

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 202509

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Nezamyslice, Švermova č.p. 110, na pozemku p.č. st. 157, pozemek p.č. st. 157, p.č. 1155/5, p.č. 1156/2, katastrální území Nezamyslice nad Hanou, obec Nezamyslice, okres Prostějov, kraj Olomoucký

Kraj: Olomoucký

Okres:

Prostějov

Obec: Nezamyslice

Katastrální území: Nezamyslice nad Hanou [704 393]

Adresa: Švermova 110, 798 26 Nezamyslice

Pozemky: p. č. 157, zastavěná plocha a nádvoří, 93 m²

p. č. 1155/5, zahrada, 138 m²

p. č. 1156/2, zahrada, 309 m²

Stavby: Budova s číslem popisným 110

Ostatní stavby: nejsou



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

3 000 000 Kč
(slovy: tři miliony)

OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzlíková

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

Počet stran: 21 stran, z toho 7 příloh

Počet vyhotovení: PDF

Podle stavu ke dni: 19.08.2025

Vyhotoveno: V Třebíči 02.09.2025

Vlastnické a evidenční údaje

Karel Kaláb, č. p. 325, 664 64 Moravské Bránice, LV: 78, podíl: 1 / 4

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 78, podíl: 3 / 4

Místopis

Městys Nezamyslice se nachází v okrese Prostějov v Olomouckém kraji. Součástí je i osada Těšice. První písemná zmínka pochází z roku 1276. Císařským patentem byly Nezamyslice povýšeny roku 1907 na městečko, 10. října 2006 byl obci status městyse vrácen. Územím obce prochází dálnice D1 a silnice I/47 v úseku Vyškov - Kroměříž. Dále tudy vedou i silnice III. třídy: III/42811 Těšice - Tištin, III/42812 Víceměřice - Nezamyslice - Tištin, III/43313 Dřevnovice - žst. Nezamyslice - III/42812, III/43315 Těšice - Dřevnovice. Nezamyslice jsou významným železničním uzlem. Leží na trati 300 Brno-Prerov a odbočuje zde i trat č. 301 přes Prostějov do Olomouce. V nedávné minulosti zde odbočovala i místní dráha do Morkovic, která však byla zrušena a dnes je na jejím tělese cyklostezka. V obci je občanská vybavenost: základní a mateřská škola, pošta, obecní úřad, kulturní dům, restaurace, obchody. V obci vybudovány veškeré inženýrské sítě: el. energie, vodovod, plynovod, kanalizace.

Objekt rodinného domu je situován v západní části obce, v ulici Švermova, klidné vedlejší ulici, na konci ulice je obratiště (točna). Dům je situován v uliční zástavbě jako rohový, krajní. Vstup do domu je z jihu, vedlejší vstup ze severu, odtud je přes cestu dostupná zahrada. Tato se skládá ze dvou částí, přes zahradu vede zatrubněný potok, p.č. 1025/2. Příjezd k domu je od komunikace p.č. 982/2, ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník Městys Nezamyslice, Tjabinova 111, 79826 Nezamyslice. Lze tedy konstatovat, že přístup k nemovitosti je právně zajištěn jak k domu, tak k zahradě.

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn
	☒ elektro	☐ telefon	☐ zpev. příjezd
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 min. autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	

Přístup přes pozemky:

982/2	Městys Nezamyslice, Tjabinova 111, 79826 Nezamyslice
1025/2	Městys Nezamyslice, Tjabinova 111, 79826 Nezamyslice

Celkový popis

Pozemek p.č. st. 157 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 93 m², jehož součástí je rodinný dům Nezamyslice č.p. 110, pozemek p.č. 1155/5 – zahrada o výměře 138 m², pozemek p.č. 1156/2 – zahrada o výměře 309 m², katastrální území 704393 Nezamyslice nad Hanou, obec 589764 Nezamyslice, okres CZ0713 Prostějov, kraj Olomoucký

Rodinný dům je postaven jako rohový krajní. Vstup do objektu z jihu, z ulice Švermova, vedlejší vstup je ze severu, odkud se přes cestu dostaneme na pozemek zahrady. Dům je postaven na nepravidelném půdorysu, skládá se ze dvou částí, hlavní část je zastřešená sedlovou střechou, předsazená severovýchodní část domu je zastřešená pultovou střechou navazující na střechu sedlovou. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do kanalizace, plyn v obvodové zdi.

