ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 077278/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č. 1048/1, součástí pozemku parc.č. 1048/1 je stavba rodinného domu č.p. 452, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Oslavany, obci Oslavany, okrese Brno-venkov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 639.

Znalec:	**Ing. Tomáš Chalupa**	
	Moravany u Brna, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	499/2026	

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

Číslo jednací:	137EX8456/26

OBVYKLÁ CENA	**3 490 000 Kč**

Počet stran: 30 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.10.2026 **Vyhotoveno:** V Brně 13.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 639 pro k.ú. Oslavany ze dne 21.9.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 13.10.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.10.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 639, k.ú. Oslavany vyhotoveno dne 21.9.2026 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Oslavany vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 13.10.2026 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny, povinný pozvánku převzal, k místnímu šetření se však nedostavil).
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 13.10.2026.
-Mapa obce a okolí.
-Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
-Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
-Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
-Usnesení o jmenování znalce 137EX8456/26 ze dne 22.9.2026.
-Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 639 ze dne 21.9.2026 pro k.ú. Oslavany vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.

(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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.
VB – věcné břemeno
KN – katastr nemovitostí
KP – katastrální pracoviště
KM - katastrální mapa
k.ú. – katastrální území
č.p. – číslo popisné
parc.č. – parcelní číslo
ÚP – územní plán
GP – geometrický plán
LV - list vlastnictví
ČR – Česká republika
NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
MČ – městská část
NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů https://profi.valuo.cz/, https://www.cenovamapa.cz/ a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Brno-venkov, obec Oslavany, k.ú. Oslavany
Adresa nemovité věci:	Náporky 452/10, 664 12 Oslavany

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložená žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 452 situovaný ve městě Oslavany, nacházející se severní směrem od centrální části města při místní zpevněné komunikaci ul. Náporky č.or. 10, v zástavbě obdobných rodinných domů. Jedná se o řadový vnitřní, pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou, za domem se nachází dvůr. Rodinný dům je umístěn na rovinatém terénu s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě s přístupem po místní zpevněné komunikaci. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemkem parc.č. 1048/1, součástí pozemku parc.č. 1048/1 je stavba rodinného domu č.p. 452, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice		☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.			☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - zástavba RD			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1056/7 Město Oslavany

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 452:

Jedná se o řadový vnitřní, pravděpodobně nepodsklepený rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je založen na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, střecha je sedlová s taškovou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného probarveného plechu, stropy objektu mají pravděpodobně rovný podhled. Fasáda je hrubá bez finální vrstvy zateplená, sokl je upraven s nedokončenou finální vrstvou, vnitřní omítky jsou pravděpodobně vápenné. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou pravděpodobně betonové s PVC povrchem, plovoucí, vinyl a či s dlážděným povrchem. Vytápění je pravděpodobně ústřední s kotlem na plyn. Je provedeno napojení na elektroinstalaci 230/400 V, vodovod, plyn a kanalizaci (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena)*. Vnitřní hygienické zařízení tvoří pravděpodobně vana či sprcha a splachovací WC, ostatní vybavení: pravděpodobně standardního charakteru.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání (k datu ocenění).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří rodinného domu 56 let (dle RUIÁN pochází RD z roku 1970), v průběhu životnosti pravděpodobně s modernizacemi, k datu ocenění v nedokončené rekonstrukci, současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 639. Pozemek parc.č. 1048/1 je zastavěn rodinným domem č.p. 452 s dvorní částí. Pozemek je rovinatý přístupný po místní zpevněné komunikaci,

s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena)*. Dle platného územního plánu města se pozemek nachází ve stabilizované ploše BI - bydlení individuální.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku jsou:

Venkovní úpravy

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

Rizika

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení
Komentář:	V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 639 ze dne 21.9.2026 pro k.ú. Oslavany v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: věcné břemeno zřizování a provozování vedení s oprávněním pro EG.D, s.r.o. a povinností k pozemku parc.č. 1048/1, zástavní právo, zákaz zatížení a zahájení exekucí (viz. LV č. 639, příloha znaleckého posudku).
	Věcné břemeno zapsané v oddíle C LV č. 639 je zohledněno ve výsledné obvyklé ceně oceňovaných věcí nemovitých.
	Na ostatní omezení uvedené na LV č. 639, tj. na zástavní právo, zákaz zatížení a zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář:	Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.
Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.
Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:
Poloha nemovitostí
vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám
Využitelnost nemovitostí
stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)
Vlastnické vztahy a zátěžová břemena
stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)
Situace na realitním trhu
celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

