

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010493/2026

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé bytu č. 1710/2 v obytném domě č.p. 1710 s podílem na společných částech domu č.p. 1710 a stavebním pozemku č. parc. 754/3 ve výši 1/4 z celku v obci a katastrálním území Velké Meziříčí.

Znalec: Martin Buchar
Buzulucká 526/6
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz
IČ: 12979821

Datová schránka: bbjsyqb

Zadavatel: Soudní exekutor Mgr. Bohumil Brychta Exekutorský úřad Rychnov nad Kněžnou
Nádražní 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Číslo jednací: 194 EX 155/25-37

Počet stran: 13 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.2.2026

Vyhotoveno: V Hradci Králové 3.2.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé na základě USNESENÍ č.j. 194 EX 155/25-37 ze dne 24.9.2025 nemovitostí zapsaných na LV č. 4973 pro obec a k.ú. Velké Meziříčí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Exekuční řízení 194 EX 155/25-37

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Žádné skutečnosti sdělené zadavatelem nemají vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.2.2026 za přítomnosti pana Pavla Paška.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Vysočinu , KP Velké Meziříčí LV č. 4973 a LV č. 3990

Snímek pozemkové mapy, snímek orto foto, mapa širšího okolí

Místní šetření uskutečněné znalcem

Informace podané panem Pavlem Peškem

Fotodokumentace pořízená při místním šetření

Nemovitosti nabízené na realitním trhu k provnání

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškerá použitá data ve znaleckém posudku jsou považována za věrohodná, neboť jsou čerpána z veřejně dostupných zdrojů.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

Vyhláška č. 523/2025 Sb.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec vychází z výše uvedených podkladů a informací získaných při místním šetření a dále z podkladů, které mu byly poskytnuty objednatelem znaleckého posudku Exekutorským úřadem Rychnov nad Kněžnou, Mgr. Bohumilem Brychtou.

Jedná se o podklady z Katastru nemovitostí - výpis z katastru nemovitostí, snímky pozemkové mapy.

Objekty pro porovnání ke stanovení ceny obvyklé z realizovaných obchodů se stejnými, eventuelně podobnými nemovitostmi nejsou ve veřejném seznamu k dispozici, neboť s obdobnými nemovitostmi v daném místě se obchoduje velmi omezeně a to vzhledem ke specifčnosti

nemovitosti, kde obytný dům je rozdělen na jednotlivé jednotky bez vyjádření jejich výměr, pouze vyjádření 1/4 z celku pro každý byt.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec proto vychází z místního šetření, zaměření a podkladů získaných z katastru nemovitostí a Exekutorského úřadu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Byt č. 1710/2 v obytném domě č.p. 1710 s podílem na společných částech domu a stavebním pozemku č. parc. 754/3 ve výši 1/4 z celku
Adresa předmětu ocenění: Hornoměstská 170
594 01 Velké Meziříčí
LV: 4973 a 3990
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Velké Meziříčí
Katastrální území: Velké Meziříčí
Počet obyvatel: 11 608
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 707,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 858,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 4973

Pavel Pašek, Radlická 29/1, Velké Meziříčí, 594 01

k 1/2 z celku

Radomír Pašek, Hornoměstská 1710/6, Velké Meziříčí, 594 01

k 1/2 z celku

LV č. 3990

Pavel Pašek, Radlická 29/1, Velké Meziříčí, 594 01

k 1/8 z celku
Radomír Pašek, Hornoměstská 171/6, Velké Meziříčí, 594 01
k 1/8 z celku

- 1/ Zástavní právo smluvní pro SMART PRODUCTION
- 2/ Zákaz zcizení a zatížení pro SMART PRODUCTION
- 3/ Rozhodnutí o úpadku
- 4/ Prohlášení konkurzu podle insolvenčního zákona
- 5/ Nařízení výkonu rozhodnutí
- 6/ Zahájení exekuce
- 7/ Exekuční příkaz z prodeji nemovitosti
- 8/ pronájem nezjištěn

Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Předmětný byt č. 1710/2 se nachází v obytném domě č.p. 1710 v ulici Hornoměstská v obci a katastrálním území Velké Meziříčí. Přístup k objektu je po zpevněné komunikaci místního významu ve svažitém terénu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě- veřejný vodovod, kanalizace, elektrický proud a plynovodní řad a tyto jsou do objektu zavedeny. Nemovitost se nachází v centru města s dobrými docházkovými vzdálenostmi k vybudované infrastruktuře. Občanská vybavenost je vybudována kompletní odpovídající velikosti města s počtem obyvatel 11 608 trvale bydlících.

