

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009084/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 3838/1, 3838/2, 5396, 5505, 5704, 5827, 5871, 5926, 6480, 6687, 6897, 6993, 7174, 7466, součástí pozemku parc.č.st. 291 je zemědělská stavba bez čp/če, součástí pozemku parc.č.st. 301 je stavba rodinného domu č.p. 140, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bánov, obci Bánov, okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 1515.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	www.cenyodhady.cz
Číslo posudku v evidenci znalce:	444/2026	

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

Číslo jednací:	137EX10413/25
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	10 250 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.2.2026

Vyhotoveno: V Brně 13.3.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1515 pro k.ú. Bánov ze dne 29.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 23.2.2026.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.2.2026 za přítomnosti znalce, pana Vystrčila Josefa (bratr povinné) a vykonavatelů z exekutorského úřadu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 1515, k.ú. Bánov vyhotoveno dne 29.1.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Bánov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 23.2.2026 ze přítomnosti bratra povinné pana Vystrčila Josefa a vykonavatelů z exekutorského úřadu.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 23.2.2026.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku a bratrem povinné panem Josefem Vystrčilem.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX10413/25 ze dne 22.1.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1515 ze dne 29.1.2026 pro k.ú.

Bánov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

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

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem

a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Bánov, k.ú. Bánov

Adresa nemovité věci: Bánov 140, 687 54 Bánov

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace, znalec pořídil nákresy a fotodokumentaci.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Bánov, v katastrálním území Bánov, východním směrem od Obecního úřadu, při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s dvorní částí, kde je umístěna hospodářská část rodinného domu, přístřešek sloužící k venkovnímu posezení, zemědělská stavba bez čp/če (stodola), na kterou navazuje zahrada. Dům je řadový vnitřní, nepodsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba a v docházkové vzdálenosti centrální část obce s obchodem, poštou a zastávkou autobusu. Dále jsou předmětem ocenění pozemky parc.č. 3838/1, 3838/2, 5396, 5505, 5704, 5827, 5871, 5926, 6480, 6687, 6897, 6993, 7174, nacházející se v extravilánu obce (různě rozptýlené) s využitím jako pozemky zemědělské (orná půda). Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 3838/1, 3838/2, 5396, 5505, 5704, 5827, 5871, 5926, 6480, 6687, 6897, 6993, 7174, 7466, kde součástí pozemku parc.č.st. 291 je zemědělská stavba bez čp/če, součástí pozemku parc.č.st. 301 je stavba rodinného domu č.p. 140, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bánov, obci Bánov, okrese Uherské Hradiště.

Komentář: na základě požadavku objednatele jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1515 pro účely tohoto ocenění rozděleny na dvě části a to na pozemky parc.st.291, st. 301, parc.č. 255, 7466, kde součástí pozemku parc.č.st. 291 je zemědělská stavba bez čp/če a součástí pozemku parc.č.st. 301 je stavba rodinného domu č.p. 140 a na pozemky zemědělské parc.č. 3838/1, 3838/2, 5396, 5505, 5704, 5827, 5871, 5926, 6480, 6687, 6897, 6993, 7174.

Situace

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

Přístup přes pozemky

4361/41	Zlínský kraj
4361/143	Obec Bánov
4361/20	Obec Bánov
4382/1	Obec Bánov

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 140:

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

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené bez izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je břizolitová s nátěrem v části zateplená, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou dlážděné, parketové, koberce, vytápění je ústřední (plyn, tuhá paliva, kotel je k datu ocenění demontován), ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci, plyn (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení: 2x sprcha, 3x WC, ostatní vybavení je standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

V rodinném domě se nachází dvě samostatné bytové jednotky.

Podlaží	Popis	Výměra v m ²
1.NP	průjezd	31,19
	chodba s verandou	19,33
byt č. 1	chodba	6,10
	jídlna s kk	20,33
	koupelna s WC	10,52
	obývací pokoj	24,56
	pokoj	14,48
	pokoj	17,24
	byt č. 2	chodba
	spíž	4,40
	koupelna	4,92
	WC	0,67
	kuchyně	11,49
	obývací pokoj	17,39
	pokoj	17,18
hospodářská část RD	letní kuchyně	10,14
	kotelna	4,79
	denní místnost	9,13
	chodba	3,22
	WC	2,48
	sklad	6,61
		243,99

Poznámka: celková užitná plocha objektu byla zaměřena při místním šetření laserovým měřidlem.

Užitná plocha jednotky:

Celková užitná plocha objektu činí 243,99 m².

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací od bratra povinné pochází původní rodinný dům z roku 1946, v roce 2005 byla provedena poslední větší rekonstrukce (přístavba verandy, koupelna, interiér domu), v roce 2014 byly vyměněny okna a vydlážděn dvůr. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, odpovídající stáří a provedeným modernizacím, údržba je na průměrné úrovni. Dům je k datu ocenění cca 0,5 roku neužívaný.

Zemědělská stavba bez čp/če:

Jedná se o zděnou stodolu půdorysného tvaru písmene L (stodola je obdélníkového půdorysu, na kterou do dvorní části RD navazuje dílna a původní chlévy se sklady) nacházející se v ukončení dvora na pozemku parc.č.st. 291 se sedlovou střechou, která je průchozí do zahrady na pozemku parc.č. 255, v části bez stropu v původních chlévech se stropy klenutými. Původní stodola pochází dle získaných informací při místním šetření z roku 1766, která byla v průběhu životnosti modernizována. Stavebně technický stav je odpovídající stáří, údržba je na průměrné úrovni.

Dispoziční řešení:

1.NP - komory, sklad, zazimování pro ptáky, dílny, sklad, stodola.

Celková užitná plocha stodoly s hospodářským zázemím činí 221,11 m².

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 7466

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1515. Pozemek parc.č.st. 301 je zastavěn rodinným domem č.p. 140 s dvorní částí, pozemek parc.č.st. 291 zemědělskou stavbou bez čp/če a části zahrady, pozemek parc.č. 255 tvoří zahradu a pozemek parc.č. 7466 je tvořen částí předzahrádky před domem. Pozemky jsou rovinaté, přístupné po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází ve stabilizované ploše bydlení BI - plochy bydlení individuální.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Drobné vedlejší stavby:

Jedná se zejména o pergolu s krbem ve dvorní části RD, přístřešek na dvoře a přístřešek za stodolou směrem do zahrady, stavby stejného stáří 12 let, stavebně technický stav je průměrný.