Výměra pozemku:	97,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:
Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.
K jednotlivým koeficientům
Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Rodinný dům**
Lokalita:	ul. Nový Svět 363/7, Oslavany
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.NP/Podkroví
Dispozice:	4+1
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	192,00 m^2
Užitná plocha:	99,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2026)	1,00
K2 Velikost objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - o něco horší poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,98
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,98
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dokončovací práce	0,90



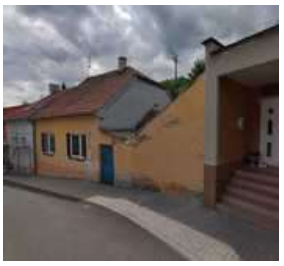
Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-5300/2026-703

Cena k 04/2026	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 000 000 Kč	0,86	**3 440 000 Kč**

2.	**Rodinný dům**
Lokalita:	ul. Starohorká 763/19, Oslavany
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.PP/1.NP
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	607,00 m^2
Užitná plocha:	60,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)	1,05
K2 Velikost objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení, předpoklad	1,05
K5 Celkový stav - horší celkový stav, předpoklad	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dokončovací práce	0,90



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-4284/2025-703

Cena k 03/2025	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 500 000 Kč	1,02	**3 570 000 Kč**

3.	**Rodinný dům**
Lokalita:	ul. V Kopci 881, Rosice
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.PP/1.NP
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	438,00 m^2
Užitná plocha:	72,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)	1,05
K2 Velikost objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení, předpoklad	1,05
K5 Celkový stav - horší celkový stav, předpoklad	1,05
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dokončovací práce	0,90



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-3035/2025-703

Cena k 03/2025	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 500 000 Kč	1,00	**3 500 000 Kč**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 3 440 000,- až 3 570 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 3 503 333,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 3 503 333,- Kč, po zaokrouhlení 3 500 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 440 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 503 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 570 000 Kč/ks

Stanovená porovnávací hodnota		**3 500 000 Kč**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 500 000,00	
Věcné břemeno (pro ED.G., a.s.)	- 10 000,00	
	= 3 490 000,00	
Výsledná porovnávací hodnota		**3 490 000 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

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**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům po odečtení VB v oddíle C	3 490 000,- Kč
2. Věcná břemena	
2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota po odečtení VB	**3 490 000 Kč**
Věcné břemeno	**10 000 Kč**

Silné stránky

- klidná lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost centra města

Slabé stránky

- stavebně technický stav objektu (nedokončená rekonstrukce)
- menší pozemkové zázemí
- absence vlastního parkování na pozemku

Obvyklá cena **3 490 000 Kč**

slovy: Tři miliony čtyři sta devadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům v klidné lokalitě vhodný k bydlení s dobrou dostupností do centrální části města, nevýhodou je menší pozemkové zázemí, stavebně technický stav objektu (nedokončená rekonstrukce objektu) a absence vlastního parkování. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:
a) vybere zdroj dat, provedeno,
b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
c) zpracuje data, provedeno,
d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
g) zformuluje závěr, provedeno
a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 639 pro k.ú. Oslavany ze dne 21.9.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 13.10.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č. 1048/1, součástí pozemku parc.č. 1048/1 je stavba rodinného domu č.p. 452, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Oslavany, obci Oslavany, okrese Brno-venkov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 639, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 13.10.2026 se zatížením věcným břemenem, po zaokrouhlení na 3.490.000,- Kč (slovy: tři miliony čtyři sta devadesát tisíc korun českých).

Obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemku parc.č. 1048/1, součástí pozemku parc.č. 1048/1 je stavba rodinného domu č.p. 452, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Oslavany, obci Oslavany, okrese Brno-venkov, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 639, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Brno-venkov podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 13.10.2026 bez zatížení věcným břemenem, po zaokrouhlení na 3.500.000,- Kč (slovy: tři miliony pět set tisíc korun českých).

