

ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-15

OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Marefy č.p. 58, na pozemku p.č. 374, pozemek p.č.374 (LV 192), katastrální území Marefy, obec Bučovice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský
Kraj: Jihomoravský Okres: Vyškov
Obec: Bučovice Katastrální území: Marefy [691 551]
Adresa: Marefy 58, 685 01 Bučovice

Pozemky: p. č. 169, zastavěná plocha a nádvoří, 374 m²
Stavby: Budova s číslem popisným 58
Ostatní stavby: hospodářské budovy navazující na rodinný dům, tvořící uzavřený dvůr



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

OBVYKLÁ CENA

5 000 000 Kč
(slovy: pět milionů)

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: 23 a 5 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Podle stavu ke dni: 06.02.2026

Vyhotoveno: V Třebíči 02.02.2026



Vlastnické a evidenční údaje

Anna Danielová, Sídliště Osvobození 654/38, 682 01 Vyškov, LV: 192, podíl: 1 / 16

Anna Hrabálková, Kosmonautů 1222/23, 736 01 Havířov, LV: 192, podíl: 1 / 8

Mgr. Jana Manová, č. p. 243, 679 35 Šebetov, LV: 192, podíl: 1 / 16

Ing. Erika Minaříková, Čeňka Zemana 1477, 440 01 Louny, LV: 192, podíl: 1 / 4

Radek Mistřík, Slovenská 138, 685 01 Bučovice, LV: 192, podíl: 1 / 16

Ing. Rudolf Mistřík, Navrátilova 1544, 274 01 Slaný, LV: 192, podíl: 1 / 16

Jan Rudolf, Školní 17, 417 53 Světec, LV: 192, podíl: 1 / 4

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 192, podíl: 1 / 8

Místopis

Marefy jsou vesnice 2,5 km západně od města Bučovice, v údolí na levém břehu řeky Litavy, v nadmořské výšce 216 m n. m.. Obec se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Vyškov, v typické zemědělské krajině východně od Ždánického lesa. Obklopují ji chráněné lokality Člupy a Šěvy. Marefy mají velmi dobré spojení s Bučovicemi – pravidelné autobusové i vlakové spoje přes bučovickou stanici (IDS JMK), silniční napojení vede na Bučovice směrem na Slavkov u Brna a Vyškov. Do Maref se přijíždí po místní komunikaci od města Bučovice, vzdáleného asi 2,5 km. Marefy jsou napojeny na významnou komunikaci II/431, která prochází Bučovicemi a zajišťuje spojení: směrem na Slavkov u Brna a Brno, směrem na Vyškov, směrem na Ždánice a Kyjov. Marefy sice neleží přímo na I/50, ale jsou s ní přímo a rychle spojeny přes Bučovice, které jsou vzdálené jen 2,5 km. Z Maref vede místní komunikace (III/0478) směrem do Bučovic. Přímou v Marefách je menší občanská vybavenost, většina služeb je dostupná v Bučovicích (2,5 km). V Marefách se nachází: knihovna, Sokol Marefy, hasičský sbor, zvonice. V Bučovicích dostupné služby pro obyvatele Maref: ZŠ a MŠ, pošta, zdravotní středisko, lékárna, obchody, supermarket, restaurace, kulturní dům, sportoviště, bazén, železniční stanice (IDS JMK). Marefy jako část Bučovic využívají městskou infrastrukturu: napojení na veřejný vodovod, veřejná splašková kanalizace vedená přes Bučovice, elektrická síť je plně zavedená, plynofikace – zajištěna přes město Bučovice, internet a mobilní sítě – pokrytí 4G, dostupné lokální optické přípojky, svoz odpadů zajišťuje město Bučovice.

Objekt rodinného domu Marefy č.p. 58 je situován po severní straně průjezdní komunikace obce III/0478, pozemek p.č. 122/1, ostatní plocha, silnice, vlastník: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno. Dům je situován jako řadový vnitřní stojící na vlastním pozemku, skládající se ze dvou částí, navazujících hospodářských budov, které tvoří uzavřený dvůr. Na dvůr je průjezd vraty z komunikace z pravé části domu. Levá část domu je obydlena, pravá část domu, vedle vrat je ve zhoršeném technickém stavu.

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:

122/1 Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veveří, 60200 Brno

Celkový popis

Pozemek p.č. 169 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 374 m², součástí je stavba rodinný dům Marefy č.p. 58, v katastrálním území 691551 Marefy, obec 592943 Marefy, okres CZ0646 Vyškov, kraj Jihomoravský.

Rodinný dům je postaven jako řadový vnitřní dům na vlastním pozemku, s hospodářskými budovami navazujícími na rodinný dům severním směrem, tvoří uzavřený dvůr. Nemovitost se skládá ze dvou obytných částí, východní a západní částí. Vstup do východního domu je z ulice vstupními dveřmi. Tento dům je obydlen, má 1.NP obytné a půdní prostor pod sedlovou střechou. Navazující západní část nemovitosti je uličně odsazena, jedná se o dům se vstupními vraty, které tvoří průjezd do dvora a obytné části 1.NP se vstupními dveřmi z ulice, tato část má 1.NP a jeden pokoj v podkroví, kde je ve střeše proveden vikýř formou nadezdění patra. Tato část je v horším technickém stavu.

