ZNALECKÝ POSUDEK

č. 17493/2026

(označení 9003-130/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc. č. St. 143, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 114, a pozemku parc.č. 111/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Němčice u Holešova, obci Němčice, okrese Kroměříž (LV 185), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Ing. Martin Štika
Exekutorský úřad Hradec Králové
Velké náměstí č.p. 162/5
500 03 Hradec Králové
Č.j. 202 EX 2594/25

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

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

Počet stran: 22 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 5 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 18.5.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovité věci a jejich součásti/spoluvlastnický podíl povinného na nemovitých věcech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit výměnky, výhradu zpětné koupě, věcná břemena a nájemní práva a pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných, výhrad zpětné koupě, výměnků, věcných břemen, nájemních a pachtovních práv či předkupních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvést, o jakou částku se vlivem zjištěného výměnku, výhrady zpětné koupě, věcného břemene nebo nájemního a pachtovního práva či předkupního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným výměnkem, výhradou zpětné koupě, věcným břemenem nebo nájemním právem a pachtovním právem, či předkupním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z výhrady zpětné koupě, výměnku, věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva či pachtovné z pachtovního práva za v místě a čase obvyklé a to náležitě zdůvodnit
- Ocenit nemovité věci, jejich součásti a příslušenství a výměnky, výhradu zpětné koupě, věcná břemena a nájemní a pachtovní práva k těmto nemovitým věcem, jednotlivě. Pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, tyto nemovité věci ocenit jako soubor a uvést konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 185 pro k.ú. Němčice u Holešova ze dne 26.2.2026
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Usnesení Soudního exekutora JUDr. Ing. Martina Štiky sp. zn. 202 EX 2594/25-25 o ustanovení znalce ze dne 26.2.2026.
Odhad č. 334/21/86 – odhad tržní hodnoty nemovité věci pro účel úvěrového řízení v Hypoteční bance, a.s. ze dne 1.12.2021.
Prohlídka nemovitých věcí byla znalcem provedena dne 25.3.2026. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) k prohlídce nedostavil a neumožnil znalci prohlídku interiéru. Znalce kontaktoval Mgr. Jakub Klein, advokát povinného, který znalci poskytl podklady pro vypracování posudku: Odhad č. 334/21/86 – odhad tržní hodnoty nemovité věci pro účel úvěrového řízení v Hypoteční bance, a.s. ze dne 1.12.2021.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy) které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

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

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 185 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Babinský Štefan, Jankolova /2, 851 04 Bratislava, Slovenská republika	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Babinský Štefan
Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Rodinný dům č.p. 114, vč. pozemků
Adresa:	Němčice č.p. 114, 768 43 Němčice
Okres:	Kroměříž
Obec:	Němčice
Katastrální území:	Němčice u Holešova

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Kroměříž, obci Němčice, v její severovýchodní části, cca 300 m od autobusové zastávky „Němčice, náves“ a centra obce. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 279/1 – ostatní plocha, silnice (ve vlastnictví Zlínského kraje). Parkování je možné před domem na vlastním pozemku. V obci Němčice je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v Kroměříži ve vzdálenosti cca 16 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc. č. St. 143, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 114, a pozemkem parc.č. 111/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Němčice u Holešova, obci Němčice, okrese Kroměříž (LV 185).

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- umístění v klidné lokalitě k bydlení, s dobrou dostupností okresního města
- možnost dalšího rozvoje

Negativa oceňované nemovité věci:
- stavba v rekonstrukci, budou nutné další investice na dokončení započaté rekonstrukce

Popis nemovitých věcí na LV č. 185

a) Pozemky

parcela č.	druh pozemku	výměra
St. 143	zastavěná plocha a nádvoří	602 m^2
111/1	zahrada	663 m^2

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Celková výměra pozemku ve funkčním celku činí 1265 m^2.

b) Stavby

- Rodinný dům č.p. 114, součást pozemku parc.č. St. 143

Jelikož znalci nebyl umožněn vstup do nemovitých věcí, převzal popis objektu z ocenění poskytnutého znalci právním zástupcem povinného:

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepený rodinný dům (1 NP, 2 NP) se sedlovou střechou, situovaný ve stávající zástavbě jako objekt řadový vnitřní. Základové konstrukce jsou tvořeny betonovými základovými pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce zděné v tloušťce zdiva 45 cm. Vnější povrchová úprava je lokálně poškozená, vnitřní povrchové úpravy jsou provedeny váp. omítkami štukovými. Vnitřní obklady keramické v kuchyni, koupelně a na WC. Střecha je sedlová, dřevěná konstrukce krovu, střešní krytina pozinkovaný plech. Oplechování střechy, parapetů se žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Stropy jsou železobetonové s rovným podhledem. Podlahy obytných místností jsou betonové s krytinou plovoucí podlaha, podlahy ostatních místností tvoří keramická dlažba. Schody, jsou železobetonové, dřevěné nášlapy. Okna jsou plastová s dvojitým zasklením. Dveře jsou hladké 1/2 do ocelových zárubních, 1/2 obložkové. Rozvody vody studené i teplé, zdrojem teplé vody je 2x elektrický zásobník. Vytápění je provedeno jako ústřední plynovým kotlem. Elektroinstalace je světelná, třífázová rozvedená v mědi. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s dřezem, sklokeramická varná deska, el. trouba, odsavač. Z vnitřního vybavení je 1x koupací vana, 1x sprch. kout, 1x bidet, 2x WC, 2x umyvadlo, 1x topný žebřík.

Inženýrské sítě: Z inženýrských sítí je provedeno napojení na el. energii (220V, 380V), plyn, obecní vodovod a kanalizaci.

Dispoziční řešení:

1. NP - průjezd, posilovna, sklad, garáž, dílna, sklad, chodba, pracovna, soc. zařízení, sklad

2. NP - chodba se schodištěm, obývací pokoj s kuchyňským koutem, WC, koupelna, technická místnost, chodba, pokoj, pokoj, ložnice, pokoj, terasa

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1 NP			
průjezd	34,71 m^2	0,00	0,00m^2
posilovna	17,17 m^2	0,50	8,59m^2
sklad	20,25 m^2	0,50	10,13m^2
garáž	20,00 m^2	0,00	0,00m^2
dílna	44,55 m^2	0,50	22,28m^2
sklad	17,70 m^2	0,50	8,85m^2
chodba	7,39 m^2	0,50	3,70m^2
pracovna	8,28 m^2	0,50	4,14m^2
soc. zařízení	7,30 m^2	0,50	3,65m^2
sklad	3,06 m^2	0,50	1,53m^2
1 NP - celkem	**180,41 m^2**		**62,85 m^2**
2 NP			
obývací pokoj s kk - plocha nad 1,3 m výšky	70,49 m^2	1,00	70,49 m^2
obývací pokoj s kk - plocha pod 1,3 m výšky	0,72 m^2	0,00	0,00 m^2
schodiště	6,27 m^2	0,00	0,00m^2
chodba	1,92 m^2	1,00	1,92m^2
WC	2,22 m^2	1,00	2,22m^2
koupelna - plocha nad 1,3 m výšky	16,68 m^2	1,00	16,68 m^2
koupelna - plocha pod 1,3 m výšky	0,22 m^2	0,00	0,00 m^2
technická místnost	6,56 m^2	1,00	6,56m^2
chodba	4,92 m^2	1,00	4,92m^2
pokoj	10,19 m^2	1,00	10,19m^2
pokoj	20,71 m^2	1,00	20,71m^2
ložnice - plocha nad 1,3 m výšky	12,16 m^2	1,00	12,16 m^2
ložnice - plocha pod 1,3 m výšky	0,43 m^2	0,00	0,00 m^2
pokoj - plocha nad 1,3 m výšky	11,54 m^2	1,00	11,54 m^2
pokoj - plocha pod 1,3 m výšky	0,30 m^2	0,00	0,00 m^2
terasa	7,20 m^2	0,50	3,60m^2
2 NP - celkem	**172,53 m^2**		**160,99 m^2**

Další informace o stavbě získal znalec z katastru nemovitostí:

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.2004	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m^2]:	222	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m^3]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m^2]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Celková započitatelná plocha objektu (převzata z předloženého Ocenění) činí 223 m^2.

c) Součásti a příslušenství

- venkovní úpravy
přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, plyn, obecní kanalizace) – dle zjištěného stavu přípojka plynu odpojena (viz foto)
ostatní nebylo možno zjistit

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 rozumí 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.