Předmětný dům je sice rozdělený na jednotlivé jednotky, ale prakticky se jedná o jednu čtvrtinu domu ke každému bytu z celku domu č.p. 1710. Rozdělení na byty je pouze pro vymezení užívání! Ke každému bytu náleží garáž, která je umístěna v suterénu objektu.

Na tomto základě bude oceněn celý objekt a z něho vyjádřen podíl připadající na byt č. 1710/2.

3.4. Obsah

1. Objekt č.p. 1710
2. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 754/3
3. Obvyklá cena bytu č. 1710/2 s podílem na společných částech ve výši 1/4 z celku
4. Obvyklá cena 1/2 bytu č. 1710/2 s podílem na společných částech ve výši 1/8 z celku

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro zjištění ceny dle platného cenového předpisu byla použita nákladová metoda.

Pro stanovení obvyklé hodnoty byla použita porovnávací metoda s nabízenými nemovitostmi ze současného realitního trhu.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - není poptávka po obdobných stavbách	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,365}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,300}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobrá poloha a ke každému bytu garáž v objektu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,370}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,870}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,781}$$

1. Objekt č.p. 1710

Obytný dům č.p. 1710 je postavený na základových pasech s podsklepením a dvěma nadzemními podlažímí. Izolace proti zemní vlhkosti jsou provedeny, a tato se v suterénu projevuje částečně. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné na tl. do 45 cm, bez zateplovacího systému. Stropní konstrukce žel. bet. rovné, zastřešení je provedeno pultovou střechou pokrytou těžkými lepenkovými pásy. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně. Venkovní omítky jsou břizolitové škrabané, vnitřní omítky jsou vápenné štukové doplněné v kuchyních a sociálních zařízeních keramickými obklady. Schodiště je železobetonové s povrchem teracovým. Výtah není instalovaný. Okna osazena plastová, dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené dřevěné. Rozvody elektrického proudu 230/400 V, rozvody vody teplé a studené v běžném potrubí, taktéž kanalizace. Do objektu je zaveden plynovodní řad s rozvodem do jednotlivých bytů. Vytápění v každém bytě plynovým kotlem s ohřevem teplé užitkové vody. Radiátory plechové původní. Zařizovací předměty v sociálních zařízeních a kuchyních ve standardním provedení. Dům je v dobrém technickém stavu, bez viditelných nedostatků, kromě poškozených izolací v suterénu.

Dům obsahuje : suterén - čtyři garáže, osm sklepů a společné prostory, přízemí dva byty označené 1710/1 a 1710/2, patro dva byty označené 1710/3 a 1710/4.

Byty jsou o stejné velikosti co se týče výměr, ke každému bytu patří logie, balkon, dva sklepy v suterénu a garáž. Byty obsahují vstupní chodbu, lázeň s WC, kuchyň a tři pokoje.

Byt č. 1710/2 1 + 3 se nachází v přízemí vlevo ve směru výstupu po schodišti. Jak výše uvedeno obsahuje vstupní chodbu, WC s lázní, kuchyň, tři pokoje, logii, balkon, mimo byt dva sklepy a garáž. Podlahové konstrukce jsou v kombinaci PVC, keramické dlažby, plovoucí podlahy a korkové podlahy. Okna jsou vyměněna za plastová, dveře do ocelových zárubní hladké a prosklené - dřevěné. zařizovací předměty v sociálním zařízení a v kuchyni ve standardním provedení. Vytápění bytu je zajištěno plynovým kotlem Buderus s plechovými radiátorovými články. Ohřev teplé užitkové vody je zajištěn plynovým kotlem, který je kombinovaný. Rozvody vody, kanalizace, plynu a elektroinstalace ve standardním provedení. Byt byl v posledním období částečně modernizovaný.