Závada s nemovitými věcmi spojená spočívající ve věcném břemeni zřizování a provozování vedení s oprávněním pro EG.D, s.r.o. a s povinností k pozemku parc.č. 1048/1 zapsané v oddíle C LV č. 693 činí 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých).

Obvyklá cena	3 490 000 Kč
	slovy: Tři miliony čtyři sta devadesát tisíc Kč

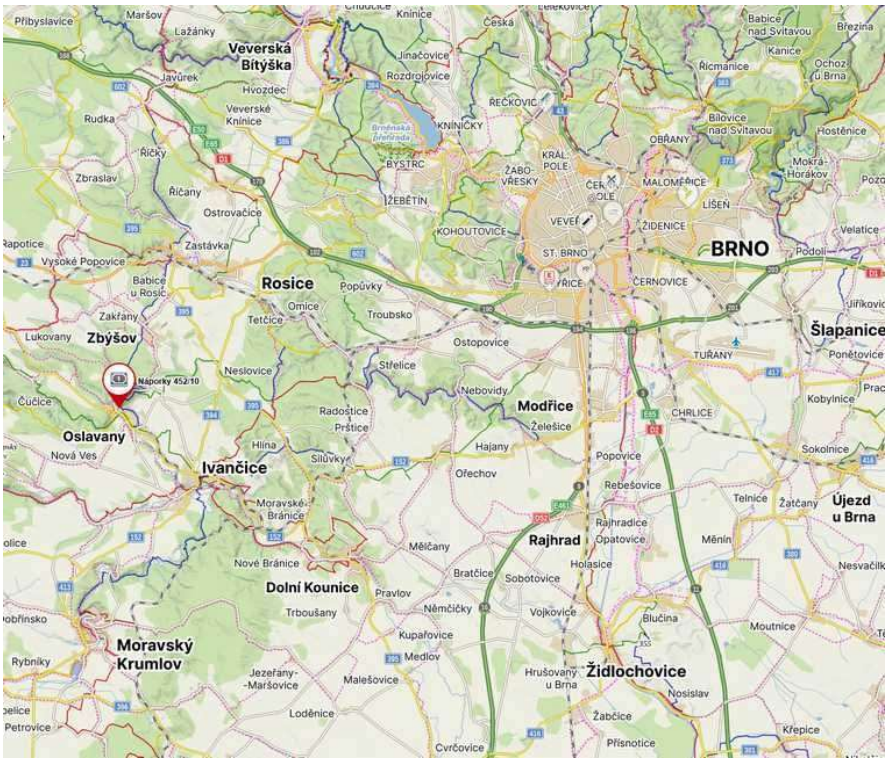
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

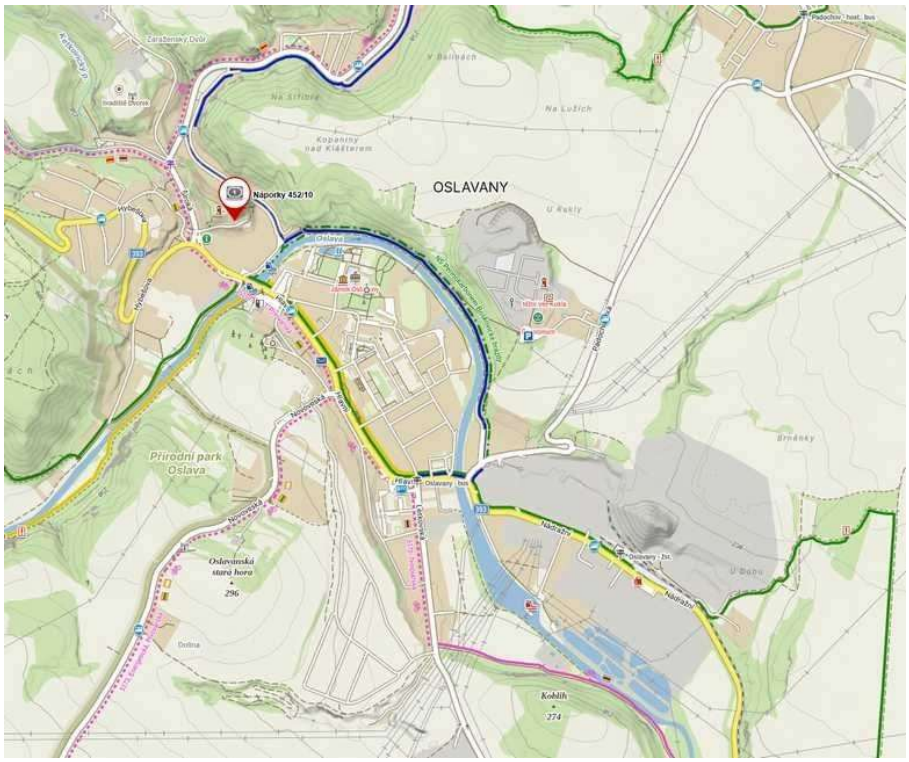
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sděluji, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	1
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	7
Výřez z územního plánu města.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých





Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Boční pohled na RD



Napojení na inženýrské sítě



Napojení na inženýrské sítě

LV č. 639

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2026 16:20:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 8456/26 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583588 Oslavany**

Kat.území: **713180 Oslavany** List vlastnictví: **639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo
Hybl Tomáš, Náporky 452/10, 66412 Oslavany [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1048/1	97	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: **Oslavany, č.p. 452, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **1048/1**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**
distribuční soustavy spočívající v umístění pojistkové skříně dle článku II. smlouvy a GP 1107-162/2009
Oprávnění pro
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno, RČ/IČO: 21055050
Povinnost k
Parcela: 1048/1
Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2009.**
V-7965/2009-703
Listina **Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 11.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 12:44:31. Zápis proveden dne 14.10.2025.**
V-14045/2025-703
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Zástavní právo smluvní**
k zajištění pohledávky:
Existující, Pohledávka ze zápůjčky ve výši 1.960.000,- Kč s příslušenstvím.
Budoucí určená právním důvodem, Pohledávky z titulu bezdůvodného obohacení, náhrady škody, neúčinnosti či neplatnosti právního jednání, které ozniknou až do 31.12.2030, až do celkové výše 3.000.000,- Kč.
Budoucí určená právním důvodem, Pohledávky z inflačního navýšení jistiny zápůjčky dle čl. II. odst.13.smlouvy o zápůjčce, které vzniknou až do 31.12.2030, a to až do celkové výše 3.000.000,- Kč.
Budoucí určená právním důvodem, Pohledávky ze smluvních pokut vzniklých podle smlouvy o zápůjčce nebo zástavní smlouvy, které vzniknou až do 31.12.2030, až do celkové výše 3.000.000,- Kč.
doba trvání: Na dobu trvání zajištěné pohledávky.
Oprávnění pro
N.A.3 s.r.o., K Pazderně 2034, 25601 Benešov, RČ/IČO: 08972800

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2026 16:20:00*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583588 Oslavany**

Kat.území: **713180 Oslavany** List vlastnictví: **639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 1048/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 14:01:47. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-13467/2024-703

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 09:28:34. Zápis proveden dne 10.06.2025.**

V-6239/2025-703

Pořadí k **05.09.2024 14:01**

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

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 14:01:47. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-13467/2024-703

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 14:01:47. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-13467/2024-703

o **Zákaz zatížení**

Zástavní dlužník není oprávněn po dobu trvání zástavního práva zatížit zástavu věcným břemenem, služebností či právem stavby ve prospěch jakékoli třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele.
doba trvání: Zřizuje se na dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro
N.A.3 s.r.o., K Pazderně 2034, 25601 Benešov, RČ/IČO: 08972800

Povinnost k
Parcela: 1048/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 14:01:47. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

V-13467/2024-703

Listina **Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2025 09:28:34. Zápis proveden dne 10.06.2025.**

V-6239/2025-703

Pořadí k **05.09.2024 14:01**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2026 16:20:00*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583588 Oslavany**

Kat.území: **713180 Oslavany** List vlastnictví: **639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

160 00 Praha 6

Povinnost k

Hybl Tomáš, Náporky 452/10, 66412 Oslavany, RČ/IČO: 840922/4032

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 4978/25-17 ze dne 10.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2025 18:16:38. Zápis proveden dne 14.07.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-35926/2025-101