Dispozičně se předpokládá ve východní části domu obytné 1.NP ze zastavěnou plochou 135 m², obytnou plochou 102 m², bytová jednotka 4+1. V západní části je předpoklad obytné 1.NP ze zastavěnou plochou 103 m², je zde průjezd a obytná plocha 68 m², ve 2.NP jeden pokoj cca 20 m², bytová jednotka 3+1 s obytnou plochou 88 m².

Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný, postaven před rokem 1945 (dle údajů z KN - RÚIAN). Dům je cihelný, postaven na základech z kamene. Izolace provedeny (viditelné na opadané omítce soklového zdiva), provedeny pravděpodobně dodatečně podřezáním zdiva. Stropní konstrukce s rovnými stropy, pravděpodobně trámová. Zastřešení sklonitou sedlovou střechou, tesařská vazba, krytina pálená taška. Klempířské konstrukce jsou úplné, provedeny v titan-zinkovém provedení, funkční, svody napojeny do kanalizace. Omítky vnější, břizolitové, poškozené vlhkostí, výkvěty, opadaná omítka v uličním pohledu. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, plynu. Okna ve východním domě vyměněna za plastová včetně vstupních dveří, okna v západním domě původní dřevěná členěná, dvojí. Vstupní dveře i vrata dřevěná. Kuchyň a sociální zařízení v obou částech domu.

Technický stav nemovitosti je u východního domu v lepším stavu, v západního domu horší stav s předpokladem kompletní rekonstrukce.

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

Komentář: Na LV 192 ze dne 2.1.2026 je zápis - věcné břemeno právo výměny č.d. 937/41, oprávnění pro Lánská Marie, Marefy 58, zápis Z-1900054/1986-712

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: nájemní smlouva nebyla předložena

Stavebně technický popis

Konstrukce:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)		
Rok výstavby:	1945		
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn		
Opotřebení:	70,00 %		
Počet garáží:	0		
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	0 / 1		
Technický stav stavby:	neudržovaná - k částečné rekonstrukci		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ rekonstrukce v interiéru		

Zastavěné plochy podlaží			Konstr. výška	Zastavěná plocha
1.NP			135,00 m ² 3,00 m	102,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byt 4+1	102,00 m ²	1,00	102,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			102,00 m²	
			103,00 m ² 3,00 m	68,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
byt 2+1	68,00 m ²	1,00	68,00 m ²	
průjezd	12,00 m ²	0,00	0,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			68,00 m²	
2.NP			30,00 m ² 2,30 m	20,00 m ²
Výčet místností:	plocha	koef.	užitná plocha	
pokoj	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			20,00 m²	

Obestavěný prostor

1.NP	(135,0)*(3,00) =	405,00 m ³
	(103,0)*(3,00) =	309,00 m ³
2.NP	(30,0)*(2,30) =	69,00 m ³
zastřešení	(135,0)*(1,0+3,3/2) =	357,75 m ³
	(103,0)*(1,0+3,3/2)+(4,5*2,3*3,0/3) =	283,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 424,05 m³

POROVNÁVACÍ HODNOTA

Rodinný dům Marefy č.p. 58, pozemek p.č.374, katastrální území Marefy, obec Bučovice

Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. 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:	190,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 424,05 m ³
Zastavěná plocha:	268,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	360,00 m ²
Výměra pozemku:	374,00 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.

Koeficient K7 zohledňuje možnosti parkování a existenci vedlejších staveb 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: Slavkovská 50, Bučovice

Lokalita: Slavkovská 50, Bučovice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský

Popis: Rodinný dům na adrese Slavkovská 50, Bučovice obsahuje 2 bytové jednotky s vlastním vstupem. Rodinný dům o celkové výměře 1214 m², z toho 217 m² činí zastavěná plocha. Dům se nachází poblíž centra města s dobrou občanskou vybaveností. Je postaven v řadové zástavbě se sedlovou střechou, je částečně podsklepen. Má vstup do průjezdu a dále do jedné bytové jednotky o velikosti 2+kk a do dvora. Další dveře do domu vedou do chodby a samostatné bytové jednotky 3+kk. Dům je postaven do tvaru L, jsou zde vybudovány 2 bytové jednotky-samostatné, jedna o velikosti 3+kk a druhá 2+kk. Ve dvorním traktu se nachází studna na užitkovou vodu napojenou do rozvodů domu, což je velká úspora. Bytová jednotka o velikosti 2+kk je vytápěna elektrokotlem, má vyměněna okna a rekonstruovanou koupelnu. Plynová přípojka je k patě domu jelikož druhá bytová jednotka je vytápěna krbovými kamny. Podlahy-dlažba, dřevotříska a lino.IS kompletní.