Garáž umístěná v suterénu domu má podlahu betonovou, vrata dvoukřídlová dřevěná, bez vytápění, vody, plyn u, pouze rozvod elektroinstalace. Taktéž sklepy umístěné taktéž v suterénu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
suterén	10,30*20,30	=	209,09
přízemí	10,30*20,30	=	209,09
I. patro	10,30*20,30	=	209,09

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
suterén	209,09 m ²	2,50 m	522,73
přízemí	209,09 m ²	2,50 m	522,73
I. patro	209,09 m ²	2,50 m	522,73
Součet	627,27 m²		1 568,19

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 568,19 / 627,27	= 2,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	627,27 / 3	= 209,09 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
suterén	209,09*2,80	=	585,45 m ³
přízemí	209,09*2,80	=	585,45 m ³
I. patro	209,09*2,80	=	585,45 m ³
střešní plášť	209,09*0,50	=	104,55 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
suterén	PP	585,45 m ³
přízemí	NP	585,45 m ³
I. patro	NP	585,45 m ³
střešní plášť	Z	104,55 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 860,90 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné do 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	těžké lepenkové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	provedny kompletně	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	betonové, keramické, plovoucí, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovými kotly	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová 230/400 V	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	běžné potrubí, teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžné potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	plynovým kotlem spojené s ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžné sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžné zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	žaluzie, domácí telefon	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70

16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9870

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9516
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1400
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9870
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 856,68
Plná cena: 1 860,90 m ³ * 6 856,68 Kč/m ³	=	12 759 595,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 100 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Objekt č.p. 1710 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

*	0,550
=	7 017 777,70 Kč
*	1,781
=	12 498 662,08 Kč
=	12 498 662,08 Kč
*	1 / 4
=	3 124 665,52 Kč

2. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 754/3

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 754/3 v obci a katastrálním území Velké Meziříčí. Pozemek je zastavěný obytným domem č.p. 1710. Přístup k pozemku je po zpevněné komunikaci místního významu. V dané lokalitě jsou vybudovány veškeré inženýrské sítě a tyto jsou na pozemek a do objektu zavedeny. Jedná se o kanalizaci, vodovodní řad, elektrickou síť a plynovodní řad. Pozemek se nachází ve svažitém terénu v centru města - památkové zóně.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,300**

Index polohy pozemku I_P = **1,370**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,300 * 1,000 * 1,370 = 1,781$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 858,-	1,781		3 309,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	754/3	209	3 309,10	691 601,90
Stavební pozemek - celkem				209	691 601,90
Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 754/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	691 601,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4
Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 754/3 - cena zjištěná celkem				=	172 900,48 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Objekt č.p. 1710	3 124 665,50 Kč
2. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 754/3	172 900,50 Kč

Cena zjištěná - celkem: 3 297 566,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 3 297 570,- Kč

slovy: Tři miliony dvě stě devadesát sedm tisíc pět set sedmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny byla použita porovnávací metoda s nemovitostmi nabízenými na

současném realitním trhu. Porovnání je velmi obtížné vzhledem k tomu, že obdobné nemovitosti jako je nemovitost oceňovaná se obchodují minimálně, zejména z důvodu svého rozsahu, kde byt není stanoven výměrově, ale pouze pro potřeby užívání jednotlivými spoluvlastníky nemovitosti a dále k bytu náleží garáž zahrnutá do bytu, bez dalšího. Z tohoto důvodu je v porovnání vyjádření všech součástí příslušejících k bytu / zejména garáž /.

5. ZÁVĚR

Obvyklá cena

Obvyklá cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 Sb. v platném znění a Vyhlášky č. 523/2025 dle § 1a odstavce 1 - 3

Obvyklou cenou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísňe převádějícího nebo nabývajícího, osobních poměrů a pod.

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenu porovnáním.