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hybl Tomáš, Náporky 452/10, 66412 Oslavany, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-8456/2026 -10 ze dne 06.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2026 16:49:14. Zápis proveden dne 11.05.2026; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-6624/2026-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1048/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-8456/2026 -17 ze dne 13.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2026 17:00:41. Zápis proveden dne 18.05.2026; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-6861/2026-703

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Hybl Tomáš, Náporky 452/10, 66412 Oslavany, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-20711/2026 -14 ze dne 10.09.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2026 22:34:22. Zápis proveden dne 14.09.2026; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-12411/2026-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1048/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20711/2026 -24 ze dne 14.09.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2026 16:47:15. Zápis proveden dne 17.09.2026; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-12674/2026-703

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 3

LV č. 639

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *21.09.2026 16:20:00*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583588 Oslavany**

Kat.území: **713180 Oslavany** List vlastnictví: **639**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 17.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2015 12:18:34. Zápis proveden dne 06.10.2015.**

V-19376/2015-703

Pro: **Hybl Tomáš, Náporky 452/10, 66412 Oslavany** *RČ/IČO:* [redacted]

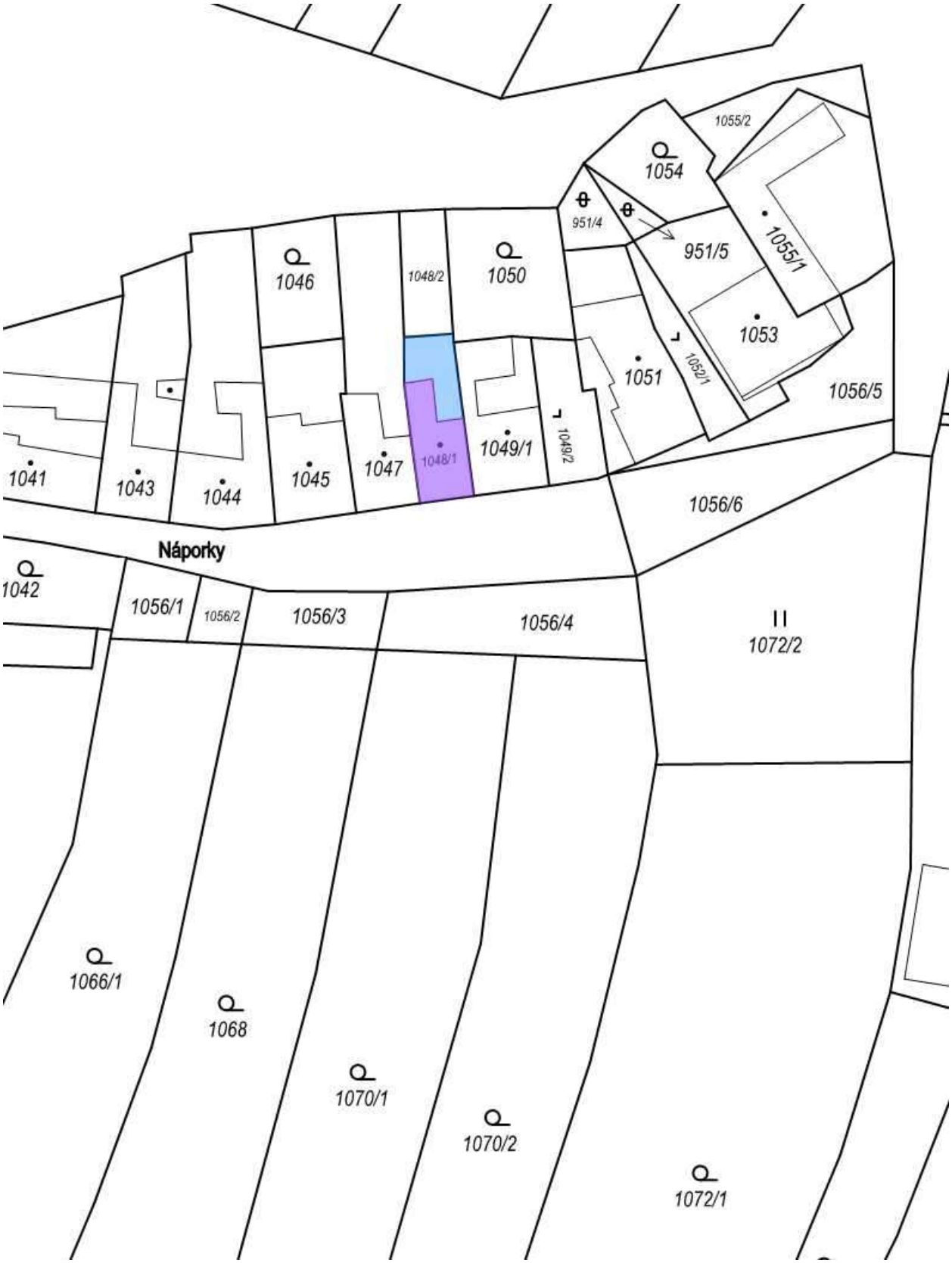
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 22.09.2026 09:38:06*
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/.