Dispozice: 2+kk a 3+kk

Pozemek: 1 214,00 m²

Užitná plocha: 162,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - V-5241/2025-712 z 15.8.2025

1,00

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ 0,97

K3 Poloha - město Bučovice 0,98

K4 Provedení a vybavení - vytápění - krbovými kamny a elektrokotlem 0,98

K5 Celkový stav - k rekonstrukci, 1 BJ novější 1,00

K6 Vliv pozemku - pozemek 1214 m², zahrada 0,94

K7 Parkování - vjezd na pozemek dvora 1,00



Zdroj: Kupní sml.:V-5241/2025-712 z 15.8.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.8.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 000 000	162,00	30 864	0,88	27 160

Název: Mouřínov 124

Lokalita: Mouřínov 124, okres Vyškov, kraj Jihomoravský

Popis: Prostorný cihlový dům Mouřínov 124, Vyškov, Jihomoravský kraj. K domu náleží hospodářská budova, klenbový sklep a stodola, díky tomu je část pozemku uzavřena, což umožňuje příjemnou relaxaci a soukromí. Dispozice: 3+1 - prosklená veranda, předsíň, ložnice, kuchyň s prostornou kuchyňskou linkou, pokoj, komora – technická místnost, koupelna se sprchovým koutem s toaletou. V zadní části domu se nachází další pokoj s vlastním vstupem ze dvora. Tento pokoj je řešen jako samostatná garsoniéra, vybavena kuchyňskou linkou a přísluší k ní druhá koupelna se sprchovým koutem a s toaletou. Na půdě je možnost vybudování dalšího bytu se stejnou obytnou plochou. Užitná plocha je 200 m², celková plocha pozemku je 1.910 m², z čehož zahrada má rozlohu 1.364 m². Nemovitost je v dobrém stavu. Byt po rekonstrukci včetně elektřiny v mědi, výměny oken za plastová, nové podlahy, nová kuchyňská linka, zateplené stropy 30 cm polyesterem, nové čerpadlo, nová střecha na části domu, a to nad prosklenou verandou. Na dvoře je vybudované nové schodiště, které vede na rozlehlou zahradu. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel s akumulací nádrží o objemu 300 l. Ohřev teplé vody zajišťují také solární kolektory umístěné na střeše domu. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci, elektřinu a plyn. Pitná voda s odborným rozbořem je ze studny, je možnost napojení i na obecní vodovod. V obci Mouřínov najdete obchod a mateřskou školu a nedaleké město Bučovice nabízí kompletní občanskou vybavenost.

Dispozice: 1+kk a 3+1

Pozemek: 1 910,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1720574, staženo 28.4.2025	0,95
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	1,01
K3 Poloha - obec u Bučovic	1,03
K4 Provedení a vybavení - vytápění - plynová kondenzační kotel	0,99
K5 Celkový stav - započata rekonstrukce, 1 BJ po rrekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek 1910 m2, zahrada	0,90
K7 Parkování - vjezd na pozemek dvora	1,00



Zdroj: Valuo nabídka 1720574, staženo 28.4.2025

Cena [Kč] k 28.4.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 950 000	200,00	29 750	0,88	26 180

Název: Kozlany 41**Lokalita:** Kozlany 41, okres Vyškov, kraj Jihomoravský

Popis: Rodinný dům Kozlany 41 o dispozici 3+1 s přístavbou 2+1 a pozemky 800 m2. Nemovitost má 1 nadzemní podlaží a půdní prostor nad hlavním domem. V 1.NP rodinného domu se nachází průjezd, hala, koupelna, samostatná toaleta, kuchyň a 3 pokoje. V přístavbě 2 pokoje a koupelna s toaletou. Obytná plocha domu včetně přístavby je přibližně 180 m2 (včetně průjezdu), započitatelná plocha 160 m2. Celková zastavěná plocha 251 m2. Možnost vybudování obytného podkroví. K rodinnému domu náleží samostatná budova, kterou lze využít jako dílnu nebo i domek pro hosty. Dům není trvale obýván, ale je udržovaný. Parkování vozu je možné v průjezdu nebo ve vjezdu do domu. Technické parametry: Dům byl kolaudován v roce 1970, přístavba 1979. Stavba z cihel, tvárnic, vč. kombinací, střecha sedlová, pálená taška, přístavba asfaltová lepenka. Pro vytápění a ohřev TUV slouží plynový kotel. Okna dřevěná. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, plynovod a elektřinu. Kanalizace v hlavní obecní komunikaci před domem, možné dopojení, nyní septik. Dům je vhodný k rekonstrukci či modernizaci dle záměru každého klienta. Obec Kozlany má nezbytnou občanskou vybavenost, obecní úřad, potraviny, obecní knihovnu, praktického lékaře, dětské hřiště aj. Obec také pořádá spoustu kulturních akcí. Krásná okolní příroda je vhodná na procházky a turistiku. Dojezdová vzdálenost do Brna 35 min autem, do Vyškova přibližně 10 minut.

Dispozice: 2+1 a 3+1**Pozemek:** 800,00 m²**Užitná plocha:** 160,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1692064, staženo 5.6.2025	0,95
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ	0,97
K3 Poloha - obec u Bučovic	1,03
K4 Provedení a vybavení - vytápění - plynový kotel, TP	1,00
K5 Celkový stav - k rekonstrukci	1,01
K6 Vliv pozemku - pozemek 800 m2, zahrada	0,95
K7 Parkování - vjezd na pozemek dvora	1,00



Zdroj: Valuo nabídka 1692064, staženo 5.6.2025

Cena [Kč] k 5.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 500 000	160,00	28 125	0,91	25 594

Název: Rašovice u Bučovic
Lokalita: Rašovice u Bučovic, okres Vyškov, kraj Jihomoravský
Popis: Rodinný dům se zahradou a garáží v Rašovicích u Bučovic. RD o dispozici 3+1 se soc. zařízením a spíží v udržovaném stavu o jednom nadzemním podlaží. Rodinný dům má nová plastová okna. Stropy mají rovný podhled, podlahy betonové s koberci, v ostatních místnostech keramická dlažba. Z objektu (užitná plocha 94m²) je vchod na zahradu, byla zde vybudována kuchyň, za ní spíž, jídelna, soc. zařízení a hala, která spojuje kuchyň s ostatními pokoji objektu. Dále byla přistavěna kotelná, dílna, komora, vstup do 2 sklepů pod garáží (23m²). Nová přístavba o zastavěné ploše 100 m² je realizována z pálených cihel na základě stavebního povolení (užitná plocha 70 m²). Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, vytápění na TP a plynovým kotlem, veřejný vodovod, kanalizace. Příjezd z pevněné komunikace. V obci MŠ, ZŠ, penzion, obchody, hostinec. Nedaleko nájezd na D1.

