

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 041401/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Hrubčice pro exekuční řízení č.j. 144 EX 499/25.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

OBVYKLÁ CENA

3 060 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.07.2026

Vyhotoveno: V Praze 30.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 137/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Hrubčice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 124 (zahrada) a pozemku parc. č. 125/1 (zahrada), vše v kat. území Hrubčice, obec Hrubčice, část obce Hrubčice, okres Prostějov, zapsáno na LV 91.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.06.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.05.2026 pod č.j. 144 EX 499/25-44,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.06.2026,

- list vlastnictví č. 91 ze dne 19.05.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.05.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 22.05.2026,
- kopie kupní smlouvy ze dne 04.06.1997,
- vyrozumění o zahájení exekuce ze dne 25.02.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 19.05.2026,
- informace poskytnuté povinnou při místním šetření,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5113/2025-709. Podání k okamžiku 06.08.2025, spárovaný s databází Valuo pod číslem 1717678,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-286/2026-709. Podání k okamžiku 18.01.2026, spárovaný s databází Valuo pod číslem 1726991,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1117/2026-709. Podání k okamžiku 24.02.2026, spárovaný s databází Valuo pod číslem 1829687.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalce s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Olomoucký, okres Prostějov, obec Hrubčice, k.ú. Hrubčice
Adresa nemovité věci: č.p. 53, 798 21 Hrubčice

Místopis

Obec Hrubčice se nachází v Olomouckém kraji, cca 6 km jihovýchodně od města Prostějov, cca 16 km jižně od města Olomouc, cca 18 km západně od města Přerov a cca 14 km severozápadně od města Kojetín. Katastrálním územím obce protéká řeka Valová. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. V obci se dále nachází restaurační zařízení, dětské hřiště, zámek aj. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severní zastavěné části obce Hrubčice č.p. 53 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Hrubčice, ObÚ” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

parc. č. 554/3	Obec Hrubčice, č. p. 10, 79821 Hrubčice
parc. č. 572/8	Obec Hrubčice, č. p. 10, 79821 Hrubčice
parc. č. 572/1	Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový krajní rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou dešťové žlaby se svody. Klempířské konstrukce a prvky jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a střešními okny. Okenní výplně jsou plastové a dřevěné zdvojené nebo dvojité. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V přízemí domu je dispozice 2+1 a v patře jsou dva pokoje (11,29 m² a 13,66 m²) a chodba (10,23 m²). V přízemí je chodba (4,59 m²), koupelna (10,55 m²), kuchyně (13,54 m²), pokoj (15,34 m²), pokoj (12,87 m²), chodba (19,77 m²), předsíň (3,88 m²) a dílna (19,69 m²). Interiérové dveře jdou dřevěné, částečně prosklené. V koupelně je umístěna vana, umyvadlo a toaleta. Podlahy jsou betonové s krytinou z PVC nebo keramické dlažby. Obklady stěn jsou keramické a dřevěné. Stáří domu je odhadováno na přibližně 100 let a v průběhu let prošel dílčími rekonstrukcemi. Výměna části okenních výplní proběhla před 6 lety a před 3 lety bylo provedeno zateplení podkrovního prostoru. Rekonstrukce patra vč. rozvodů elektřiny a chodby byla provedena před 15 lety.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojky elektřiny, vodovodu, plynovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění rodinného domu je řešeno lokálními plynovými topidly typu WAW. Příprava teplé užitkové vody je zajištěna plynovým průtokovým ohřívačem.

Na pozemku parc. č. St. 137/3 stojí stavba rodinného domu č.p. 53. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 206 m². Na stavební pozemek parc. č. St. 137/3 navazuje pozemek parc. č. 124, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 387 m² a pozemek parc. č. 125/1, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 434 m². Výše uvedené pozemky tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou převážně rovinaté, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem, uliční oplocení je zděné s dřevěnými dvoukřídlými vraty. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, skleník a dvě studny. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemky parc. č. 554/3 a parc. č. 572/8, které jsou ve vlastnickém právu obce Hrubčice a dále přes pozemek parc. č. 572/1, který je ve vlastnickém právu Olomouckého kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, 2x studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a skleník. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Ohledání bylo provedeno dne 18.06.2026 za účasti povinné. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se dostavila, poskytla součinnost a umožnila provedení vnitřního ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy spočívající v umístění nadzemního vedení NN a přípojkové skříně NN na části nemovitosti s povinností k pozemku parc. č. st. 137/3 v k.ú. Hrubčice.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- stavebně technický stav průměrný,
- lokalita v okruhu cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 53 Hrubčice