Venkovní úpravy

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

Zemědělské pozemky parc.č. 3838/1, 3838/2, 5396, 5505, 5704, 5827, 5871, 5926, 6480, 6687, 6897, 6993, 7174

Jedná se o pozemky nacházející se v extravilánu obce různě rozptýlené po katastrálním území s využitím jako pozemky zemědělské. Dle platného územního plánu se pozemky nacházejí ve stabilizované ploše Z nebo Z1 - plochy zemědělské nebo plochy zemědělské specifické, a navíc část pozemku parc.č. 6897 je zahrnuta v návrhové ploše P - lokálního biocentra.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemků nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků nebyly zjištěny.

Rizika**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
 NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
 Komentář: Pozemky parc.č. 3838/1, 3838/2, 6480 jsou umístěny v chráněné krajinné oblasti, I., II. zóna a evropsky významné lokality - viz. LV č. 1515 příloha znaleckého posudku

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 ANO Exekuce
 ANO Ostatní finanční a právní omezení
 Komentář: V současné době na výpis z Katastru nemovitostí LV č. 1515 ze dne 29.1.2026 pro k.ú. Bánov

v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zajištění nemovitosti, zahájení exekucí, podán návrh na zařízení exekutorského zástavního práva, změna číslování parcel, omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou a upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení (viz. LV č. 1515, příloha znaleckého posudku). Na omezení uvedené na LV č. 1515, tj. na zajištění nemovitosti, zahájení exekucí, podán návrh na zařízení exekutorského zástavního práva, změna číslování parcel, omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou a upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Na základě dostupných informací z Registru půdy eagri.cz bylo zjištěno, že na pozemcích hospodaří: viz. příloha znaleckého posudku, nájemní / pachtovní smlouvy nebyly znalci předloženy.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům č.p. 140, zemědělská stavba bez čp/če, pozemky parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 7466

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům

2. Zemědělské pozemky

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělské pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě
Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům č.p. 140, zemědělská stavba bez čp/če, pozemky parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 7466

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m² užitné objektu a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	243,99 m ²
Výměra pozemku:	2 180,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

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

Koeficient velikosti

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

Koeficient polohy

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

Koeficient stav a vybavení

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

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší

než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

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

Úvaha zpracovatele ocenění

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	Bánov 444, okres Uherské Hradiště				
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.				
Podlaží:	1.NP				
Dispozice:	4+1				
Typ stavby:	cihla				
Pozemek:	878,00 m ²				
Užitná plocha:	163,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,05				
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,98				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení (před rekonstrukcí)	1,05				
K5 Celkový stav - horší celkový stav (před rekonstrukcí)	1,05				
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
k 02/2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c		
3 100 000	163,00	19 018	1,16	22 061	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-443/2025-742

Název:	Rodinný dům				
Lokalita:	Družební 485, Nivnice, okres Uherské Hradiště				
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.				
Podlaží:	1.NP				
Dispozice:	3+1, 2+1				
Typ stavby:	cihla				
Pozemek:	191,00 m ²				
Užitná plocha:	110,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)	1,05				
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,95				
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,98				
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,98				
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05				



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	KN, V-816/2025-742
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena
k 03/2025	[m ²]	Kč/m ²
3 400 000	110,00	30 909
Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]	
K_C		
1,01	31 218	

Název:	Rodinný dům			
Lokalita:	Nezdenice 10, okres Uherské Hradiště			
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.			
Podlaží:	1.NP			
Dispozice:	3+1			
Typ stavby:	cihla			
Pozemek:	886,00 m ²			
Užitná plocha:	135,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2025)	1,05			
K2 Velikosti objektu - menší velikost	0,95			
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení, předpoklad	1,02			
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,02			
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m²]
k 05/2025	[m ²]	Kč/m ²	K_C	
4 200 000	135,00	31 111	1,06	32 978



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1500/2025-742

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že po korekci sjednaných cen koeficienty odlišnosti lze konstatovat, že dosahované ceny obdobně koncipovaných objektů se pohybují v rozmezí 22 061,- Kč/m² až 32 978,- Kč/m² užitné plochy. Po zvážení všech okolností, majících vliv na hodnotu nemovitých věcí, zejména stavebně technický stav a umístění, uvažuji tržní hodnotu pro stávající stav ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí, tj. na 28 752,- Kč/m² užitné plochy.

Minimální jednotková porovnávací cena	22 061 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 752 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 978 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	28 752 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	243,99 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	7 015 201 Kč

2. Zemědělské pozemky

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělské pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny u pozemku přepočtené na 1 m² plochy pozemku a následně porovnání jako celku.

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 1/2026)	1,00
K2 Velikost - menší výměra	0,90
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-238/2026-742

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 1/2026				
140 000	4 681	30	0,90	27,00

Název: Pozemek

Lokalita: Bánov, okres Uherské Hradiště

Popis: Jedná se o pozemek parc.č. 6935 nacházející se ve stejné lokalitě, se stejným využitím, dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše Z - plochy zemědělské, prodej 14.2.2025.

Pozemek: 4 940,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (realizace 2/2025)	1,02
K2 Velikost - menší výměra	0,90
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - stejná využitelnost	1,00



Zdroj: ikarus21.cz, Katastr nemovitostí, V-439/2025-742

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
k 2/2025				
220 000	4 940	45	0,92	41,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 27,- Kč/m² až 41,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 35,- Kč/m². Vzhledem k poloze, umístění, využití a uvedeným skutečnostem navrhuji obvyklou cenu jako průměrnou, tj. na 35,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	27 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	41 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Průměrná jednotková cena	35 Kč/m ²
Výměra pozemku	92 218,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 227 630 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Rodinný dům č.p. 140, zemědělská stavba bez čp/če, pozemky parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 7466

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům

7 015 200,50 Kč

Rodinný dům č.p. 140, zem. stavba bez čp/če, parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 7466

Obvyklá cena po zaokrouhlení 7 000 000 Kč

slovy: Sedm milionů Kč

2. Zemědělské pozemky

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Zemědělské pozemky

3 227 630,- Kč

Zemědělské pozemky

Obvyklá cena po zaokrouhlení 3 250 000 Kč

slovy: Tři miliony dvě stě padesát tisíc Kč

Porovnávací hodnota celkem

10 250 000 Kč

Silné stránky

Rodinný dům:

- lokalita vhodná k bydlení
- dostatečné pozemkové zázemí
- docházková vzdálenost o centra města
- vlastní parkování

Zemědělské pozemky:

- lokalita vhodná k zemědělské činnosti

Slabé stránky

Rodinný dům:

- větší užitná plocha objektu
- dům je cca 0,5 roku neužívaný

Zemědělské pozemky:

- neucelenost pozemků

Obvyklá cena 10 250 000 Kč

slovy: Deset milionů dvě stě padesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání na m² užitné plochy objektu a následně porovnání jako celku, u zemědělských pozemků porovnání na m² plochy pozemků. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení, s dostatečným pozemkovým zázemím, v docházkové vzdálenosti do centra obce, nevýhodou je větší užitná plocha domu a neužívání objektu, u zemědělských pozemků se jedná o vhodnou lokalitu k zemědělské činnosti, nevýhodnou je jejich neucelenost. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně, zemědělské pozemky velmi dobře.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

- a) vybere zdroj dat, provedeno,
 - b) sebere nebo vytvoří data, provedeno,
 - c) zpracuje data, provedeno,
 - d) provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
 - e) interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
 - f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e), provedeno,
 - g) zformuluje závěr, provedeno
- a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1515 pro k.ú. Bánov ze dne 29.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 23.2.2026.

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

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 3838/1, 3838/2, 5396, 5505, 5704, 5827, 5871, 5926, 6480, 6687, 6897, 6993, 7174, 7466, součástí pozemku parc.č.st. 291 je zemědělská stavba bez čp/če, součástí pozemku parc.č.st. 301 je stavba rodinného domu č.p. 140, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bánov, obci Bánov, okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 1515, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Uherský Brod podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 23.2.2026 po zaokrouhlení na 10.250.000,- Kč (slovy: deset milionů dvě stě padesát tisíc korun českých).

Obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 7466, součástí pozemku parc.č.st. 291 je zemědělská stavba bez čp/če, součástí pozemku parc.č.st. 301 je stavba rodinného domu č.p. 140, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bánov, obci Bánov, okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 1515, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Uherský Brod podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 23.2.2026 po zaokrouhlení na 7.000.000,- Kč (slovy: sedm milionů korun českých) a

a obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č. 3838/1, 3838/2, 5396, 5505, 5704, 5827, 5871, 5926, 6480, 6687, 6897, 6993, 7174, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bánov, obci Bánov,

okrese Uherské Hradiště, zapsáno na listu vlastnictví č. 1515, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, KP Uherský Brod podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 23.2.2026 po zaokrouhlení na 3.250.000,- Kč (slovy: tři miliony dvě stě padesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena**10 250 000 Kč**

slovy: Deset milionů dvě stě padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

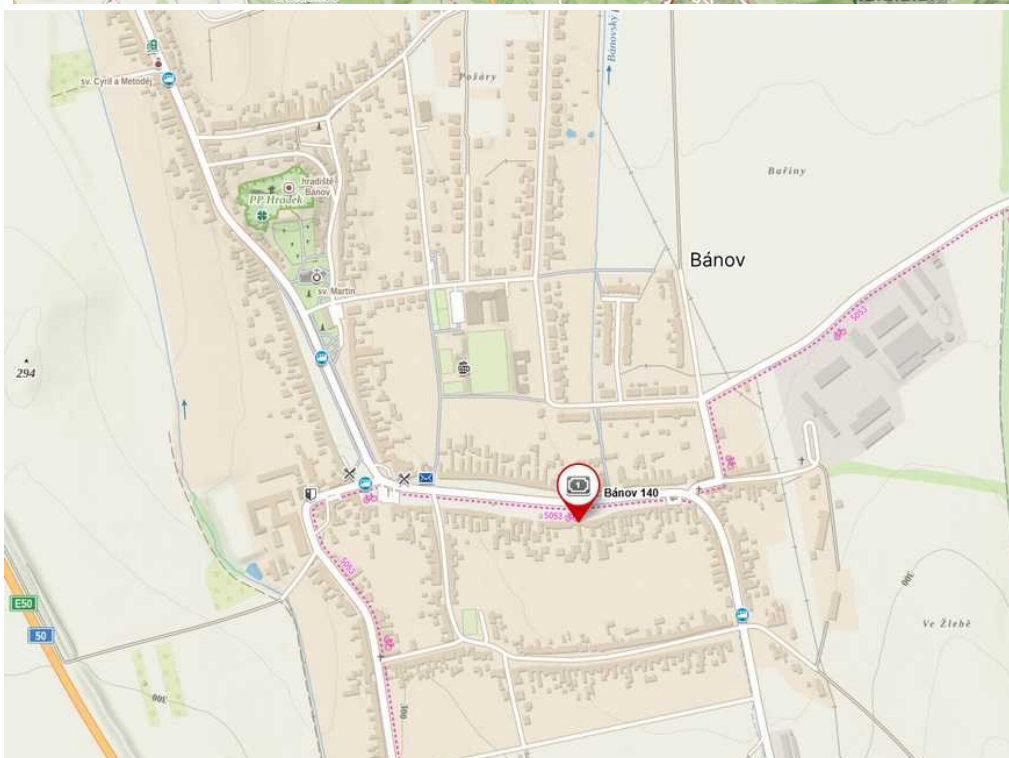
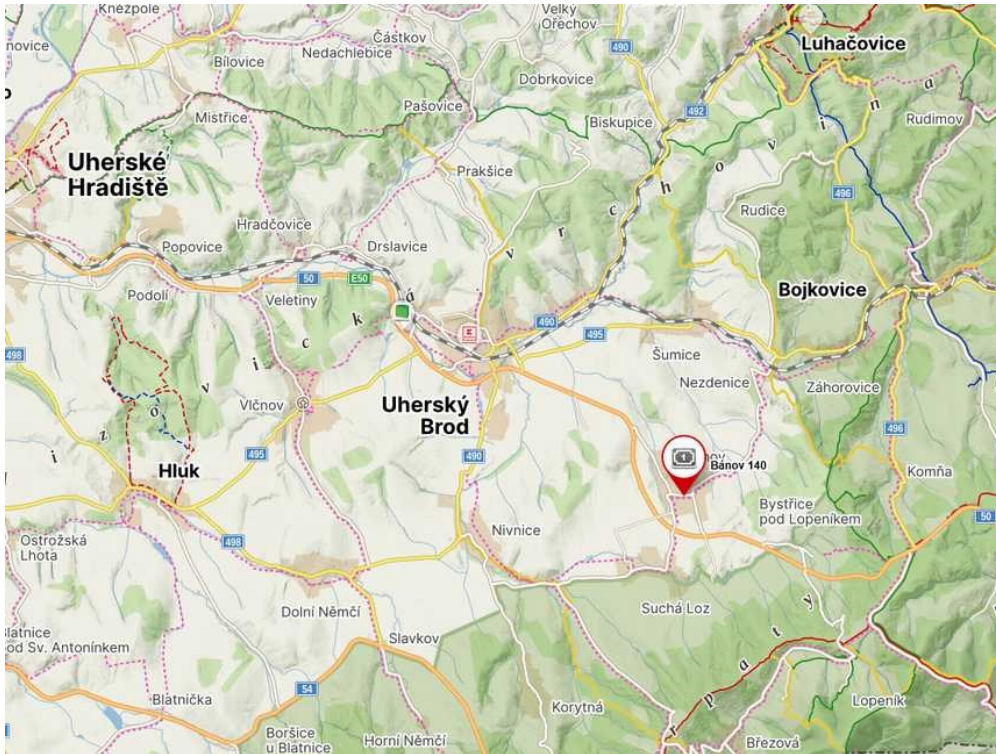
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny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