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný. Dům je jednopodlažní, bez podsklepení. Dům je postaven na základech z kamene v kombinaci s betonem. Obytná část domu je situována nad terénem. Stropní konstrukce s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, krytina vlnitý poplastovaný plech, pultová střecha pozinkovaný trapézový plech. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace, plynu. Vnější omítka hladká probarvená, místy porušená. Okna plastová. Vnitřní dveře různého provedení, část po rekonstrukci náplňové v obložkových zárubních, část jsou dveře dřevěné. Vnější dveře plastové. Podlahy betonové, pochůzná vrstva různých materiálů, linoleum, koberce, plovoucí laminátové podlahy. Vybavení v kuchyni kuchyňská linka se spodními i horními skřínkami, po rekonstrukci. Sociální zařízení kompletní.

Technický stav nemovitosti: nemovitost je užívána k trvalému bydlení. Technický stav uspokojivý, udržovaný, s předpokladem dalších udržovacích prací.

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: Zákres stavby v katastrální mapě odpovídá skutečnosti.

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 Exekuce
Komentář: V části „D“ na LV 78 - nařízení exekuce, povinnost k Kaláb Karel, č.p. 325, 66464 Moravské Bránice, RČ: 821128/4026

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Pronájem nebyl zjištěn ani doložen.

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Rok výstavby:	1970
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn
Opotřebení:	40,00 %
Počet garáží:	0
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 1
Technický stav stavby:	dobře udržovaná
Rekonstrukce stavby:	dílčí rekonstrukce v r.: 2010
☐ celková ☒ dílčí ☒ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ rekonstrukce v interiéru	

Zastavěné plochy podlaží			Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP			93,00 m ² 3,00 m	70,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
bytová jednotka	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			70,00 m²	

Obestavěný prostor

1.NP		(93,0)*(3,00) =	279,00 m ³
zastřešení		(43,0)*(0,75+2,7/2)+(50,0)*(2,5/2) =	152,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:			431,80 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Nezamyslice, Švermova č.p. 110, na pozemku p.č. st. 157, pozemek p.č. st. 157, p.č. 1155/5, p.č. 1156/2, katastrální území Nezamyslice nad Hanou, obec Nezamyslice, okres Prostějov, kraj Olomoucký

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známá. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Užitná plocha:	70,00 m ²
Obestavěný prostor:	431,80 m ³
Zastavěná plocha:	93,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	540,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

Koeficient K2 zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient K4 zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($JTCs$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($JTCs$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

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

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Nezamyslice, Vyškovská 207**Lokalita:** Nezamyslice, Vyškovská 207, okres Prostějov

Popis: Rodinný dům na adrese Vyškovská 207, Nezamyslice, okr. Prostějov se zahradou. Dům se nachází v řadové zástavbě, sousedí však jen z jedním z domů, z druhé strany je přístupný z ulice, včetně zahrady a vjezdu na pozemek. Cihlový dům o dispozici 4+1 (102 m²) prošel částečnou rekonstrukcí, je zateplený, zbývá dokončit fasádu a venkovní úpravy. Vnitřní sítě voda, odpady, elektřina, plyn, na dvoře je kopaná studna s užitkovou vodou. K vytápění a ohřevu vody slouží nový plynový kotel napojený na radiátory. V dolní koupelně a chodbě je podlahové topení. Dům je podsklepený. Dispozičně dům sestává v přízemí z kuchyně s kuchyňskou linkou průchozí do pokoje a dolní koupelny s rohovou vanou a WC. V patře jsou tři pokoje a horní koupelna se sprchovým koutem. Na zahradě zastřešená pergola s výhledem do zahrádky. Ta je předělena menší stavbou, kterou lze využít po dokončení jako zahradní domek. Za stavbou se rozprostírá zahrada se vzrostlými stromy. Parkovat se dá i před domem. Obec Nezamyslice disponuje širokou občanskou vybaveností a je dobře dostupná vlakem i z dálnice směr Prostějov, Brno, Olomouc, Přerov.

Dispozice: 4+1**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 681,00 m²**Užitná plocha:** 102,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.: V-2664/2025-709 z

25.4.2025 1,00

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha 1,03

K3 Poloha - stejná obec, obč.vybavenost, dostupnost 1,00

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, IS kompletní

1,02

K5 Celkový stav - po rekonstrukci, zateplen, bez finální omítky

0,96

K6 Pozemek - větší pozemek 681 m² 0,99

Zdroj: Kupní sml.:V-2664/2025-709 z 25.4.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.4.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 750 000	102,00	46 569	1,00	46 569

Název: Nezamyslice, Gen. Svobody 127**Lokalita:** Nezamyslice, Gen. Svobody 127, okres Prostějov

Popis: Rodinný dům 3+kk na adrese: Nezamyslice, Gen. Svobody 127, okres Prostějov. Dům je ihned k nastěhování. Patrová zděná stavba, která prošla úspěšnou rekonstrukcí, při které dům získal dům zcela novou střechu, sádkartonové stropy, plastová okna a dveře, nové rozvody vody, odpadů a také elektřiny. Nová je kuchyně a koupelna. Dům je napojený na veškeré inž. sítě. Dům je v uliční čáře široký 6,5 m, je s přístavbou do zahrady. Dispozice 3+kk, zastavěná plocha 95 m², podlahová plocha činí 80 m², v přízemí je kuchyň s obývacím pokojem, v patře dva pokoje. Vstup do domu z chodníku, dům je řadový vnitřní. Za domem je zahrada.

Dispozice: 3+kk**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 681,00 m²**Užitná plocha:** 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-3732/2024-709 z 23.5.2024 1,01

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha 1,01

K3 Poloha - stejná obec, obč.vybavenost, dostupnost 1,00

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 2.NP, IS kompletní 1,02

K5 Celkový stav - po rekonstrukci 0,95

K6 Pozemek - menší pozemek 293 m2 1,03



Zdroj: Kupní sml.:V-3732/2024-709 z 23.5.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.5.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 190 000	80,00	39 875	1,02	40 673

Název: Dřevnovice 111

Lokalita: Dřevnovice 111, okres Prostějov

Popis: Rodinný dům na adrese Dřevnovice 111, okr. Prostějov o dispozici 3+kk (plocha 105 m2), se zahradou. Dům je samostatně stojící, cihlový, přízemní s možností rozšíření do podkrovní. Dominantou je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou na celkové ploše 31 m2. Ložnice má 16 m2 a pokoj 18 m2. Ze zádveří přes technickou místnost projdeme do koupelny s WC, která má 10 m2. Dům se nachází na rovném pozemku o rozloze 1 338 m2. Na zahradě je kůlna. V domě proběhly rekonstrukce vnitřních prostor - nové rozvody elektřiny, vody a odpadu napojeného na veřejnou kanalizaci, nové plovoucí podlahy a dlažba, plastová okna, snížení stropu sádrokartonovými podhledy. U domu je studna na užitkovou vodu. Vytápění kotlem na tuhá paliva se zásobníkem (pelety, dřevo). Ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům není zateplen. Obec Dřevnovice nabízí bohaté kulturní vyžití, spoustu akcí, je zde nové dětské hřiště tzv. Areál zdraví, tenisový kurt, hřiště, kulturní dům, restaurace, dále školka, obchod. Vznikla tu nová zástavba, obec se rozrůstá, je kousek od Nezamyslic.

Dispozice: 3+kk

Typ stavby: zděná

Pozemek: 1 338,00 m²

Užitná plocha: 105,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-3162/2025-709 z 16.5.2025 1,00

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha 1,03

K3 Poloha - menší obec, obč.vybavenost, dostupnost 1,02

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP, IS bez plynu 1,01

K5 Celkový stav - po rekonstrukci, není zateplen, fasáda a střecha původní 0,98

K6 Pozemek - větší pozemek nad 1000 m2 0,95



Zdroj: Kupní sml.:V-3162/2025-709 z 16.5.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.5.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 650 000	105,00	44 286	0,99	43 843

Název: Doloplazy 62

Lokalita: Doloplazy 62, okres Prostějov

Popis: Rodinný dům Doloplazy 62, okr. Prostějov je samostatně stojící s předzahrádkou a se zahradou, postavený jako zděný v roce 1970. Dům je udržovaný, interiéry k rekonstrukci, ale je ihned obyvatelný. Dům o dispozici 3+1 s možností využití půdních prostor. Zastavěná plocha 125 m2, obytná plocha 90 m2 s možností rozšíření podkrovní. V podkrovní jsou osazena okna do pokojů, stavebně neupraveny, schodiště provedeno. Dům je zastřešen sedlovou střechou s plechovou trapézovou krytinou.

Dům je cihlový, není zateplen, fasáda břizolitová, původní. Novější je kuchyně, která byla vyměněna, ostatní k rekonstrukci.

Dispozice: 3+1

Typ stavby: zděná

Pozemek: 951,00 m²

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-8591/2024-709 z

29.11.2024 1,01

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha 1,02

K3 Poloha - menší obec, obč.vybavenost, dostupnost 1,03

K4 Provedení a vybavení - zděná stavba, 1.NP, lze podkroví, IS bez plynu 1,01

K5 Celkový stav - před rekonstrukci, původní stav, není zateplen 1,03

K6 Pozemek - větší pozemek nad 951 m2 0,96



Zdroj: Kupní sml.:V-8591/2024-709 z 29.11.2024

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 29.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 250 000	85,00	38 235	1,06	40 529

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

Minimální jednotková porovnávací cena	40 529 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	42 904 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	46 569 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **42 904 Kč/m²**

Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci 70,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 3 003 280 Kč

ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena nemovitosti rodinného domu Nezamyslice, Švermova č.p. 110, na pozemku p.č. st. 157, pozemek p.č. st. 157, p.č. 1155/5, p.č. 1156/2, katastrální území Nezamyslice nad Hanou, obec Nezamyslice, okres Prostějov, kraj Olomoucký, obvyklá cena 3 000 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 78, katastrální území Nezamyslice nad Hanou, obec Nezamyslice, okres Prostějov, kraj Olomoucký

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

Stanovená cena je uvedena bez ohledu na podílové vlastnictví nemovitosti, z tohoto důvodu uvádím, že podílové spoluvlastnictví nemovitosti snižuje hodnotu nemovitosti o cca 10 %, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- obec s dostupností Vyškova (15 km) a Kroměříž (20 km)
- dálnice D1 - nájezd 3 km
- klidná ulice
- základní občanská vybavenost v místě (městys)
- přístup a příjezd po obecní komunikaci
- pozemek zahrady oplocen, za domem
- připojeno na IS

Slabé stránky

- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- předpoklad dalších rekonstrukčních a modernizačních prací
- parkování omezené, na ulici

Obvyklá cena

3 000 000 Kč

slovy: Tři miliony Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4

V Třebíči 02.09.2025

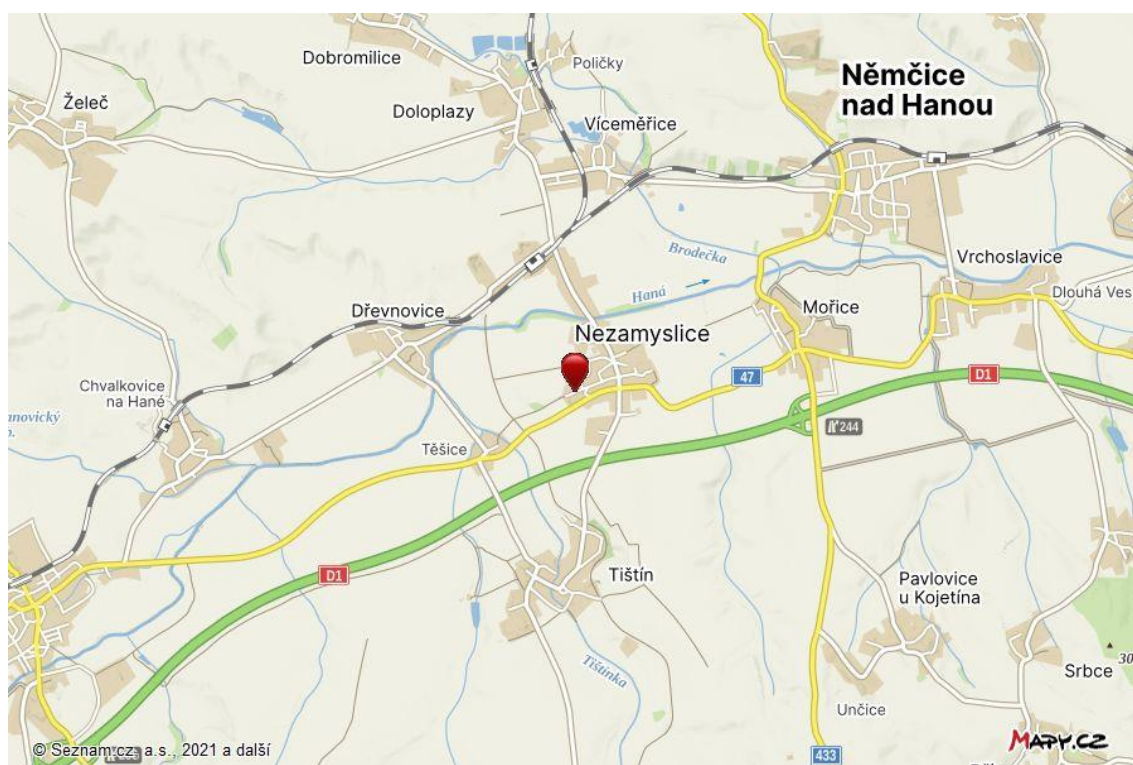
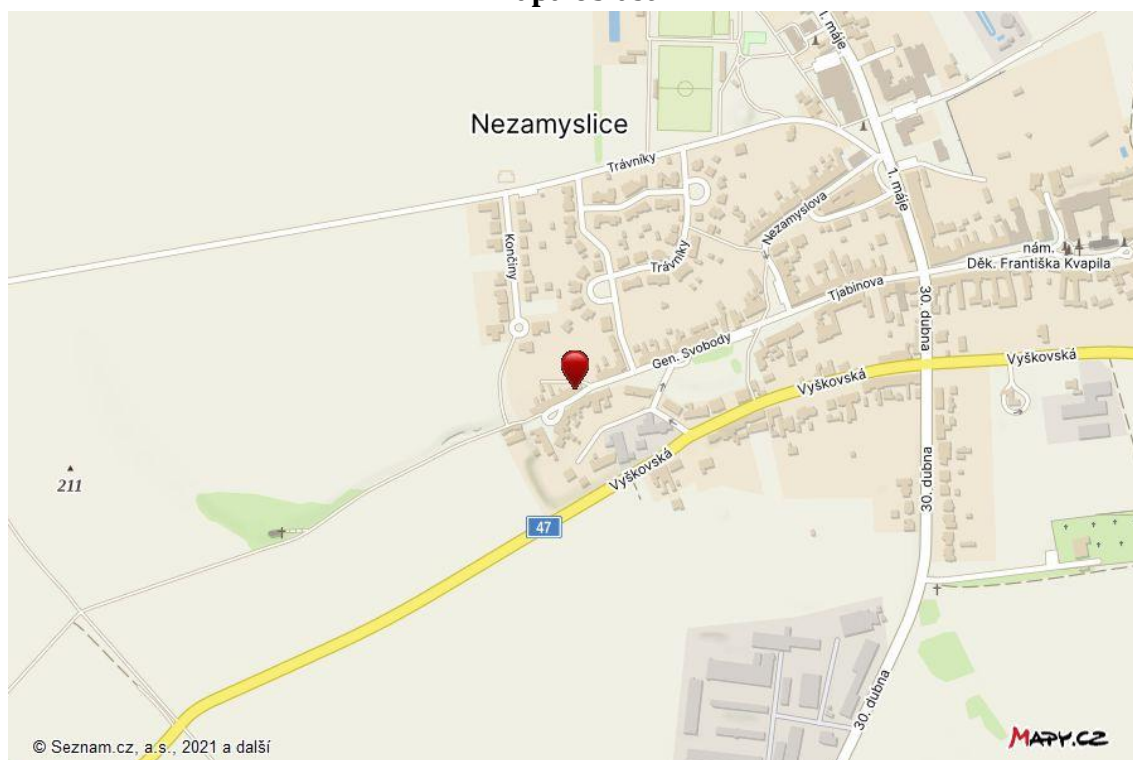
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 157, p.č. 1155/5, p.č. 1156/2, katastrální území Nezamyslice nad Hanou, obec Nezamyslice, okres Prostějov, kraj Olomoucký	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. st. 157, p.č. 1155/5, p.č. 1156/2, katastrální území Nezamyslice nad Hanou, obec Nezamyslice	1
Výpis z LV 78, katastrální území Nezamyslice nad Hanou	2
Fotodokumentace rodinného domu Nezamyslice, Švermova 110, pozemku st. 157, p.č. 1155/5, p.č. 1156/2, k.ú. Nezamyslice nad Hanou, obec Nezamyslice	1
Porovnávací nemovitosti	4
Záplavová území	1
Cerifikát odhadce	1

Mapa oblasti





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.08.2025 09:55:02

Okres: CZ0713 Prostějov

Obec: 589764 Nezamyslice

Kat.území: 704393 Nezamyslice nad Hanou

List vlastnictví: 78

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kaláb Karel, č.p. 325, 66464 Moravské Bránice		1/4
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	3/4

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 157		93 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nezamyslice, č.p. 110, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 157				
1155/5	138	zahrada		zemědělský půdní fond
1156/2	309	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 38, Přerov

Povinnost k

Kaláb Karel, č.p. 325, 66464 Moravské Bránice, RČ/IČO:

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Přerov č.j. 203 Ex-20074/2012 -35 JUDr. Lukáš Jícha, ze dne 03.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 12:47:33. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Prostějov

Z-656/2025-709

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu Brno-venkov č.j. 22 EXE-1328/2012 ze dne 28.08.2012. Právní moc ke dni 28.12.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 12:47:33. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Prostějov

Z-656/2025-709

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4

Povinnost k

Kaláb Karel, č.p. 325, 66464 Moravské Bránice,

RČ/IČO:

Parcela: St. 157, Parcela: 1155/5, Parcela: 1156/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov č.j. 203 Ex-20074/2012 -58, JUDr. Lukáš Jícha, ze dne 25.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2025 12:47:33. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Prostějov

Z-656/2025-709

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

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Prostějov, kód: 709.

strana 1

Okres: CZ0713 Prostějov Obec: 589764 Nezamyslice
Kat.území: 704393 Nezamyslice nad Hanou List vlastnictví: 78
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)
Povinnost k
Kaláb Karel, č.p. 325, 66464 Moravské Bránice, RČ/IČO:

- 14 -



uliční pohled



vstup do domu



pohled od zahrady



zahrada



zahrada



pozemky



pohled do obývacího pokoje



pohled do kuchyně

podání: 23.5.2024
cena: 3 190 000 Kč

Kupní sml.: V-3732/2024-709 (LISTINY)
Listina ID: 84932392010
LV: 239 k.ú.: 704393

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: gen. Svobody 127, Nezamyslice, okr. Prostějov (rodinný dům)	62 m ²	28 164	3 060 153
PARCELA: st.146 (zast. plocha a nád.v.), kú: Nezamyslice nad Hanou	148 m ²	8 861	
PARCELA: 80/1 (zahrada), kú: Nezamyslice nad Hanou	145 m ²	896	129 847



Rodinný dům 3+kk na adrese: Nezamyslice, Gen. Svobody 127, okres Prostějov. Dům je ihned k nastěhování. Patrová zděná stavba, která prošla úspěšnou rekonstrukcí, při které dům získal dům zcela novou střechu, sádkartónové stropy, plastová okna a dveře, nové rozvody vody, odpadů a také elektřiny. Nová je kuchyně a koupelna. Dům je napojený na veškeré inž. sítě. Dům je v uliční čáře široký 6,5 m, je s přístavbou do zahrady. Dispozice 3+kk, zastavěná plocha 95 m², podlahová plocha činí 80 m², v přízemí je kuchyň s obývacím pokojem, v patře dva pokoje. Vstup do domu z chodníku, dům je řadový vnitřní. Za domem je zahrada.

podání: 25.4.2025
cena: 4 750 000 Kč

Kupní sml.: V-2664/2025-709 (LISTINY)
Listina ID: 90477494010
LV: 425 k.ú.: 704393

	Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA: Vyškovská 207, Nezamyslice, okr. Prostějov (rodinný dům)	92 m ²	33 047	
PARCELA: st.233 (zast. plocha a nádva.), kú: Nezamyslice nad Hanou	269 m ²	10 398	4 317 089
PARCELA: 118/10 (zahrada), kú: Nezamyslice nad Hanou	412 m ²	1 051	432 911



Rodinný dům na adrese Vyškovská 207, Nezamyslice, okr. Prostějov se zahradou. Dům se nachází v řadové zástavbě, sousedí však jen z jedním z domů, z druhé strany je přístupný z ulice, včetně zahrady a vjezdu na pozemek. Cihlový dům o dispozici 4+1 (102 m²) prošel částečnou rekonstrukcí, je zateplený, zbývá dokončit fasádu a venkovní úpravy. Vnitřní sítě voda, odpady, elektřina, plyn, na dvoře je kopaná studna s užitkovou vodou. K vytápění a ohřevu vody slouží nový plynový kotel napojený na radiátory. V dolní koupelně a chodbě je podlahové topení. Dům je podsklepený. Dispozičně dům sestává v přízemí z kuchyně s kuchyňskou linkou průchozí do pokoje a dolní koupelny s rohovou vanou a WC. V patře jsou tři pokoje a horní koupelna se sprchovým koutem. Na zahradě zastřešená pergola s výhledem do zahrádky. Ta je předělena menší stavbou, kterou lze využít po dokončení jako zahradní domek. Za stavbou se rozprostírá zahrada se vzrostlými stromy. Parkovat se dá i před domem. Obec Nezamyslice disponuje širokou občanskou vybaveností a je dobře dostupná vlakem i z dálnice směr Prostějov, Brno, Olomouc, Přerov.



podání: 16.5.2025
cena: 4 650 000 Kč

Kupní sml.: V-3162/2025-709 (LISTINY)
Listina ID: 90909669010
LV: 312 k.ú.: 633011

		Plocha
STAVBA:	Dřevnovice 111, okr. Prostějov (rodinný dům)	105 m ²
PARCELA:	st.126 (zast. plocha a nádva), kú: Dřevnovice	321 m ²
PARCELA:	455/4 (zahrada), kú: Dřevnovice	1 017 m ²



Rodinný dům na adrese Dřevnovice 111, okr. Prostějov o dispozici 3+kk (plocha 105 m²), se zahradou. Dům je samostatně stojící, cihlový, přízemní s možností rozšíření do podkroví. Dominantou je prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou na celkové ploše 31 m². Ložnice má 16 m² a pokoj 18 m². Ze zádveří přes technickou místnost projdeme do koupelny s WC, která má 10 m². Dům se nachází na rovném pozemku o rozloze 1 338 m². Na zahradě je kůlna. V domě proběhly rekonstrukce vnitřních prostor - nové rozvody elektřiny, vody a odpadu napojeného na veřejnou kanalizaci, nové plovoucí podlahy a dlažba, plastová okna, snížení stropu sádkartonovými podhledy. U domu je studna na užitkovou vodu. Vytápění kotlem na tuhá paliva se zásobníkem (pelety, dřevo). Ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům není zateplen. Obec Dřevnovice nabízí bohaté kulturní vyžití, spoustu akcí, je zde nové dětské hřiště tzv. Areál zdraví, tenisový kurt, hřiště, kulturní dům, restaurace, dále školka, obchod. Vznikla tu nová zástavba, obec se rozrůstá, je kousek od Nezamyslic.



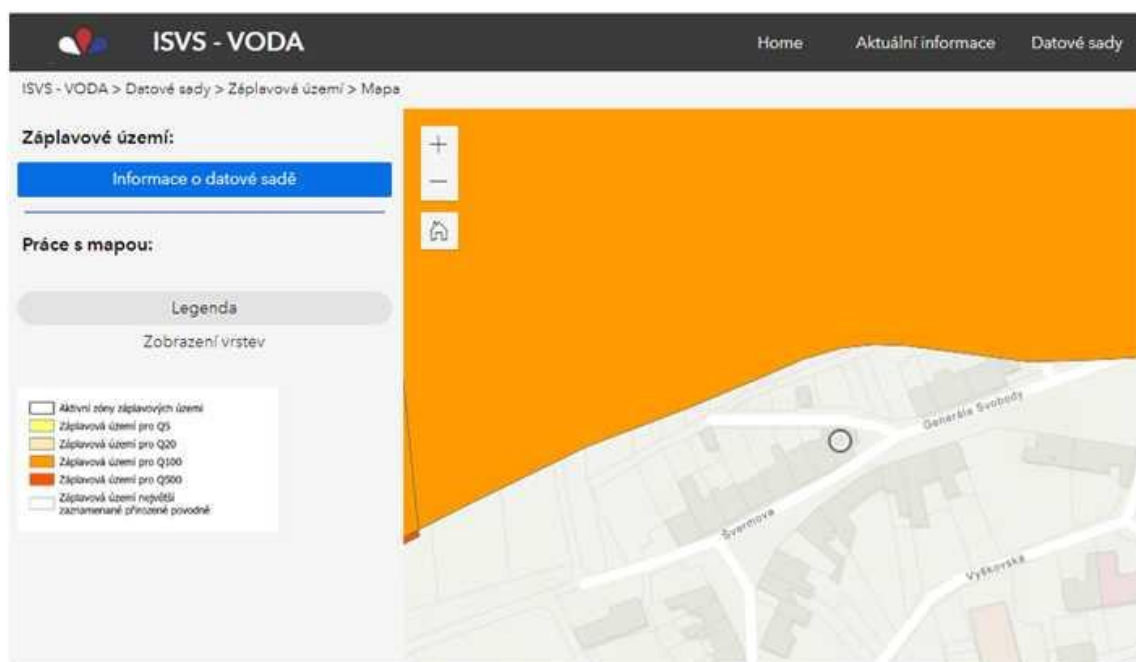
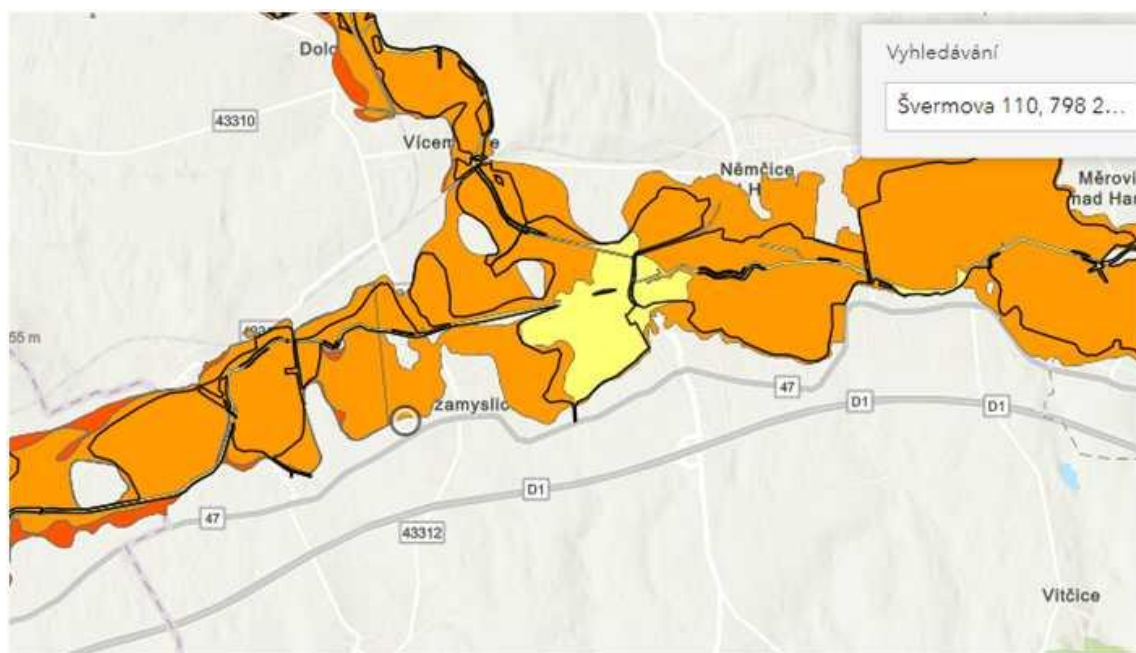
podání: 29.11.2024
cena: 3 250 000 Kč

Kupní sml.: V-8591/2024-709 (LISTINY)
Listina ID: 88028149010
LV: 128 k.ú.: 630489

		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	Doloplazy 62, okr. Prostějov (rodinný dům)	75 m ²	14 098	3 022 288
PARCELA:	st.162 (zast. plocha a nádva.), kú: Doloplazy	443 m ²	4 436	
PARCELA:	74/8 (zahrada), kú: Doloplazy	508 m ²	448	227 711



Rodinný dům Doloplazy 62, okr. Prostějov je samostatně stojící s předzahrádkou a se zahradou, postavený jako zděný v roce 1970. Dům je udržovaný, interiéry k rekonstrukci, ale je ihned obyvatelný. Dům o dispozici 3+1 s možností využití půdních prostor. Zastavěná plocha 125 m², obytná plocha 90 m² s možností rozšíření podkrovní. V podkrovní jsou osazena okna do pokojů, stavebně neupraveny, schodiště provedeno. Dům je zastřešen sedlovou střechou s plechovou trapezovou krytinou. Dům je cihlový, není zateplen, fasáda břizolitová, původní. Novější je kuchyně, která byla vyměněna, ostatní k rekonstrukci.





**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.
VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

CO ÚSI

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