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

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

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné rodinné domy v rozmezí **cca 2 860 tis. až 4 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:
Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3	Srovnávaná 4
	Němčice 114	Roštění 40	Stará Ves 145	Hřbitovní 342, Chropyně	Holešovská 347, Prusinovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 265	2 289	485	151	822
užitná plocha v m2 (UP)	223	140	145	120	180
Realizovaná cena		3 120 000	3 990 000	2 860 000	4 000 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
korekce pro typ trans.		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		XI.25	IX.25	XII.25	XII.25
korekce pro datum prodeje		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		3 120 000 Kč	3 990 000 Kč	2 860 000 Kč	4 000 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1 *korekce pro tech. stav a vybavení*		lepší 0,90	lepší 0,90	horší 1,30	horší 1,30
K2 *korekce pro lokalitu/umístění*		srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00	srovnatelná 1,00
K3 *korekce pro příslušenství*		lepší 0,90	srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00	srovnatelné 1,00
K4 - korekce velikosti pozemku		0,85	1,20	1,35	1,10
cena za m2 užitné plochy		15 344	29 719	41 828	31 778
K5 - korekce pro velikost UP		0,90	0,90	0,85	0,95
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	**26 575**	**13 809**	**26 747**	**35 553**	**30 189**
Indikovaná hodnota nemovité věci	**5 926 134**				

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

Korekce pro datum prodeje – Jelikož se jedná o realizované prodeje z poslední doby, znalec neuplatnil srážku či přirážku

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

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

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

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

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

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 5 926 134,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 5 930 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 2 860 tis. až 4 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, ale zejména technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

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

F. PŘÍLOHY

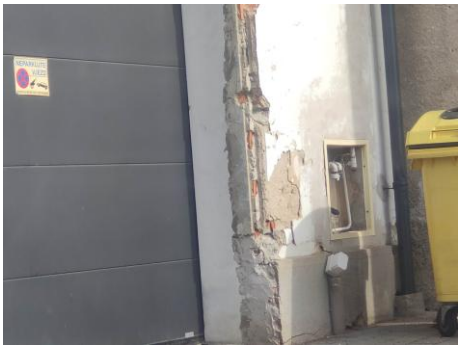
Příloha č. 1:

Fotodokumentace znalce pořízena dne 25.3.2026









Fotodokumentace převzatá z odhadu pro účel úvěrového řízení ze dne 1.12.2021

Fotodokumentace z 1.12.2021



Pohled jihovýchodní - uliční strana



Pohled severozápadní - vnitřní dvůr

Fotodokumentace z 1.12.2021



Interier 1 NP - vstupní chodba



Interier 1 NP - posilovna



Interier 1 NP - průjezd do dvora



Interier 1 NP - sklad



Interier 1 NP - garáž



Interier 1 NP - garáž

Fotodokumentace z 1.12.2021



Interier 1 NP - WC



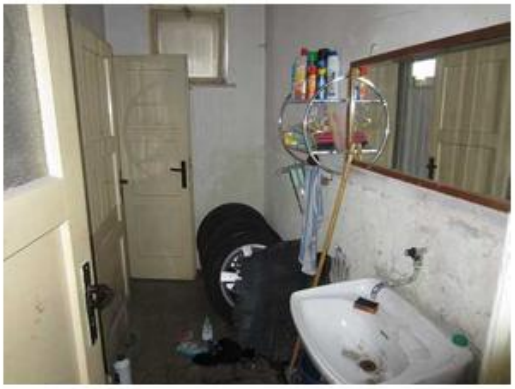
Interier 1 NP - sklad



Interier 1 NP - chodba



Interier 1 NP - pracovna



Interier 1 NP - soc. zařízení



Interier 1 NP - schodiště do podkroví

Fotodokumentace z 1.12.2021



Interier 2 NP - chodba



Interier 2 NP - ložnice



Interier 2 NP - pokoj



Interier 2 NP - pokoj



Interier 2 NP - WC



Interier 2 NP - koupelna

Fotodokumentace z 1.12.2021



Interier 2 NP - koupelna



Interier 2 NP - obývací pokoj



Interier 2 NP - kuchyňský kout



Interier 2 NP - pokoj

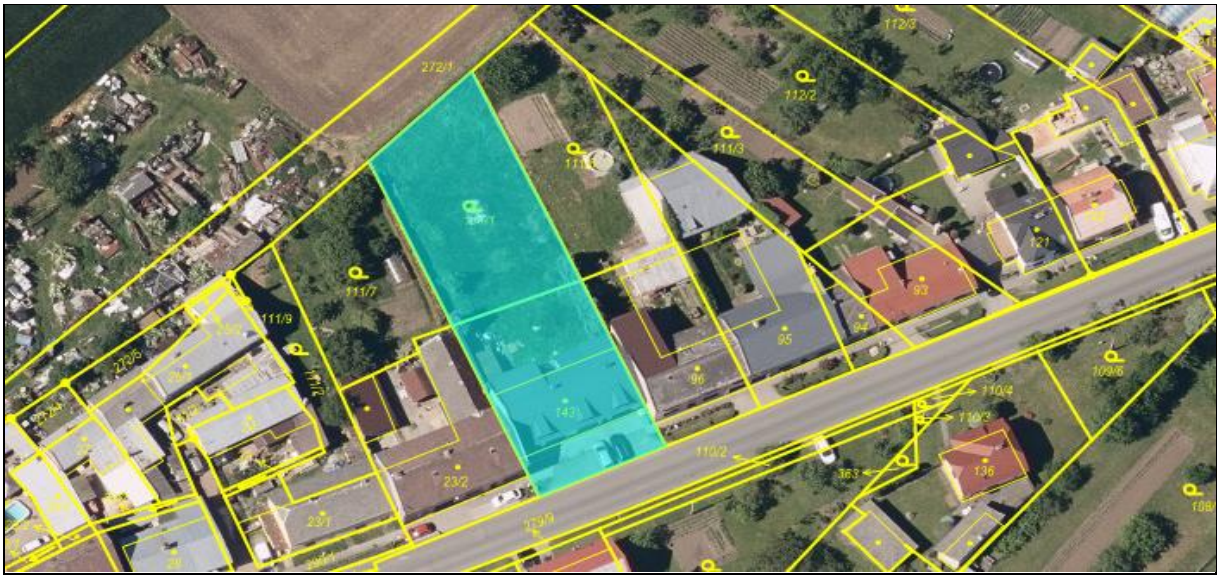


Interier 2 NP - technická místnost

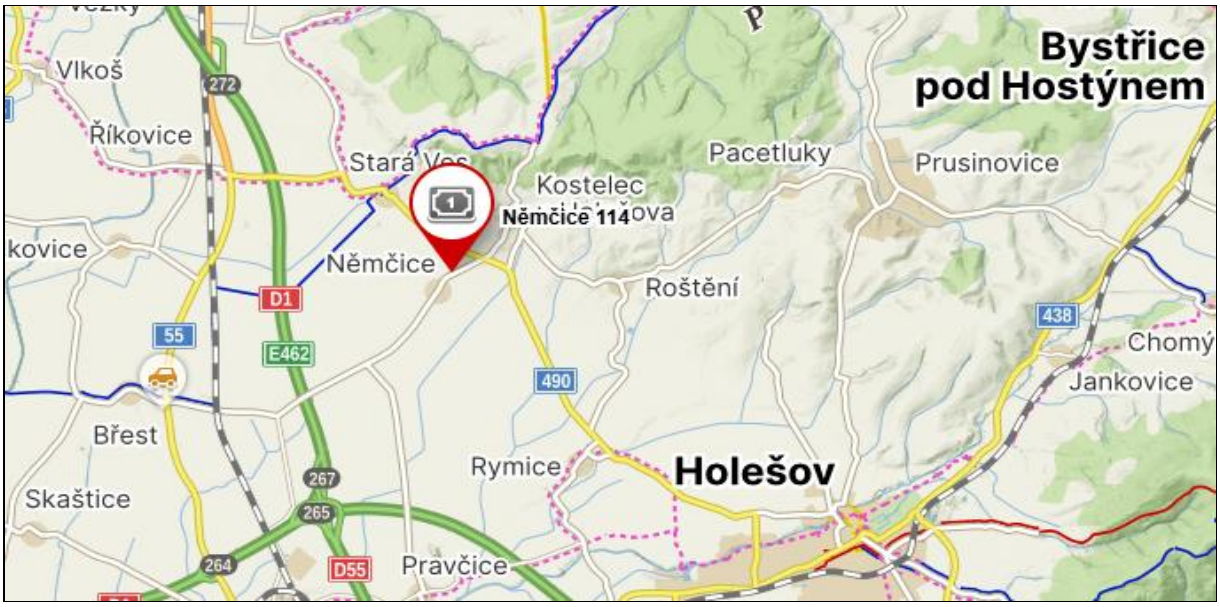


Zahrada

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Roštění č.p. 40
Realizovaná cena: 3 120 000,- Kč
Užitná plocha: 140 m²
Plocha pozemku: 2 289 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům s řadovou dispozicí v klidné obci Roštění, č. p. 40, okres Kroměříž. Dům má dvě podlaží a poskytuje více než pět prostorných pokojů, což je ideální pro rodiny, ale zároveň také pro investory hledající zajímavé možnosti pronájmu. Klid a pohoda v této lokalitě doslova vyzařují, což je příjemné jak pro stálé bydlení, tak pro víkendovou rekreaci. Úrodná půda a přístup k čerstvé vodě z místního zdroje umožňují vášnivým zahrádkářům a chovatelům plně využít své aktivity. Dům je částečně vybaven a nabízí řadu moderních prvků, včetně bezbariérového přístupu, vlastní garáže pro jedno vozidlo a dvou parkovacích míst. K vybavení patří také bazén o ploše 30 m², který přináší možnost osvěžení během letních měsíců. K tomu je k dispozici také plynový kondenzační kotel, kotel na tuhá paliva a elektrický bojler pro efektivní vytápění a ohřev vody.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025
Řízení č.: **V-2762/2025-740**





Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Stará Ves č.p. 145,
Realizovaná cena: 3 990 000,- Kč
Užitná plocha: 145 m²
Plocha pozemku: 485 m²

Rodinný dům 2+KK se zahradou a možností přístavby – Stará Ves u Přerova Nabízíme k prodeji přízemní rodinný dům o dispozici 2+KK s užitnou plochou 145 m² a krásnou zahradou v klidné části obce Stará Ves u Přerova. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, připraven k okamžitému bydlení. Na pozemku jsou zachované základy po bývalé přístavbě – lze tak jednoduše zažádat o nové stavební povolení a dům rozšířit dle vlastních představ. Dispozice: prostorný obývací pokoj s krbem, kuchyně s jídelním koutem, ložnice, koupelna, samostatné WC. K domu náleží oplocená zahrádka ideální pro relaxaci, děti i domácí mazlíčky. Hned kousek od domu se nachází dětské hřiště, základní škola i mateřská školka, takže je tato nemovitost ideální volbou pro rodinu s dětmi. Skvělá dopravní dostupnost: Přerov – 10 min Olomouc – 25 min Hranice – 20 min Kroměříž – 30 min - Možnost čerpání dotací na celý objekt - Parkování před domem

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2025
Řízení č.: **V-5555/2025-808**





Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Hřbitovní 342, Chropyně
Realizovaná cena: 2 860 000,- Kč
Užitná plocha: 120 m^2
Plocha pozemku: 151 m^2

Ve výhradním zastoupení nabízíme prodej RD v Chropyni s uzavřeným dvorem a technickým zázemím. Dům je napojen na obecní vodovod i kanalizaci, současně však disponuje i vlastní vrtanou studnou, která je připojena přímo do domu a využívána k provozu. Odpadní vody jsou svedeny do obecní kanalizace. V přízemí se nachází vstupní průjezd, z něhož vedou dveře do kuchyně, obytného pokoje, koupelny a na samostatné WC. Koupelna prošla rekonstrukcí, vybavena novou elektroinstalací v mědi, zatímco zbytek domu má rozvody v hliníku. Vodovodní potrubí je již v plastu. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel, ohřev teplé vody pak plynová karma. Z průjezdu je možné vstoupit také do sklepa nebo na dvorek, který nabízí dostatek soukromí i úložného prostoru. Na dvoře se nachází dílna, šopa – ideální pro kutily nebo drobné podnikání. Po schodišti v průjezdu se dostanete do patra, kde jsou tři místnosti (jedna z nich průchozí), dále toaleta a vstup na terasu.





Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025
Řízení č.: **V-5957/2025-708**

Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Holešovská 347, Prusinovice
Realizovaná cena: 4 000 000,- Kč
Užitná plocha: 180 m^2
Plocha pozemku: 822 m^2

Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 6+1 s dvěmi koupelnami, garáží a zahradou, Tato nemovitost vás překvapí svou prostorností se dvěma podlažími. V přízemí domu se nachází prostorná kuchyň se špajzem, dále dva velké pokoje, obývací pokoj a ložnice. Kuchyň je možno úpravou propojit s obývacím pokojem. V přízemí domu naleznete i koupelnu s vanou, WC i vstup do sklepa a východ za dům na terasu (dvorek) a zahradu. V horním patře se nachází koupelna se sprchovým koutem i WC a další 4 místnosti. Zde ve druhém podlaží je prostor i pro pracovnu. Dům je vytápěn krbovými kamny s rozvody v mědi po celém domě, je možno jej napojit i na plyn, který je před domem. Elektřina v přízemí domu v mědi. Dům je napojen na obecní vodovod. Dům je postaven z červených cihel, zateplený s plastovými okny, Za domem se nachází dvorek, kde je prostor k vytvoření terasy a umístění bazénu pro děti a bezprostřední vstup do zahrady, V garáži zaparkujete za sebou i dva vozy.





Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2025
Řízení č.: **V-2979/2025-740**

Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí

P

Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: ***Babinský Štefan, Němčice č.p. 114, 768 43 Němčice***

Na vědomí: **JUDr. Ing. Martin Štika, soudní exekutor**

V Ostravě dne 9.3.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 202 EX 2594/25-25** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem JUDr. Ing. Martinem Štikou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Okres: CZ0721 Kroměříž Obec: 588784 Němčice
Kat.území: 703036 Němčice u Holešova List vlastnictví: 185
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Babinský Štefan, Jankolova 2, 851 04 Bratislava, Slovenská republika	880816/854	

B Nemovitosti

Pozemky: Parcela	Výměra[m²] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 143	602 zastavěna plocha a nádvoří		
Stavba: Němčice, č.p. 114, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 143			
111/1	663 zahrada		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastrálního pracoviště: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov, kód: 740.

na den

25. března 2026 od 10:00 do 10:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

ul. Česká 25
700 30 Ostrava-Vítkovice
e-mail: rene.butkov@email.cz

Příloha č. 5: Kopie podacího lístku



Česká pošta, s.p.
IČ: 47114983

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení (Název firmy): ŠTEFAN BABINSKÝ
Adresa: NĚMČICE Č.P. 114
PSČ: 768 43 NĚMČICE
Telefon:
E-mail:

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení (Název firmy): Dr. Ing. René Butkov
Adresa: soudní znalec oceňování nemovitostí
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 605
PSČ:
Telefon: +420
E-mail:

UDANÁ CENA ZÁSILKY — Částka — Kč

DOBÍRKA

Částka — Kč

☐ PŘIPSAT NA ÚČET
Č. ú.: – /
Variabilní symbol* | Specifický symbol* | Konstantní symbol*
* Nepovinné údaje k doplnění

☐ VYPLATIT V HOTOVOSTI ODESÍLATELI ZÁSILKY
☐ VYPLATIT V HOTOVOSTI JINÉ OSOBĚ

Česká pošta

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovité věci a jejich součásti/spoluvlastnický podíl povinného na nemovitých věcech a jejich součástech
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit výměnky, výhradu zpětné koupě, věcná břemena a nájemní práva a pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi, a to se zohledněním zjištěných, výhrad zpětné koupě, výměnků, věcných břemen, nájemních a pachtovních práv či předkupních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvést, o jakou částku se vlivem zjištěného výměnku, výhrady zpětné koupě, věcného břemene nebo nájemního a pachtovního práva či předkupního práva snížila obvyklá cena nemovitých věcí oproti stavu, kdy by zjištěným výměnkem, výhradou zpětné koupě, věcným břemenem nebo nájemním právem a pachtovním právem, či předkupním právem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z výhrady zpětné koupě, výměnku, věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva či pachtovné z pachtovního práva za v místě a čase obvyklé a to náležitě zdůvodnit
- Ocenit nemovité věci, jejich součásti a příslušenství a výměnky, výhradu zpětné koupě, věcná břemena a nájemní a pachtovní práva k těmto nemovitým věcem, jednotlivě. Pouze v případě, že některé nemovité věci spolu tvoří funkční celek, tyto nemovité věci ocenit jako soubor a uvést konkrétní okolnosti, které toto dokládají.

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc. č. St. 143, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 114, a pozemku parc.č. 111/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Němčice u Holešova, obci Němčice, okrese Kroměříž (LV 185), určuji ve výši

5 930 000,- Kč

slovy: pět-milionů-devět-set-třicet-tisíc-korun-českých

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

3) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

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

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 17493/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 18.5.2026



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