SEZNAM PŘÍLOH

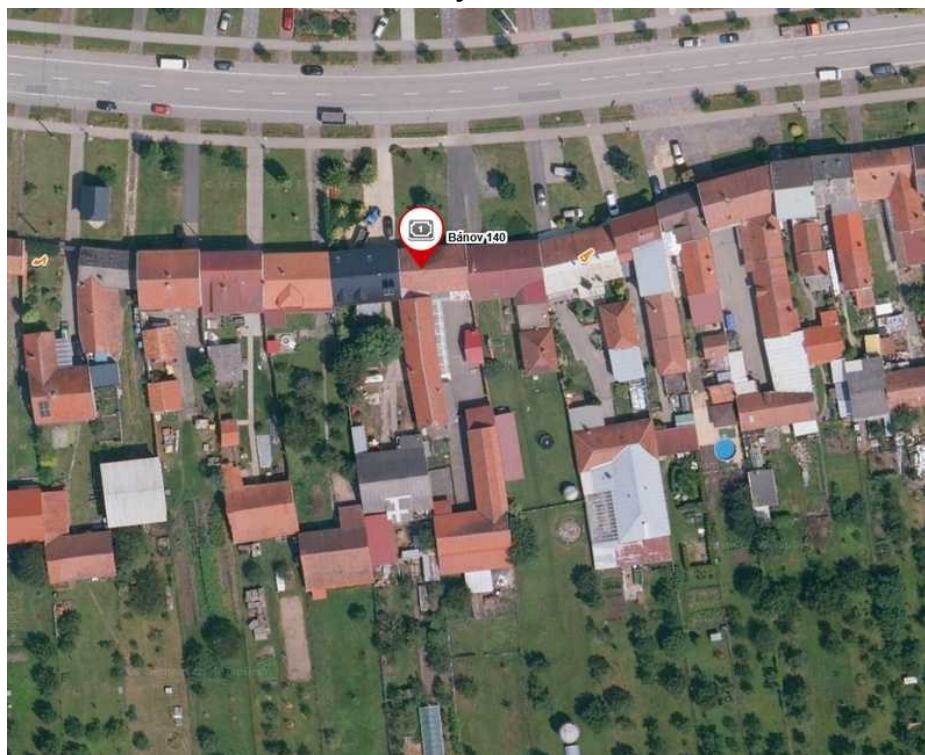
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	7
Kopie katastrální mapy.	2
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	7
Výřez z územního plánu obce.	1
Hospodaření na pozemcích.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace (rodinný dům s pozemky)



Uliční pohled na RD



Dvorní část RD



Dvůr (v pozadí hospodářská část u stodoly)



Chodba (přistavěná veranda)



Pokoj



Koupelna



Pokoj



Kuchyňský kout



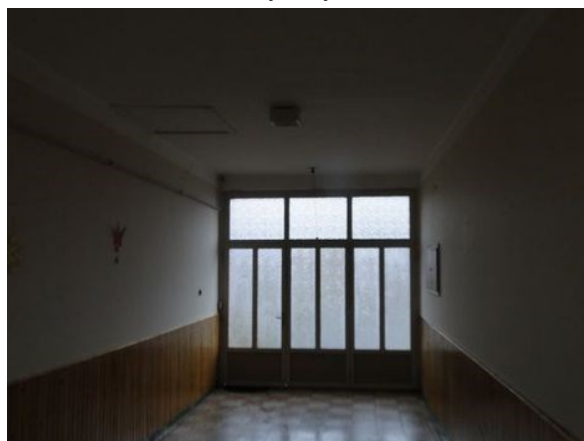
Koupelna s WC



Kuchyňský kout



Demontovaný plynový kotel



Průjezd (z ulice)



Sklad



Dílna



Stodola (pohled ze zahrady)



Stodola



Pozemek zahrady



Pergola s krbem

Fotodokumentace (zemědělské pozemky)



LV č. 1515

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX10413/25 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592021 Bánov

Kat.území: 600865 Bánov

List vlastnictví: 1515

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 291	654	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 291				
P St. 301	799	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bánov, č.p. 140, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 301				
P 255	698	zahrada		zemědělský půdní fond
P 3838/1	102	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I.zóna, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita
P 3838/2	1894	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - II. zóna, evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
P 5396	7543	orná půda		zemědělský půdní fond
P 5505	3243	orná půda		zemědělský půdní fond
P 5704	7499	orná půda		zemědělský půdní fond
P 5827	9339	orná půda		zemědělský půdní fond
P 5871	6648	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 5926	16758	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 6480	7304	orná půda		evropsky významná lokalita, zemědělský půdní fond
P 6687	4006	orná půda		zemědělský půdní fond
P 6897	11998	orná půda		zemědělský půdní fond
P 6993	9528	orná půda		zemědělský půdní fond

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592021 Bánov

Kat.území: 600865 Bánov

List vlastnictví: 1515

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

P	7174	6356 orná půda		zemědělský půdní fond
P	7466	29 ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zajištění nemovitosti

- povinná osoba: Zuzana Hořelková, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Oznámení o vydání rozhodnutí o zajištění KRPZ - 121870-242/TČ-2020-151181-VES ze dne 13.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2021 16:42:23. Zápis proveden dne 28.05.2021.