Dispozice: 3+1 a 2+kk

Pozemek: 378,00 m²

Užitná plocha: 164,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Valuo nabídka 1590591, staženo

14.2.2025 0,95

K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ 0,97

K3 Poloha - obec u Bučovic 1,03

K4 Provedení a vybavení - vytápění - plynový kotel, TP 1,00

K5 Celkový stav - k rekonstrukci 1,01

K6 Vliv pozemku - pozemek 378 m², svažitá terasovitá zahrada

1,01

K7 Parkování - garáž ze strany zahrady 0,99



Zdroj: Valuo nabídka 1590591, staženo 14.2.2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 532 000	164,00	27 634	0,96	26 529

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	25 594 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 366 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	27 160 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	4,43 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	2,15 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	26 366 Kč/m ²
Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci	190,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 009 540 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/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Marefy č.p. 58, pozemku p.č. 374, katastrální území Marefy, obec Bučovice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský: 5 000 000,- 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 192, katastrální území Marefy, obec Bučovice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský .

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 - 15%, z toho důvodu, že obchodovatelný je vždy lépe celek než jeho část.

Silné stránky

- klidná místní část obce s dostupností základní obč. vybavenosti Zlonice
- blízkost Slaného (7 km) a Prahy (35 km)
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- velký pozemek, dvůr, zahrada, pozemek p.č. 169/1 lze využít jako stavební pozemek
- parkování na vlastním pozemku

Slabé stránky

- předpoklad dojíždění za prací a občanskou vybaveností
- předpoklad rozsáhlých rekonstrukčních prací, špatný technický stav
- zákres stavby v katastrální mapě neodpovídá skutečnosti

