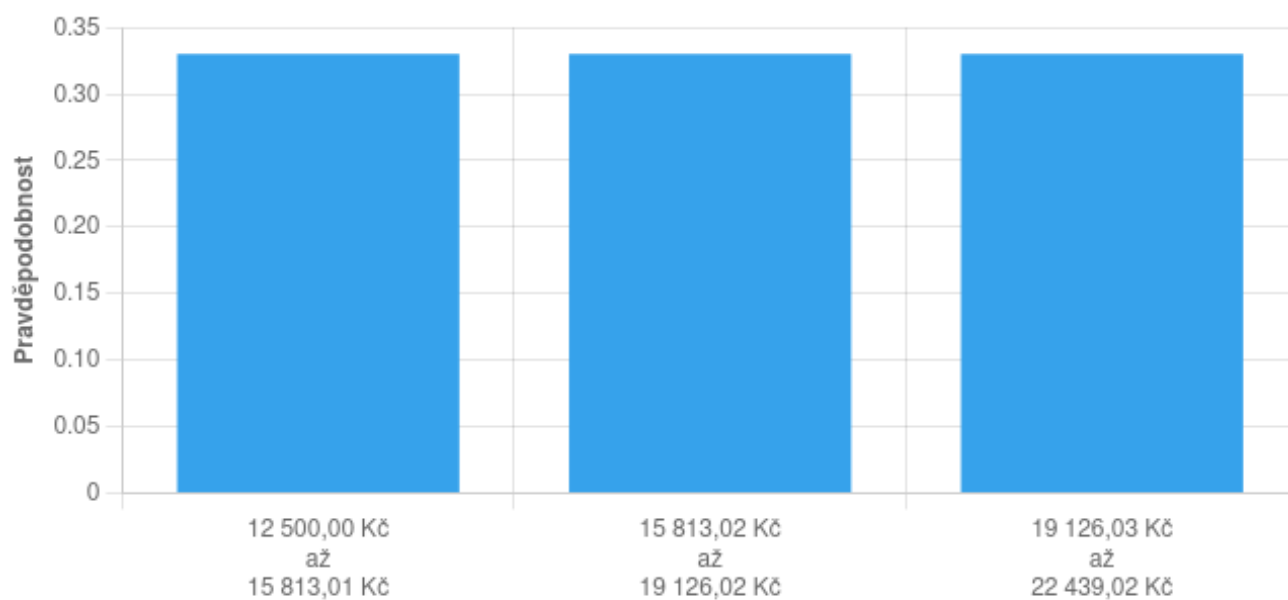
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	22 439,02 Kč	1	22 439,02 Kč
2	12 500,00 Kč	1	12 500,00 Kč
3	17 977,53 Kč	1	17 977,53 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	12 500,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	22 439,02 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.8
Aritmetický průměr			17 638,85 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
12 500,00 Kč	až	15 813,01 Kč	1	0.33
15 813,02 Kč	až	19 126,02 Kč	1	0.33
19 126,03 Kč	až	22 439,02 Kč	1	0.33

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 12 500,00 Kč/m² do 22 439,02 Kč/m²

* 165 m²

od 2 062 500,00 Kč do 3 702 438,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 2 063 000 Kč do 3 702 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1 885 515 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 869 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2 910 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 2 063 000 Kč do 3 702 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 41 a pozemků parc. č. st. 81/1, 36/1, 36/2 v obci Kladeruby, okres Vsetín, katastrální území Kladeruby na listu vlastnictví č. 374.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 869 000 Kč

Slovy: dvamilionyosmsetšedesátdevěttisíckorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář

Pavel Hurtík, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.05.2026

.....
Pavel Hurtík

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 024069/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Situační mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	374
Katastrální území:	Kladeruby [664898]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Doležel Tomáš a Doleželová Monika, č. p. 41, 75643 Kladeruby	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 81/1: součástí pozemku je stavba
36/1
36/2

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 81/1
Obec:	Kladeruby [542997]
Katastrální území:	Kladeruby [664898]
Číslo LV:	374
Výměra [m ²]:	393
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Kladeruby [64891] ; č. p. 41; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 81/1
Stavební objekt:	č. p. 41
Adresní místa:	č. p. 41

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Doležel Tomáš a Doleželová Monika, č. p. 41, 75643 Kladeruby	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Doležel Tomáš

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj](#), [Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	36/1
Obec:	Kladeruby [542997]
Katastrální území:	Kladeruby [664898]
Číslo LV:	374
Výměra [m ²]:	230
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Doležel Tomáš a Doleželová Monika, č. p. 41, 75643 Kladeruby	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Doležel Tomáš

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)



Parcelní číslo:	36/2
Obec:	Kladeruby [542997]
Katastrální území:	Kladeruby [664898]
Číslo LV:	374
Výměra [m ²]:	126
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastnické právo	Podí
SJ Doležel Tomáš a Doleželová Monika, č. p. 41, 75643 Kladeruby	

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Parcela nemá evidované BPEJ.