Z-1173/2021-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno

Povinnost k

Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1363/2025 -15 ze dne 29.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2025 20:00:21. Zápis proveden dne 02.05.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-4785/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Zuzana Hořelková, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 198EX-1363/2025 -30 vydaný Mgr. Jaroslavou Schafferovou, soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Brno - venkov, se sídlem Křenová 131/35, Brno ze dne 02.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2025 20:01:29. Zápis proveden dne 11.09.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2784/2025-742

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592021 Bánov

Kat.území: 600865 Bánov

List vlastnictví: 1515

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

Typ vztahu

*Povinnost k*Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov, RČ/IČO:
[REDAKCE]*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-10413/2025 -10 ze dne 12.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2025 16:34:03. Zápis proveden dne 18.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-6777/2025-703

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinná osoba: Zuzana Hořelková, r.č. [REDAKCE]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-10413/2025 -17 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2025 16:35:43. Zápis proveden dne 19.06.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-1748/2025-742

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Tunkl, Tovární 197, 381 01 Český Krumlov

*Povinnost k*Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov, RČ/IČO:
[REDAKCE]*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Český Krumlov 217 EX-00619/2025 -037 ze dne 22.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2025 20:34:09. Zápis proveden dne 26.08.2025; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-4174/2025-302

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinná osoba: Hořelková Zuzana, r.č. [REDAKCE]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 217 EX-00619/2025 -038 vydaný Mgr. Tomášem Tunklem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Český Krumlov, se sídlem Tovární 197, Český Krumlov, ze dne 22.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2025 20:33:49. Zápis proveden dne 29.08.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-2657/2025-742

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení - exekučního příkazu 217 EX 00619/2025-038 ze dne 04.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 16:33:23. Zápis proveden dne 17.10.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČRKatastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592021 Bánov

Kat.území: 600865 Bánov

List vlastnictví: 1515

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

Typ vztahu

Z-3113/2025-742

o Zajištění nemovitosti

- povinná osoba: Zuzana Hořelková, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Usnesení soudu o zajištění nároku poškozeného Krajského soudu v Brně, pobočka ve Zlíně 61 T-13/2023 -3970 ze dne 14.10.2024. Právní moc ke dni 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2025 13:56:49. Zápis proveden dne 22.09.2025.

Z-2864/2025-742

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-19956/2025 -10 ze dne 06.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 16:40:03. Zápis proveden dne 08.10.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-12733/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinná osoba: Hořelková Zuzana, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137EX-19956/2025 -20 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, ze dne 13.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2025 16:49:50. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3192/2025-742

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137EX-21287/2025 -10 ze dne 10.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2025 16:39:48. Zápis proveden dne 14.10.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-13124/2025-703

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592021 Bánov

Kat.území: 600865 Bánov

List vlastnictví: 1515

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

*Typ vztahu***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinná osoba: Hořelková Zuzana, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137EX-21287/2025 -22 vydaný JUDr. Petrem Kociánem, soudním exekutorem, Exekutorský úřad Brno-venkov, se sídlem Veveří 2216/125, Brno, ze dne 13.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 04:30:14. Zápis proveden dne 21.10.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3215/2025-742

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

KOZAP Uh. Brod - zbraně a střelivo, spol. s r.o., č.p. 134, 68754 Bánov, RČ/IČO: 47915234

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 137EX-21289/2025 -12 ze dne 06.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 16:43:32. Zápis proveden dne 17.10.2025.

Z-3114/2025-742

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-10548/2025 -8 ze dne 31.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2025 18:00:35. Zápis proveden dne 06.11.2025; uloženo na prac. Břeclav

Z-5637/2025-704

*Související zápisy***Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinná osoba: Hořelková Zuzana, r.č.: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 291, Parcela: St. 301, Parcela: 255, Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2, Parcela: 5396, Parcela: 5505, Parcela: 5704, Parcela: 5827, Parcela: 5871, Parcela: 5926, Parcela: 6480, Parcela: 6687, Parcela: 6897, Parcela: 6993, Parcela: 7174, Parcela: 7466

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-10548/2025 -14 vydaný Mgr. Marcelou Petrošovou, soudní exekutorkou, Exekutorský úřad Břeclav, se sídlem 17. listopadu 2995/1a, Břeclav, ze dne 03.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2025 18:02:06. Zápis proveden dne 11.11.2025; uloženo na prac. Uherský Brod

Z-3403/2025-742

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592021 Bánov

Kat.území: 600865 Bánov

List vlastnictví: 1515

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

Typ vztahu

- o **Změna číslování parcel**
neměřickým záznamem číslo 959 ze dne 27.6.2017 (vznikla z KN stavební parcely číslo 300)
Povinnost k
Parcela: 7466
- o **Změna číslování parcel**
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 3138)
Povinnost k
Parcela: 3838/1, Parcela: 3838/2

Plomby a upozornění

Číslo řízení Vztah k

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
Z-318/2026-742
- o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení
ZDŘ-354/2023-742 Parcela: St. 301

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**Listina*

- o Smlouva darovací ze dne 07.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2015 08:00:48. Zápis proveden dne 01.07.2015.

Pro: Hořelková Zuzana, č.p. 140, 68754 Bánov

V-2993/2015-742

RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
255	30700	698
3838/2	84911	880
	84951	1014
5396	30700	5844
	30710	1053
	32051	643
	34911	3
5505	30700	3243
5704	30700	7499
5827	62001	1708
	66300	7631
5871	62031	5644
	62041	1004
5926	62031	16758
6480	62021	7304
6687	62001	2114
	62021	1892

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

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 13:35:02

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště

Obec: 592021 Bánov

Kat.území: 600865 Bánov

List vlastnictví: 1515

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

6897	30700	11998
6993	30700	937
	30710	8591
7174	30610	1868
	30700	1348
	32011	1298
	32051	1842

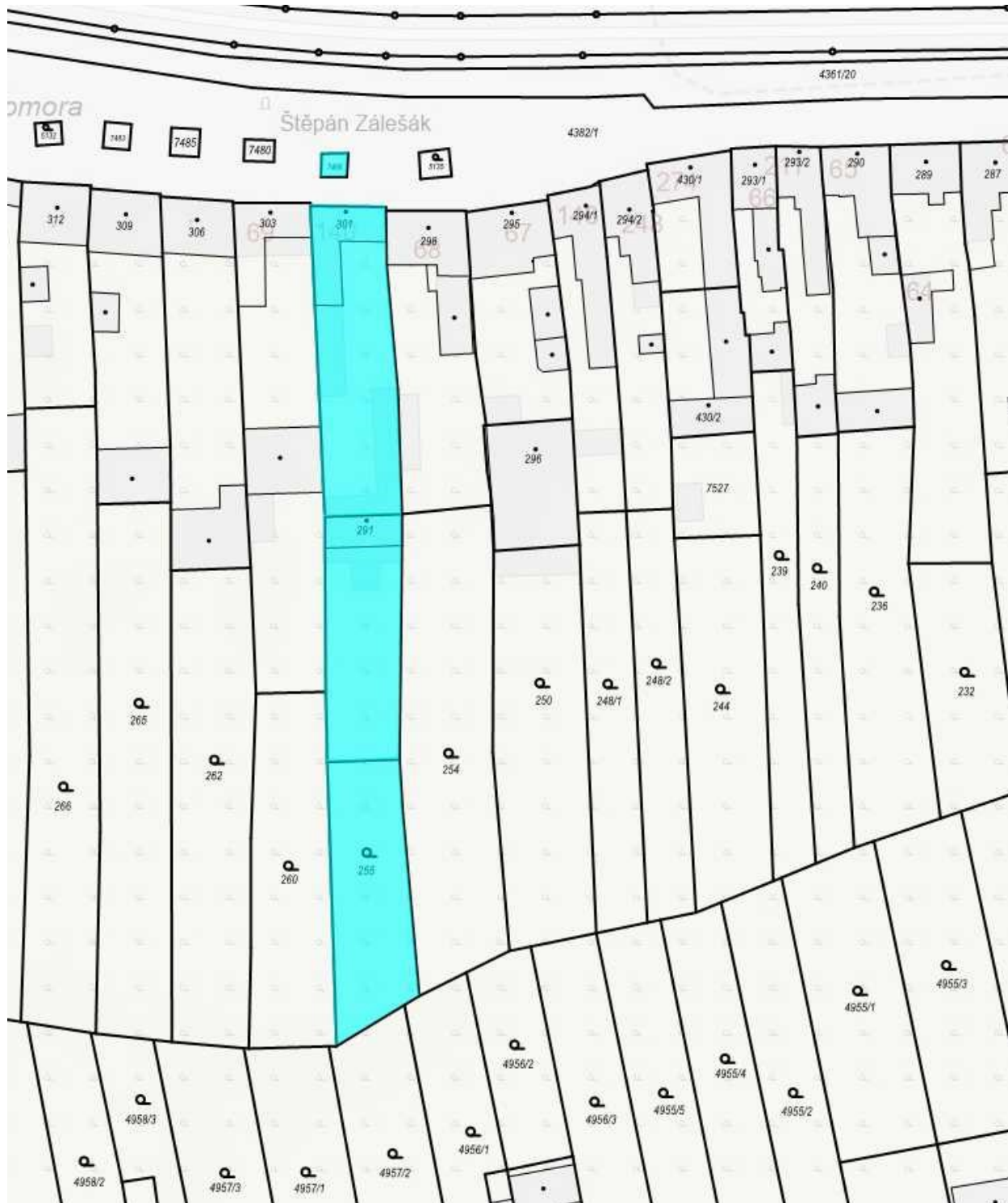
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.01.2026 13:59:21

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/>.

Kopie katastrální mapy




RD s pozemky parc.č.st. 291, st. 301, parc.č. 255, 7466



Zemědělské pozemky (označeny modře)

Dodejka

<p>Prohlášení doručujícího orgánu:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Zásilka byla odevána dne <u>5-02-2026</u> hodín <u>10:02</u> minut.</p> <p><input type="checkbox"/> Protože adresa nebyl zasílán, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne hodín minut a adresátu byla zanechána vyzva, aby si zásilku vyzvedl.</p> <p>Jméno a příjmení doručovatele.....  razítko..... podpis doručovatele.....</p> <p><input type="checkbox"/> Uložena zásilka byla vyzvednuta dne hodín minut.</p> <p><input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne hodín minut.</p> <p>Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele..... razítko..... podpis vydávající osoby / doručovatele.....</p>	<p>Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a oceňování nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552</p> <hr/> <p>DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU</p> <p><input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA</p> <p>Č.j.: 137 Ex 10413/25</p> <p>Adresát: VAZEBNÍ VĚZNICE OLOMOUC ZUZANA HOŘELKOVÁ (20.03.1976) ŠVERKOVÁ 2 POSTOVNÍ PŘIHRÁDKA 84 771 57 OLOMOUC</p> <p>Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... Zuzana Hořelková</p> <p>Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi..... otec</p> <p>Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... - 5 - 02 - 2026</p> <p>Podpis osoby, která zásilku převzala..... Hořelková</p>
---	---

Srovnatelné objekty

Prodej domu

128 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 444, 68754 Bánov



Detail nabídky

#1580452



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	128 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	48.986573651072, 17.725578801154
Plocha pozemku:	878 m ²	Zadáno v:	17.02.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-443/2025-742

Popis nemovitosti

Hledáte nový domov pro svou rodinu? Chcete bydlet v klidné a malebné obci s veškerou občanskou vybaveností na dosah ruky? Pak je tento rodinný dům v Bánově přesně to, co hledáte! Základní Parametry Nemovitosti - Typ nemovitosti: Rodinný dům - Dispozice: 4+1 - Užitná plocha: 163 m² - Stav objektu: Ihned k nastěhování - Možnost přístavby: Ano, obytné podkroví Technické Detaily a Vybavení - Rekonstrukce oken: Směrem do ulice proběhla v roce 2000 - Nové přípojky: Instalovány v roce 2012 (elektřina, voda, kanalizace, plyn) - Vytápění: Ústřední plynový kotel - Připojení na veřejný rozvod: Elektřina, voda, kanalizace, plyn Dispozice a Další Vybavení Dům nabízí komfortní a přehledně řešené dispozice 4+1, které jsou ideální pro rodinné bydlení. Součástí domu je také garážový průjezd o velikosti 35 m². Jsou zde i další parkovací prostor až u dvířek či před domem směrem do ulice. Pro veškeré skladovací potřeby zde naleznete hospodářskou budovu o rozloze 57m². Lokalita Bánov Bánov je klidná a přátelská obec s bohatou historií a skvělou dostupností. Díky své poloze nabízí příjemné bydlení s blízkostí přírody a zároveň snadný přístup do větších měst. - Občanská vybavenost: Školy, školky, obchody, zdravotní středisko a další služby jsou v bezprostřední blízkosti. - Dopravní dostupnost: Snadný přístup k veřejné dopravě a hlavním silničním tahům. Proč Tento Dům? 1. Ihned k nastěhování: Dům je připraven k okamžitému užívání. 2. Možnost úprav a rekonstrukcí: Dům nabízí možnost přístavby obytného podkroví, což z něj činí skvělou investici do budoucna. 3. Komfort a prostor: Velkorysá užitná plocha 163 m² zajistí dostatek místa pro celou rodinu. Tento rodinný dům v Bánově je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají pohodlné a prostorné bydlení v příjemné lokalitě. Nechte se okouzlit touto nemovitostí a udělejte krok směrem k novému, lepšímu bydlení!



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@icenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2026

valuo

Prodej domu

128 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 444, 68754 Bánov

**Detail nabídky**

#1580452

Cenová historie 07.08.2024 - 30.01.2025 (176 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.02.2025	od 3 do 3,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	17.02.2025 (po 17 d.)	3 100 000 Kč Číslo řízení: V-443/2025-742	-250 000 Kč (-7%)
+ Stažení inzerátu	30.01.2025 (po 47 d.)	3 350 000 Kč	
Zlevněno	14.12.2024 (po 80 d.)	3 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize a právních služeb; včetně provize a právních služeb	-100 000 Kč (-3%)
Zlevněno	25.09.2024 (po 49 d.)	3 450 000 Kč za nemovitost, včetně provize a právních služeb; včetně provize a právních služeb	-250 000 Kč (-7%)
+ Vytvoření inzerátu	07.08.2024	3 700 000 Kč za nemovitost; včetně provize a právních služeb	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2026

valuo

Prodej domu

110 m²

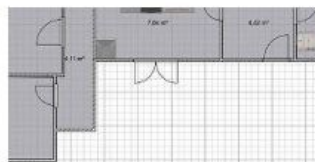
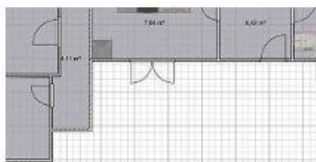
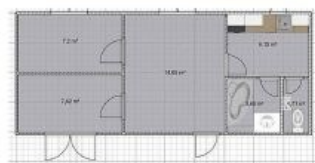
Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Družební 485, 68751 Nivnice

**Detail nabídky**

#1486992



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	110 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	191 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	velmi dobrý
GPS:	48.97821296351, 17.64377561808
Zadáno v:	20.03.2025
Číslo vkladu:	V-816/2025-742

Popis nemovitosti

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji rodinný dům v Nivnici. Dům se nachází v centru obce na pěkném místě. Jedná se o jednopodlažní dům s dispozicí 3+1 a 2+1. Celková plocha pozemku je 191 m². K dispozici ihned. Dům se nachází v klidné lokalitě. Nivnice je vzdálené od centra Uherského Brodu 7 km, občanská vybavenost je tedy na dobré úrovni. Dům byl průběžně rekonstruován - nová okna, střecha, zateplení, elektro instalace atd. Z důvodu nedodání energetického štítku je uvedena energetická náročnost třídy G. Dispozice: vstup do domu z ulice přes průchod na nádvoří, kde jsou dva samostatné vchody do jednotlivých částí domu. Při vstupu do části 3+1 je menší chodba, následně obývací pokoj, vpravo kuchyně, koupelnou a WC a vlevo 2 pokoje. Při vstupu do části 2+1 je menší chodba, vlevo je koupelna s WC a vpravo je vstup do sklepa a vstup do kuchyně. Kuchyní se projde do 2 pokojů. Pro bližší informaci či prohlídku kontaktujte realitního zprostředkovatele. Zajišťujeme finanční poradenství.



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2026

valuo

Prodej domu

110 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Družební 485, 68751 Nivnice



Detail nabídky

#1486992

Cenová historie 26.03.2024 - 20.02.2025 (330 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.03.2025	od 3,4 do 3,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.03.2025 (po 27 d.)	3 400 000 Kč Číslo řízení: V-816/2025-742	-311 750 Kč (-8%)
+ Stažení inzerátu	20.02.2025 (po 247 d.)	3 711 750 Kč	
Zlevněno	18.06.2024 (po 84 d.)	3 711 750 Kč za nemovitost; Cena k jednání! Cena je uvedena včetně provize a právního servisu; Cena k jednání! Cena je uvedena včetně provize a právního servisu.	-530 250 Kč (-13%)
+ Vytvoření inzerátu	26.03.2024	4 242 000 Kč za nemovitost; Cena k jednání! Cena je uvedena včetně provize a právního servisu.	



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2026

valuo

Prodej domu

135 m²

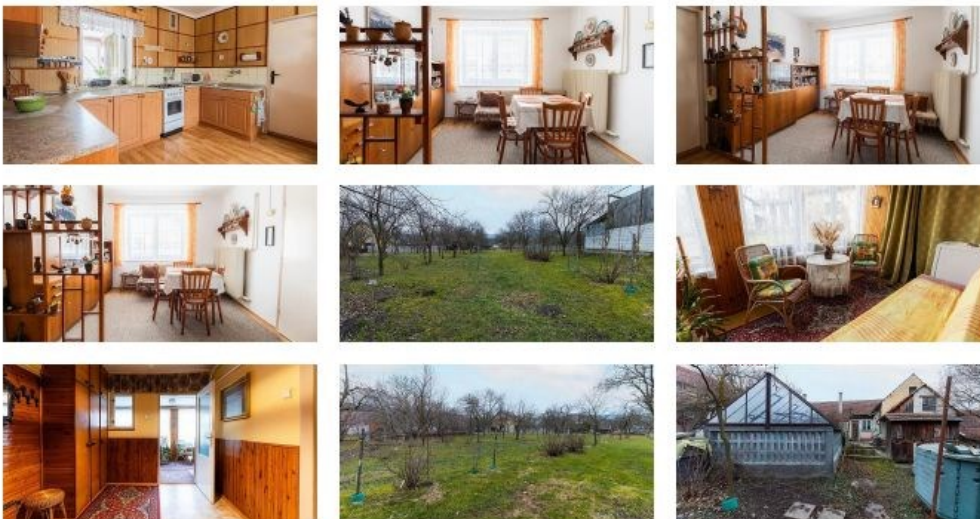
Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 10, 68732 Nezdenice

**Detail nabídky**

#1701565

**Typ nemovitosti:** dům**Plocha zahrady:** 2158 m²**Podlahová plocha:** 135 m²**Plocha sklepa:** 35 m²**Dispozice:****Stav:** průměrný**Plocha pozemku:** 886 m²**GPS:** 49.017328031194, 17.753214701003**Celkem podlaží:****Zadáno v:** 21.05.2025**Průslušenství:** zahrada, sklep**Číslo vkladu:** V-1500/2025-742

Popis nemovitosti

Hledáte klidné bydlení na venkově s velkým pozemkem a širokými možnostmi využití? Nabízíme k prodeji starší jednopodlažní rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Nezdenice. Součástí domu jsou také hospodářské prostory, předzahrádka, rozlehlé humno se sadem s velkým množstvím ovocných stromů, dvě verandy, sklep a velká půda, která nabízí možnost rozšíření obytné části. Dům má plastová okna, samostatné WC, spíž a prostornou předsíň s vestavěnou skříní a prádelnu. Venkovní část disponuje kůlnou na nářadí a skleníkem. Dispozice a vybavení domu: V domě najdete tři pokoje, samostatnou kuchyň, koupelnu se sprchovým koutem, dále pak dvě verandy s možností relaxace nebo úložného prostoru. Sklep, velká půda a hospodářské prostory poskytují dostatek místa aktivity všeho druhu. Vnitřní dvůr se skleníkem a krbem. Garáž pro jedno auto, vjezd a dvě parkovací místa před domem. Dům je napojen na septik, rozvod pitné vody, ohřev vody zajištěn bojlerem v koupelně, topení vlastním plynovým kotlem. Vlastní zdroj užitkové vody na zalévání. Humno se sadem je ideální pro pěstování, chov a rekreaci. Lokalita – klidné bydlení s občanskou vybaveností a skvělou dostupností! Dům se nachází v malebné obci Nezdenice, ležící v chráněné krajinné oblasti Bílých Karpat, nedaleko města Uherský Brod. Obec nabízí veškerou základní občanskou vybavenost, včetně: mateřské a základní školy, obchodu s potravinami, autobusového a vlakového spojení, sportovního střediska – možnost aktivního vyžití, možnost volnočasového vyžití – sportoviště, cyklostezky, venkovní koupaliště, příroda. Tento dům je ideální pro trvalé bydlení i rekreační využití. Nabízí dostatek prostoru, soukromí a možnost přizpůsobení dle vašich



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2026

valuo

Prodej domu

135 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

představ. Pokud vás tato nemovitost zaujala, neváhejte mě kontaktovat pro více informací nebo domluvení osobní prohlídky! Uvedená cena je včetně provize a dalších poplatků.

Adresa

č.p. 10, 68732 Nezdenice



Detail nabídky

#1701565



Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2026

valuo

Srovnatelné objekty

Prodej domu

135 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 10, 68732 Nezdenice



Detail nabídky

#1701565

Cenová historie 25.02.2025 - 17.03.2025 (20 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	21.05.2025	od 4,2 do 4,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	21.05.2025 (po 64 d.)	4 200 000 Kč Číslo řízení: V-1500/2025-742	-100 000 Kč (-2%)
+ Stažení inzerátu	17.03.2025 (po 20 d.)	4 300 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	25.02.2025	4 300 000 Kč za nemovitost, Cena včetně provize a dalších poplatků; Cena včetně provize a dalších poplatků	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 12.03.2026





valuo

Výřez z územního plánu obce

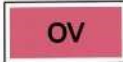

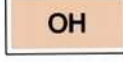

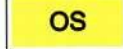



LEGENDA:

PLOCHY BYDLENÍ

STAV	NÁVRH	
		PLOCHY PRO BYDLENÍ HROMADNÉ
		PLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

STAV	NÁVRH	
		PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI
		PLOCHY PRO VEŘ. POHŘEBIŠTĚ A SOUVIS. SLUŽBY
		PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

Hospodaření na pozemcích

KÚ: 600865, List vlastnictví: 1515

Překryvy parcel s DPB

Export do xls Zobraz překryv pro DPB vč. ukončených Zobraz historické parcely

Uživatel	Adresa	Parc. č.	Druh číslování	Druh využití	Výměra parcely	Čtverec	Kultura	Zkrácený kód
ZEAS Bánov, a.s.		6687	KN	orná půda	4006 m ²	510-1190	R	9201/1
ZEAS Bánov, a.s.		6993	KN	orná půda	9528 m ²	520-1190	R	0101/5
AGROZEAS s.r.o.		7174	KN	orná půda	6356 m ²	520-1190	T	1102/12
ZEAS Bánov, a.s.		7174	KN	orná půda	6356 m ²	520-1190	R	1102/29
ZEAS Bánov, a.s.		5505	KN	orná půda	3243 m ²	510-1190	R	9005/6
ZEAS Bánov, a.s.		5926	KN	travní p.	16758 m ²	510-1190	U	8204/4
CS Zemědělská s.r.o.		5871	KN	travní p.	6648 m ²	510-1190	T	7103/1
Bc. Dalibor Volařík		5827	KN	orná půda	9339 m ²	510-1190	R	8108/11
ZEAS Bánov, a.s.		6897	KN	orná půda	11998 m ²	520-1190	R	0203/2
ZEAS Bánov, a.s.		5704	KN	orná půda	7499 m ²	510-1190	R	9001/13
ZEAS Bánov, a.s.		5396	KN	orná půda	7543 m ²	510-1190	R	9005/2
ZEAS Bánov, a.s.		6480	KN	orná půda	7304 m ²	510-1190	R	9304/9
AGROZEAS s.r.o.		3838/2	KN	travní p.	1894 m ²	510-1190	T	7724/8

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 22/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 009084/2026.

V Brně 13.3.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.9.