Obvyklá cena

5 000 000 Kč

slovy: Pět milionů Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9

V Třebíči 02.02.2026

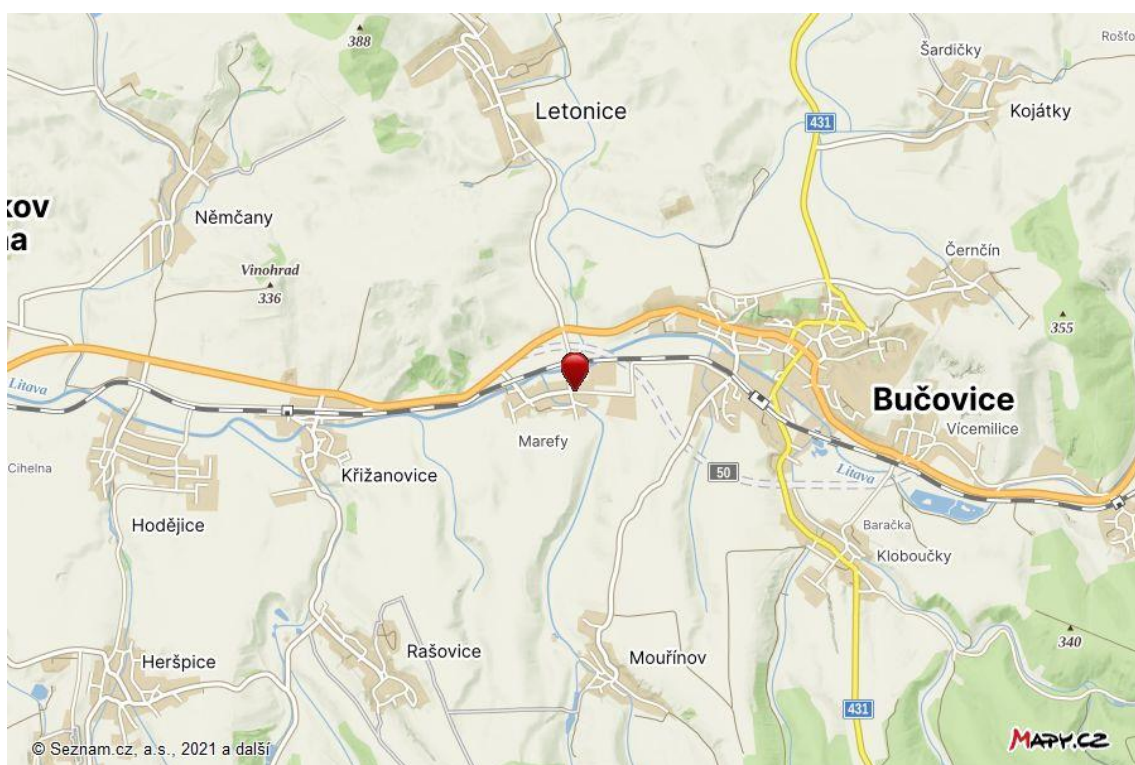
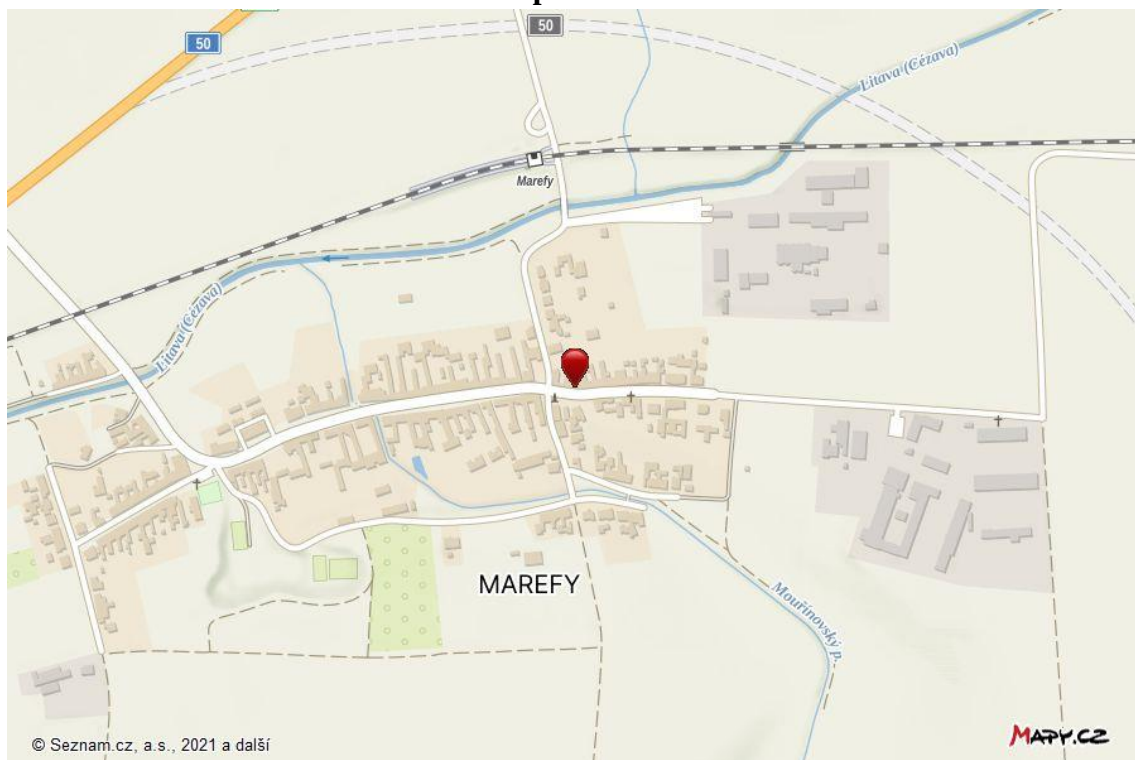
Ing. Iva Mejzlíková
Gen. Fanty 930/28
674 01 Třebíč
telefon: +420732123891
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Situace umístění nemovitosti RD Marefy č.p. 58, pozemku p.č. 374, katastrální území Marefy, obec Bučovice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. 374, katastrální území Marefy, obec Bučovice, okres Vyškov, kraj Jihomoravský	1
Výpis z LV 192, katastrální území Marefy, obec Bučovice	2
Záplavová mapa	1
Porovnávací nemovitosti	7
Certifikát odhadce	1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 169 v k.ú. č. 691551

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2026 09:55:02

Okres: CZ0646 Vyškov

Obec: 592943 Bučovice

Kat.území: 691551 Marefy

List vlastnictví: 192

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Danielová Anna, Sídliště Osvobození 654/38, Dědice, 68201 Vyškov		1/16
Hrabálková Anna, Kosmonautů 1222/23, Podlesí, 73601 Haviřov		1/8
Manová Jana Mgr., č.p. 243, 67935 Šebetov		1/16
Minaříková Erika Ing., Čeňka Zemana 1477, 44001 Louny		1/4
Mistrík Radek, Slovenská 138, Vícemilice, 68501 Bučovice		1/16
Mistrík Rudolf Ing., Navrátilova 1544, 27401 Slaný		1/16
Rudolf Jan, Školní 17, 41753 Světec		1/4
Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2	17962838	1/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
169	374	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Marefy, č.p. 58, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 169				

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 (podle listiny)

č.d.937/41 - Právo výměny

Oprávnění pro

Lánská Marie, č.p. 58, 68501 Marefy

Povinnost k

Parcela: 169

Listina Pozemková kniha vložka 56/.

POLVZ:54/1986

Z-1900054/1986-712

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresního soudu ve Vyškově 23D-466/2010 -54 ze dne 10.01.2011. Právní moc ke dni 10.01.2011.

Z-423/2011-712

Pro: Mistrík Radek, Slovenská 138, Vícemilice, 68501 Bučovice

RČ/IČO:

Mistrík Rudolf Ing., Navrátilova 1544, 27401 Slaný

Danielová Anna, Sídliště Osvobození 654/38, Dědice, 68201 Vyškov

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

strana 1

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592943 Bučovice
Kat.území: 691551 Marefy List vlastnictví: 192
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Manová Jana Mgr., č.p. 243, 67935 Šebetov

- Z-16792/2011-712

Pro: Hrabálková Anna, Kosmonautů 1222/23, Podlesí, 73601 Haviřov

RČ/IČO:

- V-180/2017-712

Pro: Rudolf Jan, Školní 17, 41753 Světec

 $R\check{C}/I\check{C}O:$

- V-8480/2023-712

Pro: Minaříková Erika Ing., Čeňka Zemana 1477, 44001 Louny

RČ/IČO:

- V-5039/2025-712

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RCĚ/ICĚO: 17962838

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Vyškově 28 D-505/2025 -61 ze dne 22.08.2025.
Právní moc ke dni 22.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 11:31:12. Zápis
proveden dne 02.09.2025.

V-5438/2025-712

Pro: **Mistriř Rudolf Ing.**, Navrátilova 1544, 27401 Slaný

RČ/IČO:

Danielová Anna, Sídliště Osvobození 654/38, Dědice, 68201
Vyškov

Mistriek Radek, Slovenská 138, Vicemilice, 68501 Bučovice
Manová Jana Mgr., č.p. 243, 67935 Šebetov

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 Vyškov, kód: 712.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.01.2026 10:02:44

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.

06.02.26 6:19

zaplavova-uzemi-mapa | ISVS Voda



ISVS - VODA

Domov Aktuální informace Datové sady O portálu Další vodohospodářské IS Kontakty

ISVS - VODA > Datové sady > Záplavová území > Mapa

Záplavové území :

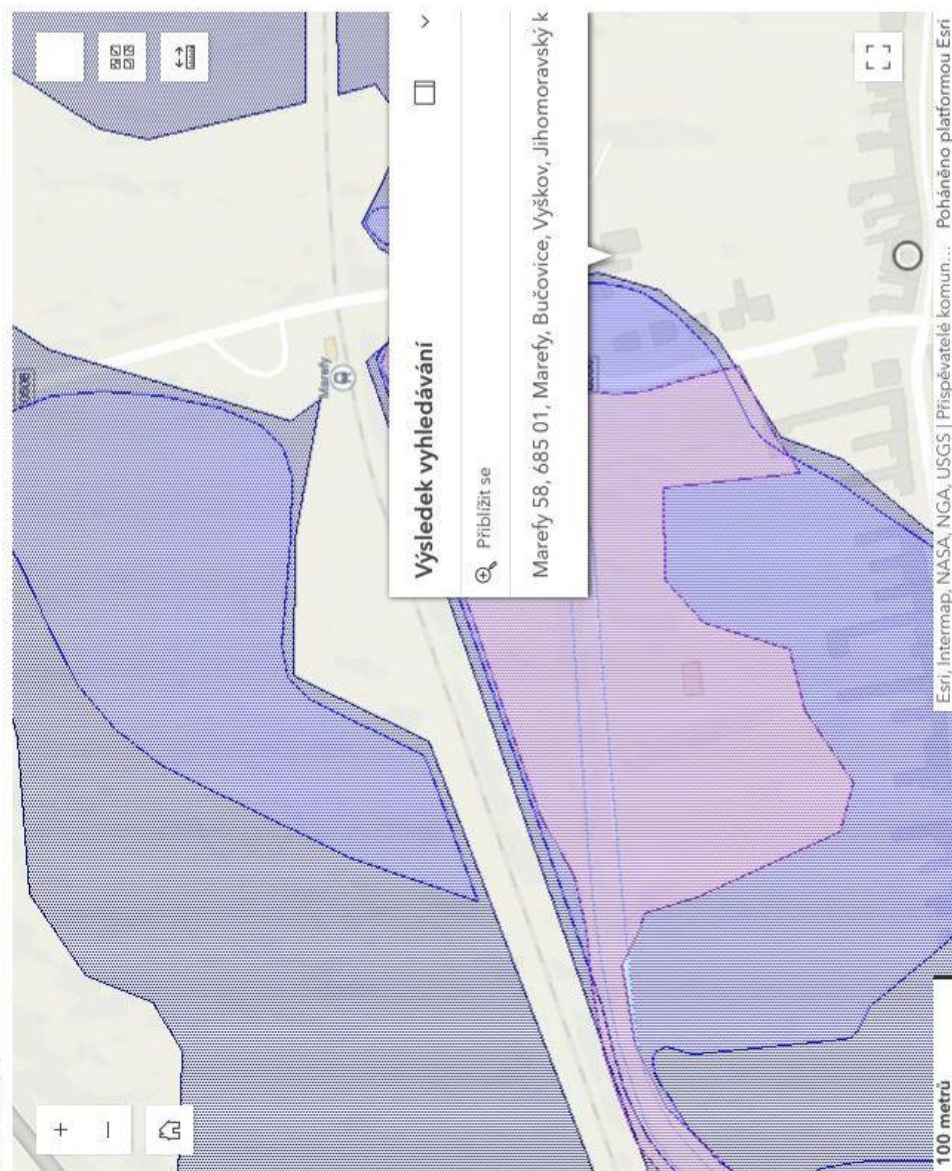
Informace o datovém sadě

Práce s mapou:

Legenda

Zobrazení vrstev

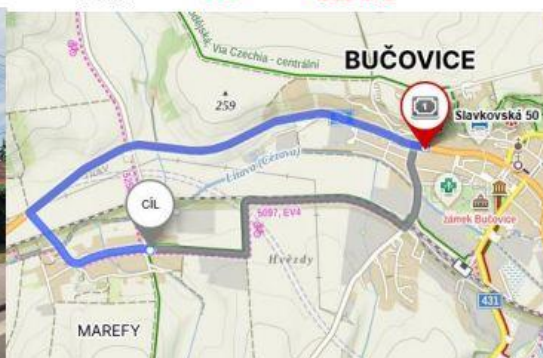
- Aktivní zóny
 - > zaplavových území ...
- Záplavová území
 - > Q5 ...
- Záplavová území
 - > Q20 ...
- Záplavová území
 - > Q100 ...
- Záplavová území
 - > Q500 ...



podání: 15.8.2025
cena: 5 000 000 Kč

Kupní sml.: V-5241/2025-712 (LISTINY)
Listina ID: 92539032010
LV: 3134 k.ú.: 615161

		Plocha	Cena/m ²	Cena
STAVBA:	Slavkovská 50, Bučovice (rodinný dům)	142 m ²	24 624	4 744 124
PARCELA:	995 (zast. plocha a nádv.), kú: Bučovice	514 m ²	2 427	
PARCELA:	996 (zahradka), kú: Bučovice	700 m ²	366	255 876



Rodinný dům na adrese Slavkovská 50, Bučovice obsahuje 2 bytové jednotky s vlastním vstupem. Rodinný dům o celkové výměře 1214 m², z toho 217 m² činí zastavěná plocha. Dům se nachází poblíž centra města s dobrou občanskou vybaveností. Je postaven v řadové zástavbě se sedlovou střechou, je částečně podsklepen. Má vstup do průjezdu a dále do jedné bytové jednotky o velikosti 2+kk a do dvora. Další dveře do domu vedou do chodby a samostatné bytové jednotky 3+kk. Dům je postaven do tvaru L, jsou zde vybudovány 2 bytové jednotky-samostatné, jedna o velikosti 3+kk a druhá 2+kk. Ve dvorním traktu se nachází studna na užitkovou vodu napojenou do rozvodů domu, což je velká úspora. Bytová jednotka o velikosti 2+kk je vytápěna elektrokotlem, má vyměněna okna a rekonstruovanou koupelnu. Plynová přípojka je k patě domu jelikož druhá bytová jednotka je vytápěna krbovými kamny. Podlahy-dlažba, dřevotřísková a lino.IS kompletní.

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kozlany 41, Vyškov, Jihomoravský kraj,
Jihovýchod, 68341, Česká republika



Detail nabídky

#1692064



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	200 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	800 m ²

Celkem podlaží:	
Příslušenství:	Nic
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	49.202245, 17.032878

Popis nemovitosti

ALLIN-REALITY.CZ v exkluzivním zastoupení majitele nabízí k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 s přístavbou 2+1 a pozemky 800 m², v Kozlanech, okres Vyškov. Nemovitost má 1 nadzemní podlaží a půdní prostor nad hlavním domem. V 1.NP rodinného domu se nachází průjezd, hala, koupelna, samostatná toaleta, kuchyň a 3 pokoje. V přístavbě 2 pokoje a koupelna s toaletou. Obytná plocha domu včetně přístavby je přibližně 200 m², celková zastavěná plocha 251 m². Možnost vybudování obytného podkrovní. K rodinnému domu náleží samostatná budova, kterou lze využít jako dílnu nebo i domek pro hosty. Dům není trvale obýván, ale je udržovaný. Parkování vozu je možné v průjezdu nebo ve vjezdu do domu. Technické parametry : Dům byl kolaudován v roce 1970, přístavba 1979. Stavba z cihel, tvárníc, vč. kombinací, střecha sedlová, pálená taška, přístavba asfaltová lepenka. Pro vytápění a ohřev TUV slouží plynový kotel. Okna dřevěná. Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, plynovod a elektřinu. Kanalizace v hlavní obecní komunikaci před domem, možné dopojení, nyní septik. Dům je vhodný k rekonstrukci či modernizaci dle záměru každého klienta. Obec Kozlany má nezbytnou občanskou vybavenost, obecní úřad, potraviny, obecní knihovnu, praktického lékaře, dětské hřiště aj. Obec také pořádá spoustu kulturních akcí. Krásná okolní příroda je vhodná na procházky a turistiku. Dojezdová vzdálenost do Brna 35 min autem, do Vyškova přibližně 10 minut. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat. S financováním nemovitosti rádi bezplatně pomůžeme. PENB – probíhá zpracování, dočasně uvedena třída G.



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.02.2026

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Kozlany 41, Vyškov, Jihomoravský kraj,
Jihovýchod, 68341, Česká republika



Detail nabídky

#1692064

Cenová historie 13.02.2025 - 05.06.2025 (m d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	05.06.2025 (po 17 d.)	4 500 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	13.02.2025	4 500 000 Kč za nemovitost, Neplatíte provizi RK; Neplatíte provizi RK	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
4 500 000 Kč	-2.00 %	4 410 000 Kč
22 500 Kč/m ²	tj. -90 000 Kč/m ²	22 050 Kč/m ²



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.02.2026

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Mouřínov 124, Vyškov, Jihomoravský kraj,
Jihovýchod, 68501, Česká republika



Detail nabídky

#1720574



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	200 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	1910 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	zahrada
Plocha zahrady:	1364 m ²
Stav:	průměrný
GPS:	49.119225, 16.983548