Nemovitosti k provnání

1. Prodej bytu 3 + KK o velikosti 86 m ² Velké Meziříčí	5 400 000,-Kč
2. Prodej bytu 3 + 1 o velikosti 84 m ² Velké Meziříčí	4 960 000,-Kč
3. Prodej bytu 3 + 1 o velikosti 69 m ² Velké Meziříčí	4 690 000,-Kč

Průměrná cena bytů	5 016 666,-Kč
Zaokrouhleně	5 017 000,-Kč

Koeficient porovnání

K1 - nerealizované nemovitosti	0,95
K2 - lokalita - obdobná	1,00
K3 - velikost bytu - obdobná	1,00
K4 - docházkové vzdálenosti - obdobné	1,00
K5 - stav bytu - obdobný	1,00
K6 - garáž patřící k bytu	1,10

Koeficient porovnání 1,04

5 017 000,-Kč	*	1,04	=	5 217 680,- Kč
Zaokrouhleně				5 218 000,-Kč

Obvyklou cenu bytu 1710/2 v domě č.p. 1710 s podílem na společných částech domu a pozemku č. parc. 754/3 ve výši 1/4 z celku stanovuji ve výši

5 218 000,-Kč

Slovy:pětmilionůdvěstěosmnácttisícKč

Stanovení obvyklé ceny pro 1/2 z celku bytu č. 1710/2 s 1/8 na společných částech domu a pozemku.

5 218 000,-Kč / 2 = 2 609 000,-Kč

Koeficient porovnání pro polovinu nemovitosti

K7 - realizace pouze 1/2 bytu se spol. částmi domu 0,90

2 609 000,-Kč * 0,90 = 2 348 100,- Kč
Zaokrouhleně 2 348 000,-Kč

Obvyklou cenu 1/2 bytu č. 1710/2 v domě č.p. 1710 s podílem na společných částech domu a pozemku č. parc. 754/3 ve výši 1/8 z celku stanovuji ve výši 2 348 000,-Kč

Slovy:dvamilionytřistačtyřicetosmtisícKč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 4973	3
Snímek pozemkové mapy s vyznačenými parcelami	3
Fotodokumentace	3
Nemovitosti použité k porovnání	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5937/25/2026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127 a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 010493/2026.

V Hradci Králové 3.2.2026

Martin Buchar
Buzulucká 526/6
500 03 Hradec Králové 3

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 010493/2026

	počet stran A4 v příloze:
LV č. 4973	3
Snímek pozemkové mapy s vyznačenými parcelami	3
Fotodokumentace	3
Nemovitosti použité k porovnání	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2025 05:05:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 194EX 155/25 pro Soudní exekutor Brychta Bohumil, Mgr.

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 597007 Velké Meziříčí

Kat.území: 779091 Velké Meziříčí

List vlastnictví: 4973

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Pešek Pavel, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí		██████████	1/2
Pešek Radomír, Hornoměstská 1710/6, 59401 Velké Meziříčí		██████████	1/2

B Nemovitosti				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1710/2	byt	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	byt.z.	1/4
Vymezeno v:				
Budova	Velké Meziříčí, č.p. 1710, byt.dům, LV 3990 na parcele 754/3, LV 3990			
Parcela	754/3	zastavěná plocha a nádvoří		209m2

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávka zástavního věřitele vůči osobě odlišné od zástavního dlužníka ve výši 10.609.067,68 Kč z titulu neuhrazených faktur uznaná uznáním dluhu

Oprávnění pro

SMART PRODUCTION, s.r.o., Láskova 1797/13, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 17046211

Povinnost k

Jednotka: 1710/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 10:57:48. Zápis proveden dne 21.02.2023. V-212/2023-746

Pořadí k 30.01.2023 10:57

o Zákaz zcizení a zatížení

Oprávnění pro

SMART PRODUCTION, s.r.o., Láskova 1797/13, Chodov,
14800 Praha 4, RČ/IČO: 17046211

Povinnost k

Jednotka: 1710/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 10:57:48. Zápis proveden dne 21.02.2023. V-212/2023-746

Pořadí k 30.01.2023 10:57

D Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2025 05:05:00

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou Obec: 597007 Velké Meziříčí
Kat.území: 779091 Velké Meziříčí List vlastnictví: 4973
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Pešek Pavel, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí,
RČ/IČO: ██████████