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	1 027,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Bedihošť	
Lokalita:	Prostějovská č.p. 12	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Bedihošť. Jedná se o řadovou vnitřní budovu zděné konstrukce se dvěma nadzemními podlažími. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná nebo plastová. Zastavěná plocha včetně nádvoří 742 m ² , užitná plocha cca 223 m ² , zahrada 818 m ² . Dům je částečně podsklepený, připojený na IS. Vytápěno plynovým kotlem s rozvody ÚT. Rekonstrukce proběhla v r. 2010 – 2015. Směrem do dvora se nachází bývalé hospodářské stavby s navazující zahradou. Na zahradu je možný vjezd z veřejné komunikace v její zadní části. Nemovitost byla využívána k bydlení v patře, kde se nachází 3 prostorné pokoje, kuchyně, koupelna, WC. Přízemí je situováno obdobně a lze využít jako další byt. Donedávna zde byla ordinace lékaře s čekárnou a dalším zázemím. Dům nabízí možnost vícegeneračního bydlení nebo bydlení s možností podnikání. Možnost parkování v garáži nebo před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	1 560,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 06.08.2025 (V-5113/2025-709)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 510 000 Kč	0,61	2 751 100 Kč

2.	Rodinný dům Vrbátky	
Lokalita:	č.p. 153	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Vrbátky. Jedná se o řadovou vnitřní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Dům je o dispozice 4+kk – obývací pokoj s kuchyňským koutem, tři samostatné pokoje v patře. Koupelna se sprchovým koutem i vanou + samostatná toaleta. Rekonstrukce v roce 2017 – nové rozvody elektřiny a vody, podlahy, koupelna, kuchyně, modernizace interiéru. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Veřejný vodovod + vlastní studna s rozvody do domu. Celková plocha pozemku 482 m ² – dvůr a zahrada zahrada. V přízemí je obývací pokoj s kuchyní, kde je připravena možnost instalace krbových kamen. Dále zde je koupelna s vanou i sprchovým koutem a samostatnou toaletu. Do patra vede dřevěné schodiště, kde jsou tři neprůchozí pokoje. Součástí zahrady je zahradní domek. Parkování je zajištěno před domem, v průjezdu, který umožňuje vjezd až na dvůr. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	482,00 m ²	

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,05	Zdroj: realizovaný prodej z 18.01.2026 (V-286/2026-709)
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
5 990 000 Kč	0,60	3 594 000 Kč	

3.

Rodinný dům Dětkovice

Lokalita:

č.p. 33

Popis:

Rodinný dům nacházející se v obci Dětkovice. Jedná se o řadovou krajní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Dům má dispozici 5+1 o užitné ploše 150 m². Dispozice přízemí je tvořena zádveřím, obývacím pokojem propojeným s kuchyní a odpočinkovou místností s možností umístění krbu a koupelnou s WC. Dále potom vjezdem vedoucím ke dvoru navazujícím na zahradu. Ve 2. NP se nachází druhá koupelna a 5 pokojů z nichž jeden je průchozí a z jednoho je vstup na balkon. Na domě jsou krovy z roku 2000, ve stejném roce byla dostavěna i část 2. NP. Dům je částečně podsklepený. Z inženýrských sítí je napojen na elektřinu a plyn (vytápění plynovým kotlem). Voda je zajištěna z jedné ze dvou studní na pozemku a odpadní voda žumpou. Případně se dům dá napojit na obecní vodovod a kanalizaci vedoucí před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek:

768,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,03

Cena

3 400 000 Kč

Celkový koeficient K_C

0.83

Upravená cena

2 822 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z

24.02.2026

(V-1117/2026-709)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K_C	
1. Rodinný dům Bedihošť											2 751 100,-
4 510 000,-	1	4 510 000,-	1,05	1,00	1,00	0,80	0,90	0,85	0,95	0,61	
2. Rodinný dům Vrbátky											3 594 000,-
5 990 000,-	1	5 990 000,-	1,00	1,00	0,90	0,70	1,00	0,90	1,05	0,60	
3. Rodinný dům Dětkovice											2 822 000,-
3 400 000,-	1	3 400 000,-	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,03	0,83	

Minimální jednotková porovnávací cena	2 751 100 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 055 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 594 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 055 700 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 055 700 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno IS

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy spočívající v umístění nadzemního vedení NN a přípojkové skříně NN na části nemovitosti s povinností k pozemku parc. č. st. 137/3 v k.ú. Hrubčice.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit.

Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 53 Hrubčice

3 055 700,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno IS

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 055 700 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	3 060 000 Kč
slovy: Tři miliony šedesát tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- zahrada,
- zpevněný přístup s chodníkem.

Slabé stránky

- obč. vybavenost,
- původní stav rodinného domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 137/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Hrubčice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 124 (zahrada) a pozemku parc. č. 125/1 (zahrada), vše v kat. území Hrubčice, obec Hrubčice, část obce Hrubčice, okres Prostějov, zapsáno na LV 91.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.060.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 137/3 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Hrubčice, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 124 (zahrada) a pozemku parc. č. 125/1 (zahrada), vše v kat. území Hrubčice, obec Hrubčice, část obce Hrubčice, okres Prostějov, zapsáno na LV 91.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a skleník.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.060.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy spočívající v umístění nadzemního vedení NN a přípojkové skříně NN na části nemovitosti s povinností k pozemku parc. č. st. 137/3 v k.ú. Hrubčice. Cenu věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně zohlednění právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.050.000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 91	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041401/2026.

V Praze 30.07.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 09:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589543 Hrubčice

Kat.území: 648612 Hrubčice

List vlastnictví: 91

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 11:15:49. Zápis proveden dne 29.11.2023; uloženo na prac. Prostějov

V-7342/2023-709

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 11:15:49. Zápis proveden dne 29.11.2023; uloženo na prac. Prostějov

V-7342/2023-709

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 14:55:44. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Prostějov

Z-1547/2025-709

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Valeš Petr, U Albrechtova vrchu 1161/15, Stodůlky,
15500 Praha 5, RČ/IČO: 790423/0774

Povinnost k

Parcela: St. 137/3, Parcela: 124, Parcela: 125/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 05.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 11:15:49. Zápis proveden dne 29.11.2023; uloženo na prac. Prostějov

V-7342/2023-709

Pořadí k 08.11.2023 11:15

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5**

Povinnost k

Kletenská Iveta, č.p. 103, 79812 Biskupice, RČ/IČO:
625213/1160

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 499/25-23 ze dne 25.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2026 19:11:06. Zápis proveden dne 30.03.2026; uloženo na prac. Praha

Z-14978/2026-101

Listina Oznámení o zákazu nakládat s nemovitostí Exekutorského úřadu Praha 3 144 EX-499/2025 -38 ze dne 30.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2026 19:10:31. Zápis proveden dne 07.04.2026; uloženo na prac. Prostějov

Z-1067/2026-709

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2026 09:15:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589543 Hrubčice

Kat.území: 648612 Hrubčice

List vlastnictví: 91

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 137/3, Parcela: 124, Parcela: 125/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 3 144 EX-499/2025 -33 JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, ze dne 27.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2026 19:10:31. Zápis proveden dne 07.04.2026; uloženo na prac. Prostějov**

Z-1067/2026-709

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Kupní smlouva V11 1635/1997 ze dne 4.6.1997, právní účinky vkladu ke dni 20.6.1997.**

POLVZ:96/1997

Z-4200096/1997-709

Pro: Kletenská Iveta, č.p. 103, 79812 Biskupice

RČ/IČO: 625213/1160

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
124	30100	158
	30110	229
125/1	30100	18
	30110	416

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 19.05.2026 09:24:48

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/>.

