Popis nemovitosti

REZEROVÁNO. Pokud vás už omrzela uspěchaný život ve městě a hledáte svůj nový domov v klidné obci, pak je tato nabídka přímo pro vás. Nabízíme vám ke koupi prostorný cihlový dům 3+1 v obci Mouřínov. K domu náleží hospodářská budova, klenbový sklep a stodola, díky tomu je část pozemku uzavřena, což umožňuje příjemnou relaxaci a soukromí. K odpočinku můžete využít také prostornou slunnou zahradu, která poskytuje nádherný výhled na okolní přírodu. Dispozice: prosklená veranda, předstíh, ložnice, kuchyň s prostornou kuchyňskou linkou, pokoj, komora – technická místnost, koupelna se sprchovým koutem s toaletou. V zadní části domu se nachází další pokoj s vlastním vstupem ze dvora. Tento pokoj je řešen jako samostatná garsoniéra, vybavena kuchyňskou linkou a přísluší k ní druhá koupelna se sprchovým koutem a s toaletou. Na půdě je možnost vybudování dalšího bytu se stejnou obytnou plochou. Dům se prodává včetně vybavení nábytkem. Užitná plocha je 200 m², celková plocha pozemku je 1.910 m², z čehož zahrada má rozlohu 1.364 m². Nemovitost je ve velmi dobrém stavu a má veliký potenciál. Rodinný dům je po rozsáhlé, zdáříle rekonstrukci včetně elektriny v mědi, výměny oken za plastová, nové podlahy, nová kuchyňská linka, zateplené stropy 30 cm polyesterem, nové čerpadlo, nová střecha na části domu, a to nad prosklenou verandou. Na dvoře je vybudované nové schodiště, které vede na rozlehlou zahradu. Vytápění zajišťuje plynový kondenzační kotel s akumulací nádrží o objemu 300 l. Ohřev teplé vody zajišťují také solární kolektory umístěné na střeše domu, což znamená výraznou úsporu na energiích. Dům je připojen na veřejnou kanalizaci, elektrinu a plyn. Pitná voda s odborným rozbořem je ze studny. Samozřejmě je možnost napojení i na obecní vodovod. V obci Mouřínov najdete obchod a mateřskou školu a nedaleké město Bučovice nabízí kompletní občanskou vybavenost. Mouřínov leží na okraji přírodního parku Žďánický les. Okolní příroda je nádherná a nabízí možnosti pro koupání, procházky, turistiku, cyklistiku a houbání. Obec se nachází 5 km od Bučovic, 15 km od



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.02.2026

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Mouřínov 124, Vyškov, Jihomoravský kraj,
Jihovýchod, 68501, Česká republika



Detail nabídky

#1720574

Cenová historie 20.03.2025 - 28.04.2025 (38 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	28.04.2025 (po 39 d.)	5 950 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	20.03.2025	5 950 000 Kč za nemovitost; Cena je konečná, včetně advokátních služeb a provize RK.; Cena je konečná, včetně advokátních služeb a provize RK.	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
5 950 000 Kč 29 750 Kč/m ²	-18.00 % tj. -1 071 000 Kč/m ²	4 879 000 Kč 24 395 Kč/m ²

Prodej domu

Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.02.2026

valuo

Prodej domu

378 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Rašovice u Bučovic, Rašovice, Vyškov,
Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká
republika



Detail nabídky

#1590591



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	378 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	378 m ²

Celkem podlaží:	
Příslušenství:	Nic
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	49.121530, 16.948215

Popis nemovitosti

Prodej hezkého RD se zahradou a garáží v Rašovicích. Nabízíme k prodeji RD o dispozici 3+1 se soc. zařízením a spíží v udržovaném stavu o jednom nadzemním podlaží. Rodinný dům má nová plastová okna. Stropy mají rovný podhled, podlahy betonové s koberci, v ostatních místnostech keramická dlažba. Z objektu (94m²) je vchod na zahradu, byla zde vybudována kuchyň, za ní spíž, jídelna, soc. zařízení a hala, která spojuje kuchyň s ostatními pokoji objektu. Dále byla přistavěna kotelna, dílna, komora, vstup do 2 sklepů pod garáží (23m²). Nová přístavba byla realizována z pálených cihel na základě uděleného stavebního povolení (užitná plocha 100m²). Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, vytápění na TP a plynovým kotlem, veřejný vodovod, kanalizace. Příjezd z pevné komunikace. V obci MŠ, ZŠ, penzion, obchody, hostinec. Nedaleko nájezd na D1. Financování Vám pomůžeme zajistit. Na dotazy a prohlídky volejte realitního makléře.



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.02.2026

valuo

Prodej domu

378 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Rašovice u Bučovic, Rašovice, Vyškov,
Jihomoravský kraj, Jihovýchod, Česká
republika



Detail nabídky

#1590591

Cenová historie 25.08.2024 - 14.02.2025 (172 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
+ Stažení inzerátu	14.02.2025 (po 173 d.)	4 532 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	25.08.2024	4 532 000 Kč za nemovitost	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
4 532 000 Kč	1.00 %	4 577 320 Kč
23 360 Kč/m ²	tj. 45 320 Kč/m ²	23 594 Kč/m ²



Iva Mejzlíková, +420732123891, znalec@mejzlikovi.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 06.02.2026

valuo



**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