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně čj. KSBR 26 INS 2539/2021-A-8 ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 16:38:31. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo na prac. Velké Meziříčí Z-1151/2024-746

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Pešek Pavel, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí,
RČ/IČO: ██████████

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) Krajského soudu v Brně čj.KSBR 26 INS 2539/2021-B-20 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 16:38:31. Zápis proveden dne 04.04.2024; uloženo na prac. Velké Meziříčí Z-1151/2024-746

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Pešek Pavel, Radnická 29/1, 59401 Velké Meziříčí,
RČ/IČO: ██████████
Jednotka: 1710/2

Listina Oznámení o zapsání nemovitostí do soupisu konkursní podstaty ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 16:38:31. Zápis proveden dne 04.04.2024. Z-1151/2024-746

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy

V-212/2023-746

Povinnost k

Jednotka: 1710/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy Okresního soudu ve Žďáru nad Sázavou 12C-299/2023 -40 ze dne 09.02.2024. Právní moc ke dni 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 11:03:52. Zápis proveden dne 08.07.2024. Z-2114/2024-746

o Zahájení exekuce

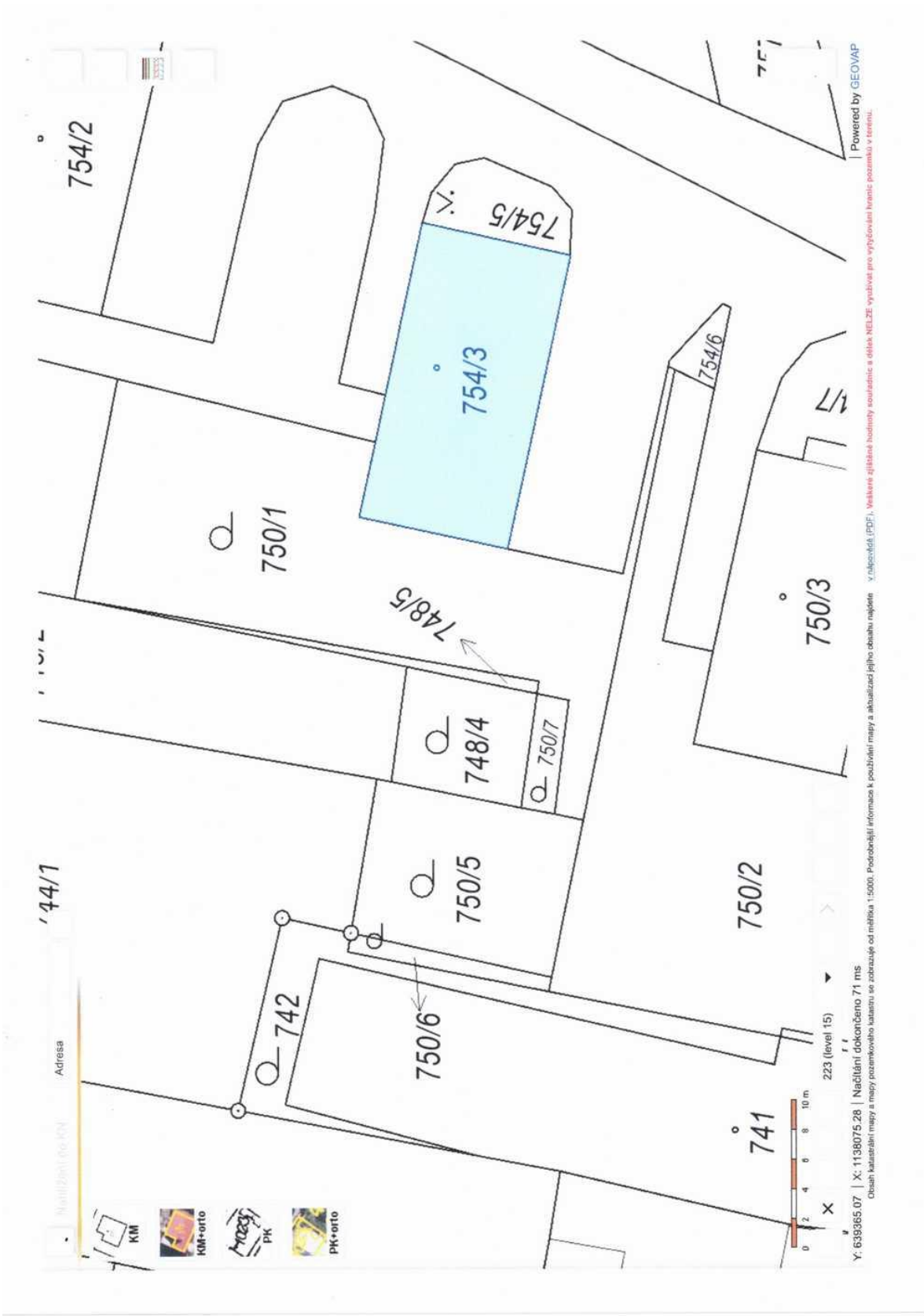
pověřený soudní exekutor: Mgr. Bohumil Brychta, Nádražní 486, 517 21 Týniště nad Orlicí