Nejsou evidována žádná omezení.

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Doležel Tomáš

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí



Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 21:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00465/24 pro Soudní exekutor Skácel Pavel, Mgr.

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 542997 Kladeruby

Kat.území: 664898 Kladeruby

List vlastnictví: 374

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Doležel Tomáš a Doleželová Monika, č.p. 41, 75643 Kladeruby	780428/5907	795505/5911
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 81/1	393	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kladeruby, č.p. 41, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81/1				
36/1	230	ostatní plocha	manipulační plocha	
36/2	126	ostatní plocha	manipulační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

soudní exekutor Mgr. Pavel Skácel (Exekutorský úřad Vsetín)

Povinnost k

Doležel Tomáš, č.p. 41, 75643 Kladeruby, RČ/IČO: 780428/5907

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 199 EX-00465/2024 -006 ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2026 14:28:17. Zápis proveden dne 23.02.2026; uloženo na prac. Vsetín

Z-732/2026-810

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 81/1, Parcela: 36/1, Parcela: 36/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. 199 EX 00465/24-260 ze dne 20.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2026 14:28:18. Zápis proveden dne 24.02.2026; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

Z-469/2026-836

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Státní katastr, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 806.

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 21:15:02

Obec: 542997 Kladeruby

List vlastnictví: 374

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

Listina

- o Smlouva darovací č. NŽ 147/2019, N 125/2019 ze dne 31.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2019 09:30:12. Zápis proveden dne 26.06.2019.

V-2517/2019-836

Pro: Doležel Tomáš a Doleželová Monika, č.p. 41, 75643 Kladeruby;
společné jmění

RČ/IČO: 780428/5907
795505/5911

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 Valašské Meziříčí, kód: 836.

Vyhotovil:

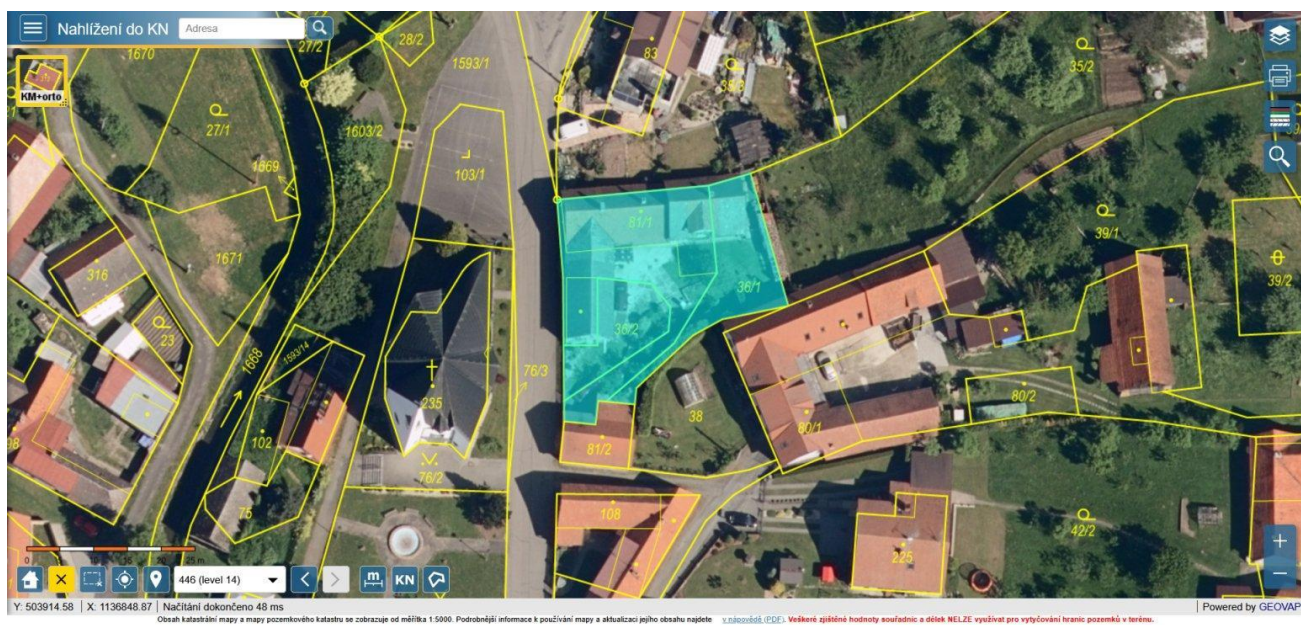
Vyhotoveno: 11.03.2026 21:25:57

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

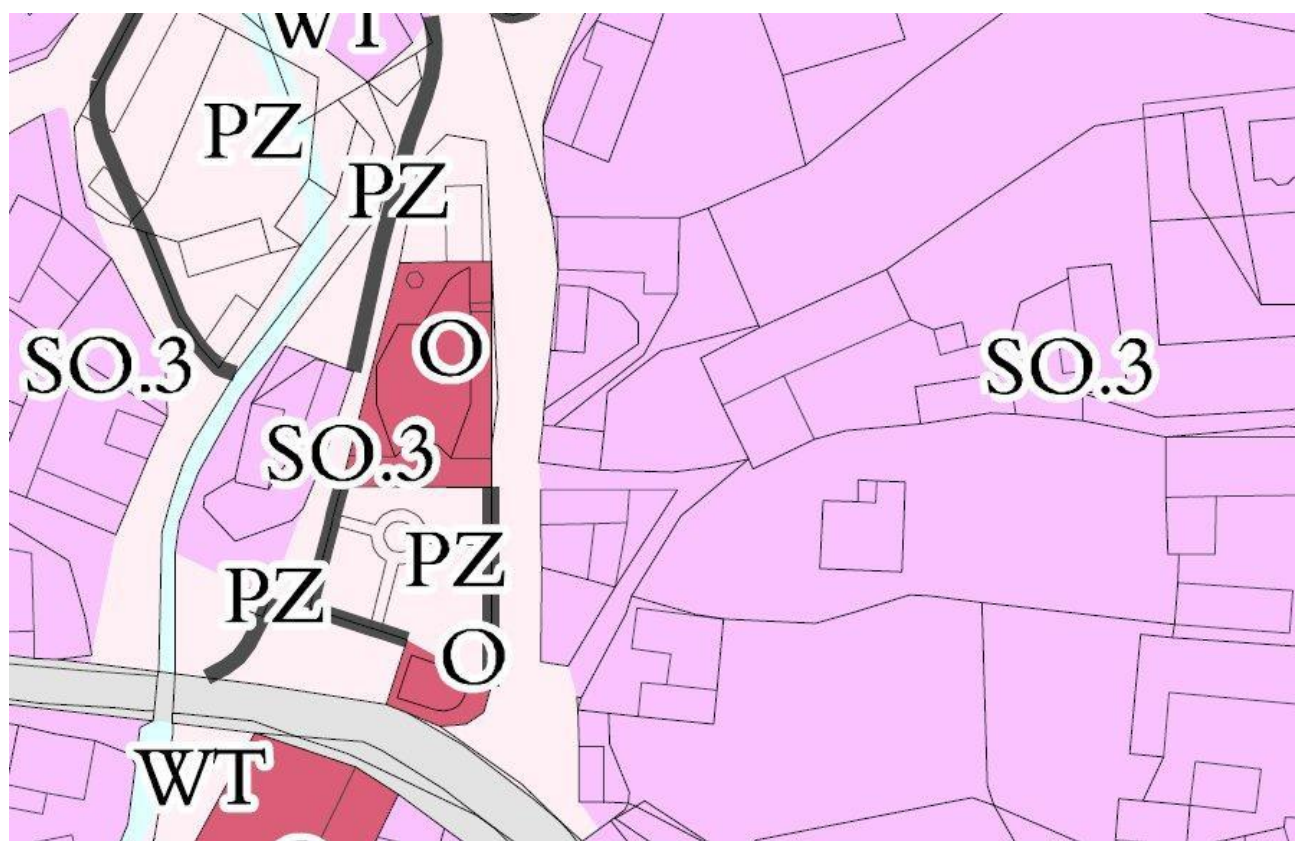
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální územní úřad Město Mladá Boleslav, 202 008

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



PLOCHY SMÍŠENÉ:

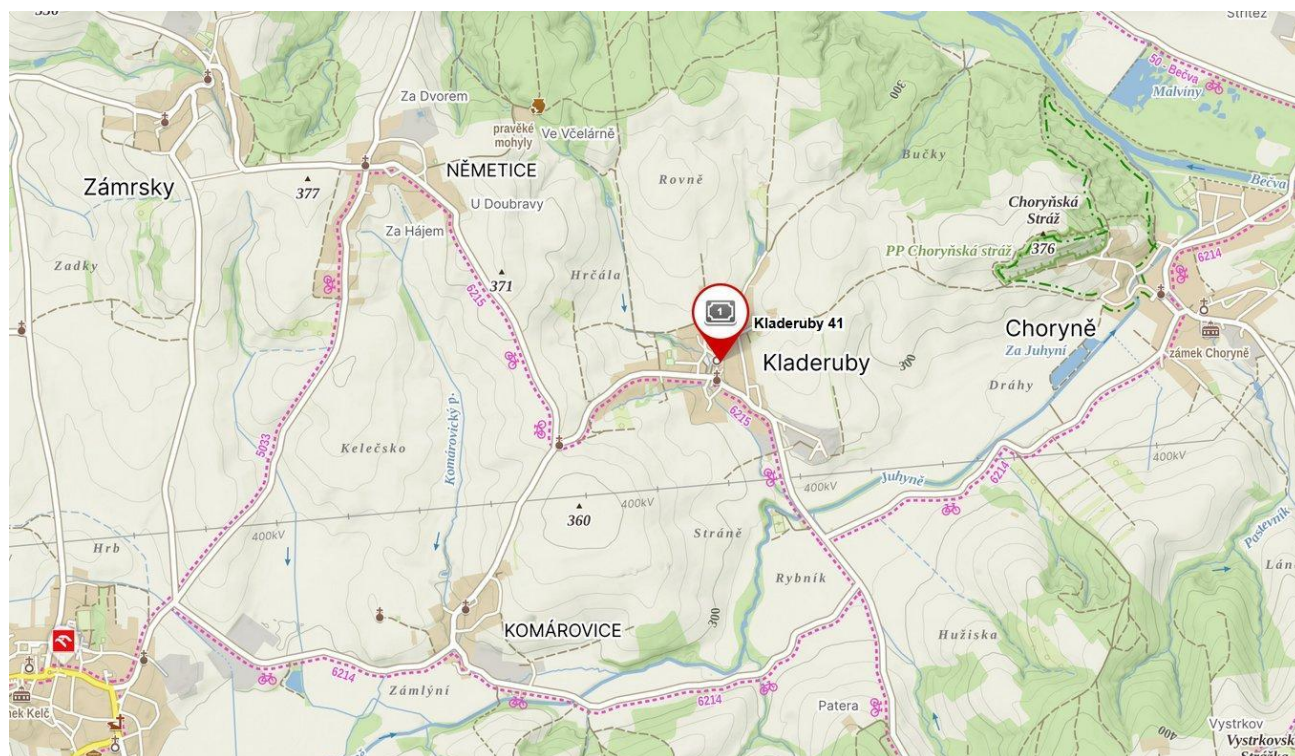


PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ VESNICKÁ

The screenshot displays a web-based topographic map interface. The map shows a residential area with buildings, roads, and contour lines. A yellow highlighted area is visible. The legend on the right lists various flood zones (Záplavová území) and active zones (Aktivní zóny). The bottom left shows the ORP (Valašské Meziříčí) and its ID (7210).

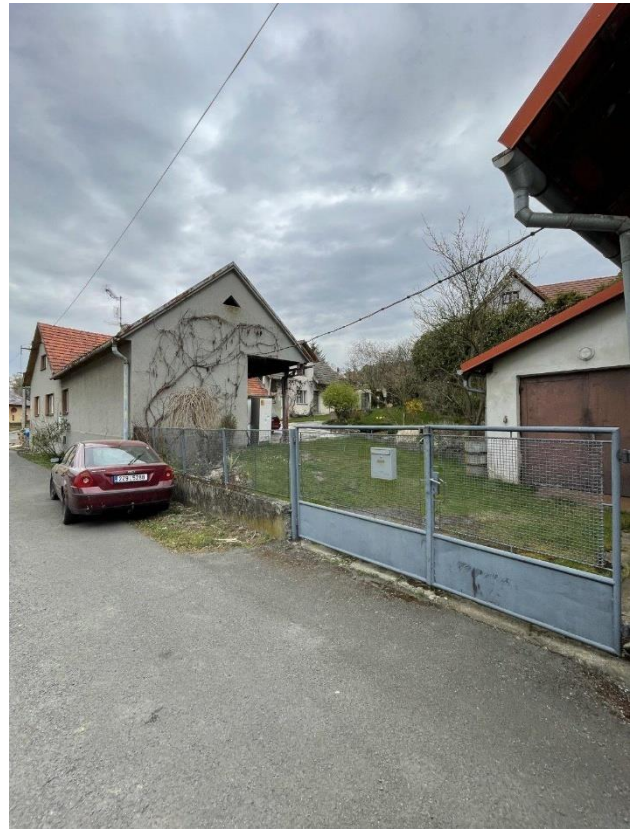
© Ministerstvo životního prostředí ČR | © Hydrossoft Veleslavin s.r.o. | mapový projekt: 22.5.2024 | přehled aktualizací

Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

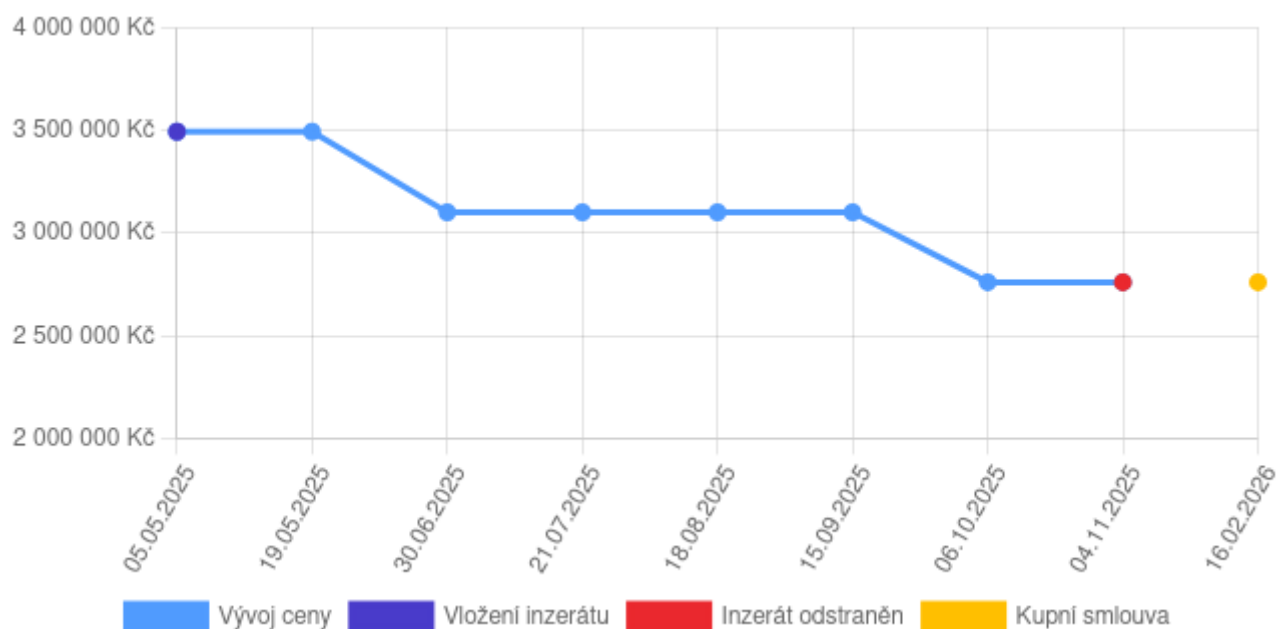
Lokalita	Hostašovice č.p. 170, okres Nový Jičín	Cena dle KS	2 760 000 Kč
Datum podpisu KS	16.02.2026	Číslo řízení	V-1217/2026-804
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Špatný
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 449 m ²
Užitná plocha	123 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

(N343) Nabízíme k prodeji rodinný dům v malebné obci Hostašovice. Dům je určen k celkové rekonstrukci a nabízí skvělou příležitost vytvořit si bydlení přesně podle svých představ.- Dům je podsklepený, což poskytuje dostatek úložného prostoru.- K nemovitosti náleží zahrada o výměře 1129 m, ideální pro relaxaci, pěstování nebo vytvoření okrasné zahrady.- Součástí pozemku je také hospodářská budova, kterou lze využít například jako dílnu, sklad nebo prostor pro chov zvířat.- Dům se nachází na konci klidné ulice, což zajišťuje soukromí a minimální provoz. Tato nemovitost představuje výbornou příležitost pro ty, kteří hledají projekt na míru v klidném a příjemném prostředí. Pro více informací nebo sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Najdte svůj nový domov nebo investiční příležitost právě zde!

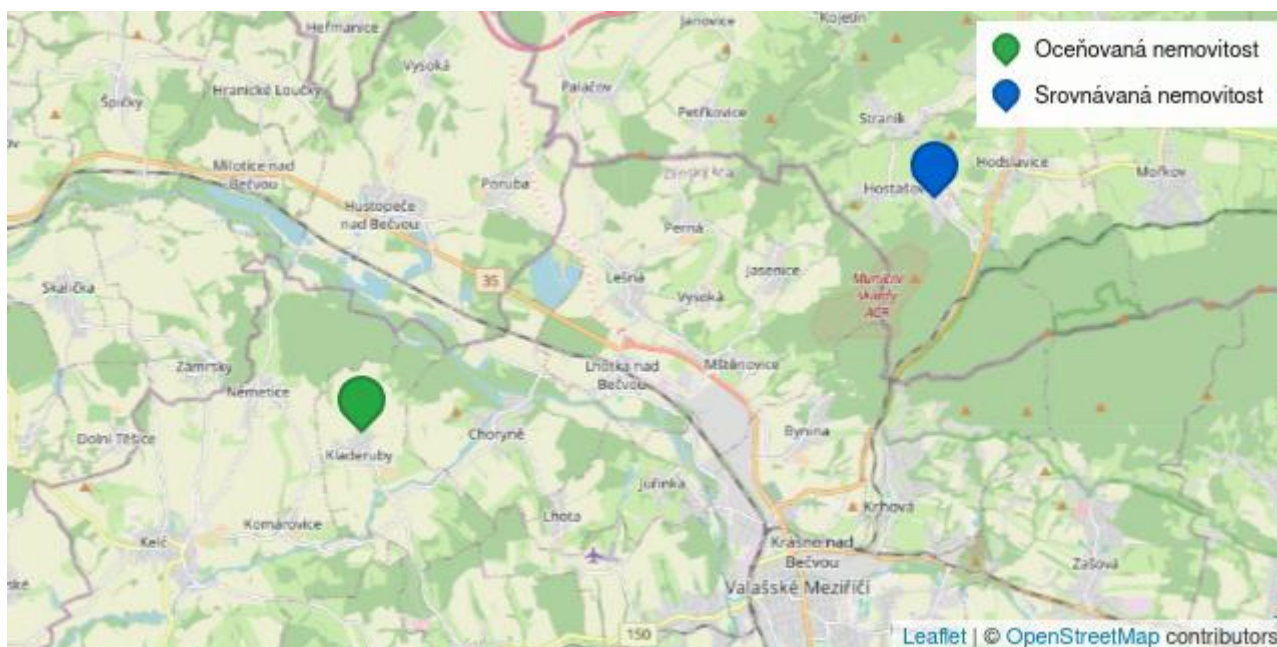
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Podhradní Lhota č.p. 91, okres Kroměříž	Cena dle KS	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.09.2025	Číslo řízení	V-2123/2025-740
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	311 m ²
Užitná plocha	120 m ²	Podlahová plocha	120 m ²
Plocha zahrady	228 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus	Typ objektu	Patrový

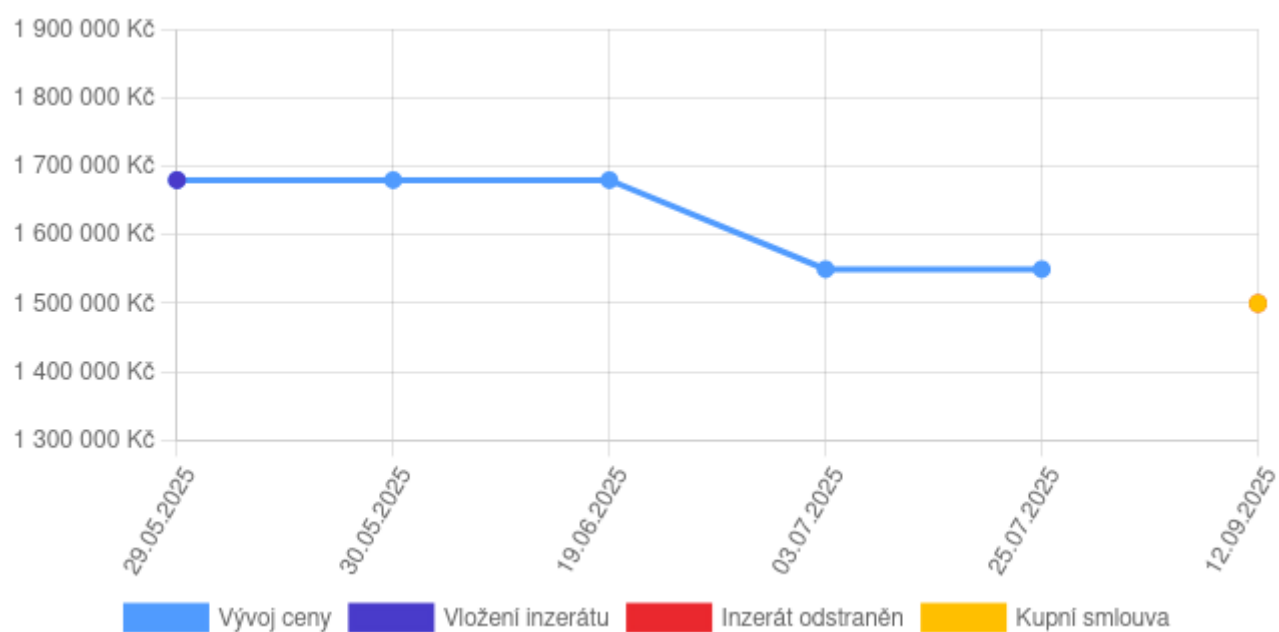
Prodej patrového rodinného domu v Podhradní Lhotě – klid, příroda a prostor za cenu garsonky ve městě, to je hlavní výhoda této nemovitosti. Nabízíme k prodeji patrový cihlový dům z roku 1930, situovaný v malebné a klidné obci Podhradní Lhota. Dům je v původním stavu, avšak s řadou důležitých rekonstrukcí: nová kanalizace, kompletně vyměněné elektrické rozvody včetně jističů a platné revizní zprávy. Střecha je hliníková, v dobrém stavu, atika od souseda byla rekonstruována. Nemovitost je obyvatelná – k dispozici je funkční voda, elektřina i topení. Komín je nově vyvložkován, kamna jsou zánovní a v dobrém stavu. Koupelna je standardní, ale funkční, vybavená novým bojlerem. Voda obecní, napojení na elektřinu, plynová přípojka je možná (doporučujeme) - sousední dům je napojen. K domu náleží zahrada s přístupem z obecní cesty – ideální prostor pro odpočinek nebo pěstování. Parkování je možné přímo před domem, ve vlastní garáži, případně vjezdem na zahradu – žádné hledání místa jako ve městě. Obec Podhradní Lhota nabízí krásnou přírodu, klid a výbornou dopravní dostupnost – autem, autobusem i vlakem. Energetický průkaz (PENB) je vyhotoven a bude předložen při prohlídce. Dům je vhodný pro čerpání dotací z programu **Nová zelená úsporám**. Nemovitost je starší, ale v relativně dobrém stavu. Předchozí majitelka do ní investovala a stále ji udržuje. Cena garsonky ve městě, nebo vlastní dům se zahradou na venkově? Přijďte se podívat.** Pro více informací a termín prohlídky nás neváhejte kontaktovat. více

2. Fotodokumentace

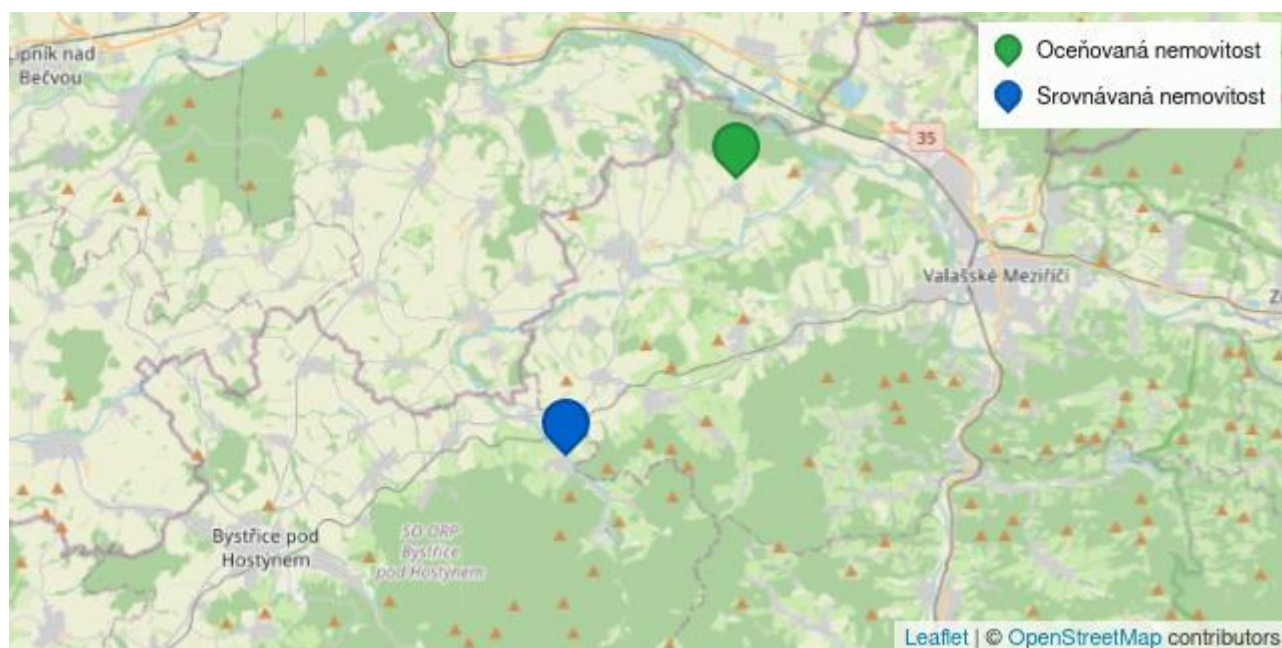




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

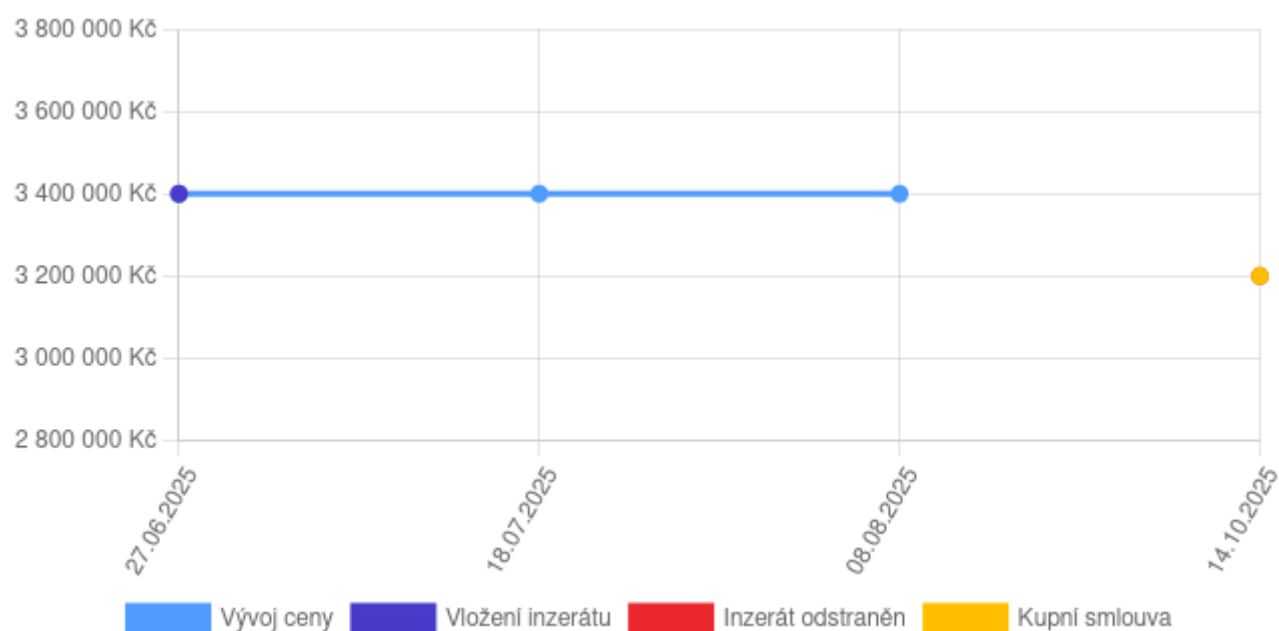
Lokalita	Kelč č.p. 441, okres Vsetín	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.10.2025	Číslo řízení	V-4365/2025-836
Poznámka k ceně	V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod, Místní zdroj	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektrina	230V, 120V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 828 m ²	Užitná plocha	178 m ²
Plocha zahrady	1 221 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák	Typ objektu	Přízemní
Svažitost pozemku	Rovinatý		

Máme pro vás secesní vilu s velikou zahradou v centru města Kelč. Vila je ve stavu rozpracované rekonstrukce. V přízemí vily jsou čtyři pokoje a není zcela určeno, jak je nejlépe využít. V přízemí je dále koupelna, samostatné WC a široké točité schodiště do patra, kde je pouze jeden pokoj. Zbytek půdy je nevyužitý a je možné jej také předělat na pokoje. Půdorys přízemí vily a její možný původní vzhled je přiložen. Vila se dá rozšířit o místnosti také směrem do zahrady, kde na vilu navazuje původní dům. Vila byla postavena v roce 1909, původní dům za vilou je z roku 1778. V domě je v tuto chvíli částečná vlhkost, která vznikla nedávným zakrytím sklepa bez odvětrávání, jinak je vila suchá. Vnitřní i venkovní úpravy vily jsou možné bez výrazných omezení. Na dům navazuje prostorná, rovinatá zahrada, která zajišťuje dostatek soukromí ze všech stran domu. Náměstí města Kelč je vzdálené 500 m, ZŠ 80 m, lékař 500 m, vše pro pohodlné bydlení je zajištěno. Zavolejte si o prohlídku co nejdříve. více

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