Kopie katastrální mapy



Dodejka

23.09.26 14:20 Datové schránky

DATOVÉ SCHRÁNKY

Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu šetření
ID zprávy: 1771026206
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 23. 9. 2026 v 14:20:09

Adresát: Tomáš Hybl - podnikající fyzická osoba, Náporky 452/10, 66412 Oslavany, CZ
ID schránky: z69axwv
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvánka.pdf (434,28 kB)

Události zprávy:

23. 9. 2026 v 14:20:08 EV0: Datová zpráva byla podána.
23. 9. 2026 v 14:20:09 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

https://www.datovka.gov.cz/portal/ISDS/op/tisk/zprava?inbox=false&msgid=1771026206&XCSRF=4651fd65969de2c59d38f80e6f3ce2ff 1/1

Srovnatelné objekty

Prodej domu

99 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Nový Svět 363/7, 66412 Oslavany

Detail nabídky
#1880569











Typ nemovitosti:	dům	**Příslušenství:**	Nic
Podlahová plocha:	99 m²	**Stav:**	průměrný
Dispozice:		**GPS:**	49.133372750206, 16.333227970911
Plocha pozemku:	192 m²	**Zadáno v:**	01.04.2026
Celkem podlaží:		**Číslo vkladu:**	V-5300/2026-703

Popis nemovitosti

Prodej rodinného domu v Oslavanech, na ulici Nový Svět. Hledáte klidné a pohodlné bydlení v příjemné lokalitě? Dovolujeme si vám nabídnout rodinný dům v Oslavanech, který vás osloví svou útulností i praktickým dispozičním řešením. Tento cihlový dům, který má přízemí a využité podkroví nabízí užitnou plochu cca 99 m² a stojí na pozemku o velikosti 192 m². Díky poloze v oblíbené části obce oceníte nejen klid, ale také výbornou dostupnost služeb. Velkým benefitem je i blízkost mateřské školy a hřiště, které najdete jen pár kroků od domu. Stav nemovitosti je velmi dobrý – dům je udržovaný a nabízí novější střešní krytinu, okna, fasádu a koupelnu. Dispozice zahrnuje celkem čtyři pokoje, které poskytnou dostatek prostoru pro rodinu i jednotlivce. K domu náleží menší dvůr s pergolou a posezením, místem pro bazén také je na dvoře možné zaparkovat osobní automobil. Nemovitost je napojena na všechny IS. Vytápění ústřední plynovým kotlem. Tato nemovitost představuje skvělou příležitost pro ty, kteří hledají příjemný domov v dobrém technickém stavu, s možností okamžitého bydlení a případně i postupné modernizace dle vlastních představ. Pro více informací či sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat nebo vyplňte formulář níže. Financování vám rádi zajistíme.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.10.2026

valuo

Prodej domu

99 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Nový Svět 363/7, 66412 Oslavany

Detail nabídky
#1880569

Cenová historie 12.12.2025 - 22.01.2026 (41 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	01.04.2026	od 4 do 4,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	01.04.2026 (po 68 d.)	4 000 000 Kč Číslo řízení: V-5300/2026-703	-242 000 Kč (-6%)
+ Stažení inzerátu	22.01.2026 (po 41 d.)	4 242 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	12.12.2025	4 242 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.10.2026

valuo

Prodej domu

60 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Starohorská 763/19, 66412 Oslavany

Detail nabídky
#1651475











Typ nemovitosti:	dům	**Příslušenství:**	Nic
Podlahová plocha:	60 m²	**Stav:**	před rekonstrukcí
Dispozice:		**GPS:**	49.119677701952, 16.335170402619
Plocha pozemku:	607 m²	**Zadáno v:**	20.03.2025
Celkem podlaží:		**Číslo vkladu:**	V-4284/2025-703

Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení si vám dovolujeme nabídnout menší rodinný domek v původním stavu s dispozicí 2+1 v Oslavanech. Domek je postavený z cihel se sedlovou střechou. Dvě okna do ulice jsou plastová, ostatní okna jsou dřevěná kastlová. Zastavěná plocha domu je 85m2 z čehož je 10m2 přístupno ze zadní části domu a slouží jako technické zázemí. Užitná plocha domu vychází kolem 60m2, podlahová kolem 70 m2. Dům byl do nedávna trvale obýván a kromě modernizace, nebrání jeho užívání vůbec nic. Topení a teplou vodu v domě zajišťuje plynový kotel, voda i kanalizace je obecní. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné, ve vstupu, chodbě, koupelně, wc a komoře jsou podlahy betonové. K domu náleží i velký dvůr s přístavky a sklepem v horším stavu. V domě je k dispozici kabelová televize a příprava na optický kabel. Zahrada u domu je velmi strmá. Na nejvyšší části zahrady se nacházejí starší ovocné stromy. Přístup možný i ze zadní strany, bude zde vybudovaná komunikace v rámci výstavby lokality Nové Oslavany. Dům je vhodný pro mladou rodinu či pár s vyhlídkama na dostavbu patra, či rozšíření domu zastavěním části dvora či přístavků. V šikovných rukách nebude problém ani strmá zahrada, neboť lze vybudovat přístup do zahrady z budoucího horního patra domu. Neváhejte si zavolat o prohlídku. Hypotéku Vám zajistíme.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.10.2026

valuo

Prodej domu

60 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
Starohorská 763/19, 66412 Oslavany

Detail nabídky
#1651475

Cenová historie 28.11.2024 - 28.01.2025 (61 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	20.03.2025	od 3,4 do 3,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	20.03.2025 (po 50 d.)	3 500 000 Kč Číslo řízení: V-4284/2025-703	-250 000 Kč (-7%)
+ Stažení inzerátu	28.01.2025 (po 12 d.)	3 750 000 Kč	
Zlevněno	16.01.2025 (po 49 d.)	3 750 000 Kč za nemovitost	-200 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	28.11.2024	3 950 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.10.2026

valuo

Prodej domu

72 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
V Kopci 881, 66501 Rosice

Detail nabídky
#1583796











Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	72 m²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	438 m²
Celkem podlaží:	
Příslušenství:	zahrada, sklep

Plocha zahrady:	366 m²
Plocha sklepa:	4 m²
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	49.175236632841, 16.388754745874
Zadáno v:	03.03.2025
Číslo vkladu:	V-3035/2025-703

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji starší cihlový dům v klidné části Rosic u Brna, ideální pro ty, kteří hledají bydlení v blízkosti přírody a zároveň snadnou dostupnost do Brna. Popis nemovitosti: Dispozice: 2+1 Zahrada: Prostorná zahrada nabízí dostatek místa pro relaxaci, zahradničení nebo volnočasové aktivity. Studna: Na pozemku je vlastní studna, která zajišťuje nezávislý zdroj vody. Technické prostory: Dům disponuje praktickými technickými prostory vhodnými pro dílnu či skladování. Využitelná půda: Půdní prostor nabízí možnost rozšíření obytné plochy nebo úložného prostoru. Garáž: Samostatná garáž může poskytovat bezpečné parkování ačí sloužit jako další úložný prostor. Dům je možné kompletně zrekonstruovat podle vašich představ, nebo jej využít jako sezónní chatu pro rekreační účely. Lokalita: Dům se nachází na konci slepé ulice ve velmi klidné lokalitě s minimálním provozem, což zajišťuje maximální soukromí a ticho. V bezprostřední blízkosti domu je pouze jeden soused a okolí je obklopeno zelení, což poskytuje krásný výhled a skvělou příležitost k relaxaci v přírodě. Město Rosice nabízí základní i mateřské školy, obchody, restaurace a další služby potřebné pro pohodlný život. Díky dobrému dopravnímu spojení je Brno vzdálené jen pár minut jízdy autem či hromadnou dopravou. Tento dům je ideální volbou pro rodiny hledající klidné a útulné bydlení s možností vlastního zahradničení a dalšího rozšíření obytné plochy. Přijďte se přesvědčit o potenciálu této nemovitosti. Kontakt: Pro více informací a domluvu prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.10.2026

valuo

Prodej domu

72 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
V Kopci 881, 66501 Rosice

Detail nabídky
#1583796

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.10.2026

valuo

Prodej domu

72 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
V Kopci 881, 66501 Rosice

Detail nabídky
#1583796

Cenová historie 14.08.2024 - 21.10.2024 (68 d.)

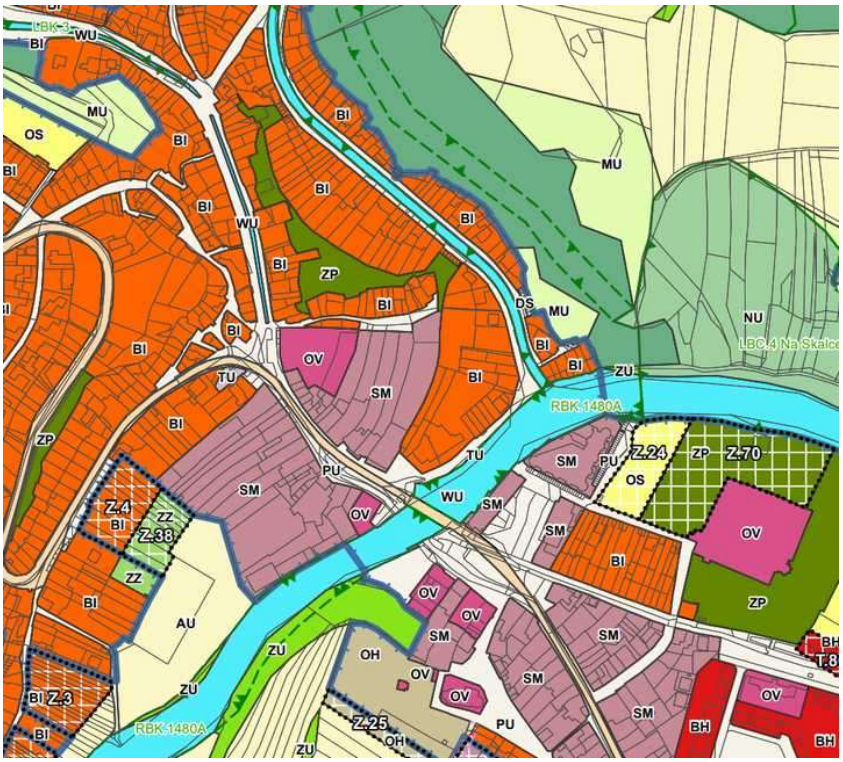
	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	03.03.2025	3 500 000 Kč	
+ Stažení inzerátu	21.10.2024 (po 3 d.)	3 500 000 Kč	
Zlevněno	18.10.2024 (po 65 d.)	3 500 000 Kč za nemovitost	-499 000 Kč (-12%)
+ Vytvoření inzerátu	14.08.2024	3 999 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.10.2026

valuo

Výřez z územního plánu města



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ	NÁVRHOVÉ	ÚZEMNÍ REZERVA	
BH			BYDLENÍ HROMADNÉ
BI	BI		BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ
OK			OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ
OS	OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT
OH	OH		OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY
PU			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZP	ZP		ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ
SM	SM		SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SV			SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
DS	DS		DOPRAVA SILNIČNÍ
DD			DOPRAVA DRÁŽNÍ
DK	DK		DOPRAVA KOMBINOVANÁ
TU			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
	TO		NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 105/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 077278/2026.

V Brně 13.10.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Moravany u Brna
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.