Povinnost k

Pešek Radomír, Hornoměstská 1710/6, 59401 Velké Meziříčí, RČ/IČO: ██████████

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Rychnov nad Kněžnou, Mgr.Bohumil Brychta 194 EX-155/2025 -11 ze dne 18.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2025 23:32:51. Zápis proveden dne 21.03.2025; uloženo na prac. Velké Meziříčí Z-843/2025-746

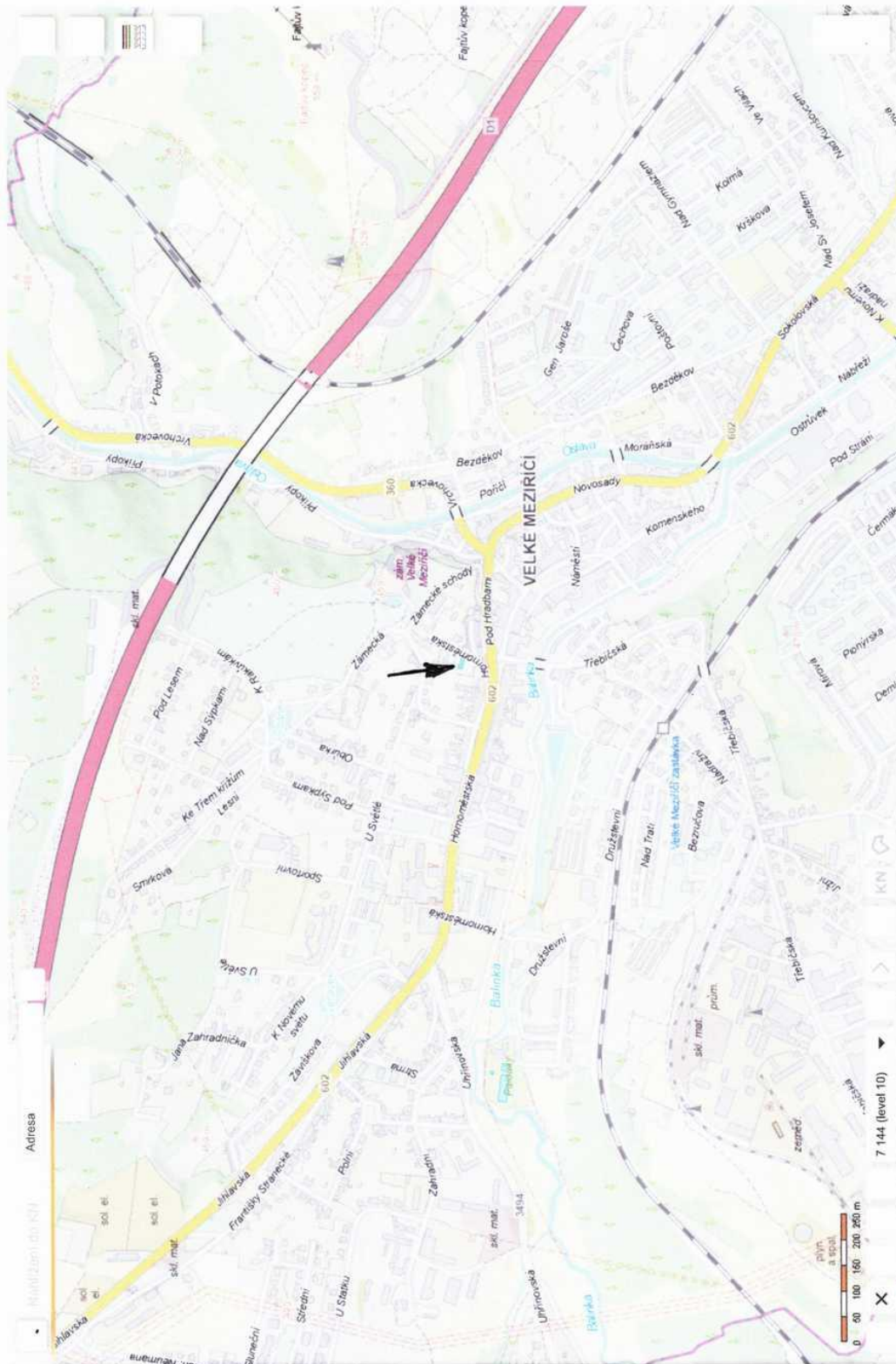
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, kód: 746.
strana 2



Powered by GEOVAP
 Y: 6393865 07 | X: 1138075 28 | Načítání dokončeno 71 ms
 Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v nápovědě \(PDF\)](#). **Vaknére digitálne hodnoty súorubnic a účelů NELZE využívat pro vyřizování hranic pozemků v terénu.**

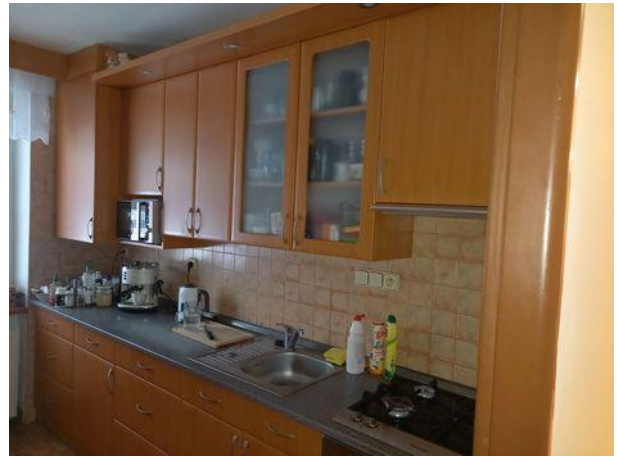


Y: 639348.01 | X: 1138051.15 | Načítání dokončeno 71 ms
Obchod katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [v příloze 44 \(PDF\)](#). **Vážené kliente!** hodnoty souřadnic a étikety **NELZE** využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.
Powered by GEOVAP



Y: 637820.31 | X: 1137966.92 | Načítání dokončeno 30 ms
 Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v příloze 1. **VELKÉ MEZIŘÍČÍ** využívá pro vytvoření hranic pozemků v terénu. **Powered by GEOVAP**









Prodej bytu 3+kk 86 m²
Velké Meziříčí

5 400 000 Kč

Nabízíme k prodeji moderní byt 3+kk v novostavbě bytového domu Residence Balinka I nacházející se přímo u řeky Balinky v centru města a i přesto v klidné části ve Velkém Meziříčí s výhledem na řeku a zeleň.

Byt o celkové ploše 86,4m² je situovaný v 4.NP v nově vybudovaném bytovém domě o čtrnácti jednotkách. Dispozice bytu: chodba 12,1 m², pokoj 15,1 m², pokoj 14,4 m², koupelna 4,4 m², WC 1,3m², pokoj + kk 38,9 m², sklad 3,6 m². Součástí bytu je i sklepní kóje.

V ceně bytu je zahrnuto jedno venkovní parkovací stání před budovou.

Kolaudace proběhla 01/2023. Ihned k nastěhování. Součástí bytu je kuchyňská linka od truhláře. Podrobnější půdorysy jednotlivých bytů i podlaží včetně standardů Vám rádi poskytneme. Neplatíte provizi, přímo od investora.

Velké Meziříčí je město s plnou občanskou vybaveností, nacházející se na sjezdu dálnice D1 mezi Brnem (55 km) a Jihlavou (35 km). Bytové domy se nachází v klidné lokalitě blízko centra města. V těsné blízkosti se nachází nákupní centrum, zastávka MHD, koupaliště, nemocnice.

Přímo na náměstí v bezprostřední blízkosti se nachází banky, potraviny, kavárny, restaurace, pekařství, řezník a plno dalších malých obchodů a provozoven.

G Mimořádně nevhodná

Prodejce

Bc. Lucie Hajdová, MBA, DiS.

www.rkmdevelopment.cz

+420 731 846 835

+420 774 719 912

hajdova@rkmdevelopment.cz

RKM development



1.8/5 (3)

www.rkmdevelopment.cz

Odkaz na inzerát:





Prodej bytu 3+1 84 m²
Nad Gymnázíem, Velké Meziříčí
4 960 000 Kč

G Mimořádně nevhospodárná

Prodej bytu 3+1 (84 m²) se sklepy a zahradou – Velké Meziříčí (možnost koupě i bez zahrady)

Hledáte bydlení, které kombinuje komfort bytu se zázemím rodinného domu? Nabízíme k prodeji prostorný a zrekonstruovaný byt 3+1 ve Velkém Meziříčí o ploše 84 m². Tato nabídka je nyní variabilní – byt si můžete pořídit buď se soukromým podílem na zahradě, nebo bez něj, čímž lze upravit výslednou kupní cenu.

Co byt nabízí:

Kompletní rekonstrukce: Nová elektřina, podlahy, moderní koupelna. Dům je zateplen (15 cm polystyren), což zajišťuje nízké náklady na vytápění.

Unikátní úložné prostory: K bytu náleží dva sklepy o celkové ploše 25 m², které jsou přístupné přímo z bytu. Ideální jako dílna, sklad nebo archiv.

Zahrada a relaxace (volitelně): K bytu náleží podíl 1/4 na zahradě (vaše část je 233 m²). Prostor je ideální pro relaxaci, pěstování nebo jako výběh pro zvířata. Na pozemku jsou i praktické dřevěné kůlny.

Lokalita a flexibilita: Byt se nachází v klidné části města s výbornou dostupností. Pokud zahradu nepotřebujete a hledáte pouze kvalitní zrekonstruovaný byt s nadstandardními sklepy, je možné se dohodnout na prodeji bytu samostatně.

Prodejce



Vlastimil Bareš



Výhradní zastoupení



www.remax-acity.cz

+420 606 277 189

vlastimil.bares@re-max.cz



RE/MAX A-City reality

★★★★★ 4.5/5 (8)

www.remax-acity.cz

Odkaz na inzerát:





Prodej bytu 3+1 69 m²
Mírová, Velké Meziříčí

4 690 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

Nabízíme k prodeji převod družstevního podílu bytu 3+1, který se nachází v klidné lokalitě na sídlišti ve Velkém Meziříčí. Tento byt je určen ke kompletní rekonstrukci a představuje skvělou příležitost pro ty, kteří chtějí vytvořit své bydlení přesně podle svých představ.

V bezprostřední blízkosti domu se nachází základní i mateřská škola, kde je nedaleko i dětské hřiště, kde si mohou vaše ratolesti bezpečně hrát a trávit čas venku s kamarády. Velkou výhodou je také obchod s potravinami, který je vzdálený jen pár kroků od domu. Jednou z největších předností tohoto bytu je balkon, ze kterého se otevírá úžasný panoramatický výhled na celé Velké Meziříčí.

Pokud pro sebe a svoji rodinu hledáte dostupné bydlení pro realizování Vašich snů, pak je tato nabídka právě pro Vás! Neváhejte a domluvte si svoji prohlídku této nemovitosti právě teď!

Prodejce



Matěj Křištof

realityspolu.cz

+420 800 100 164

okrealitnisluzby@bcas.cz



Broker Consulting, a.s.

★★★★ 3.8/5 (360)

realityspolu.cz

Odkaz na inzerát:

