

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 060963/2026

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. 110, parc.č. 113/1, 113/2, součástí pozemku parc.č.st. 110 je stavba rodinného domu č.p. 45, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kuželov, obci Kuželov, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 129.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
	Nebovídy 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:	496/2026	

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

Číslo jednací:	137EX21256/25
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	4 000 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 3.9.2026

Vyhotoveno: V Brně 15.9.2026

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. 129 pro k.ú. Kuželov ze dne 21.7.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 3.9.2026.

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 3.9.2026 za přítomnosti znalce a povinné paní Zálešákové. Nemovité věci nebyly znalci zcela zpřístupněny.

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. 129, k.ú. Kuželov vyhotoveno dne 21.7.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Kuželov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 3.9.2026, nemovité věci nebyly znalci při místním šetření zcela zpřístupněny (zejména hospodářské stavení).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 3.9.2026.
- 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.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kancelářích, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX21256/25 ze dne 22.7.2026.
- 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 provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 129 ze dne 21.7.2026 pro k.ú. Kuželov 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 nenese 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 prodejkách 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 s jeho srovnatelností při jeho prodeji; je jím též odvozování 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 známy. 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. Získaná data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Kuželov, k.ú. Kuželov
Adresa nemovité věci: Kuželov 45, 696 73 Kuželov

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 Kuželov, v katastrálním území Kuželov nacházející se jihovýchodním směrem od centrální části obce, při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v mírně svažitém terénu s dostatečným pozemkovým zázemím kolem domu. Dům je samostatně stojící, nepodsklepený, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a nevyužívaným půdním prostorem (pouze pro skladovací účely) pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční a rekreační zástavba, v docházkové vzdálenosti autobusová zastávka a centrální část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny pozemky parc.č.st. 110, parc.č. 113/1, 113/2, součástí pozemku parc.č.st. 110 je stavba rodinného domu č.p. 45, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Situace

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

Přístup přes pozemky

4055

Obec Kuželov

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 45:

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a nevyužívaným půdním prostorem (pouze pro skladovací účely) pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je sedlová, krytina je ve standardním provedení tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je vápenocementová a strukturovaná, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou vápenné, obklady jsou keramické, schodiště není provedeno. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou dlážděné, s PVC povrchem a textilní, vytápění je ústřední z plynového kotle, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci a plyn (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), vnitřní hygienické vybavení tvoří sprcha, umyvadlo, vana, WC splachovací umístěné samostatně, v kuchyni je instalován plynový sporák, ostatní vybavení je standardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
1.NP	předsíň	9,76
	veranda	3,78
	WC	2,16
	obývací pokoj	18,09
	pokoj	16,06
	pokoj	18,27
	kuchyně	8,41

	spíž	2,31
	koupelna	3,22
	chodba	12,70
		94,76

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací od povinné je stáří rodinného domu cca 60 let, v průběhu životnosti byl rodinný dům částečně modernizován, před 20 lety byla provedena fasáda, vyměněny okna a částečně modernizován interiér domu. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, odpovídající stáří a běžné údržbě.

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 129. Pozemek parc.č.st. 110 je zastavěn rodinným domem č.p. 45 s dvorní částí, kde je umístěno hospodářské stavení, pozemky parc.č. 113/1, 113/2 tvoří zahradu před a za rodinným domem v části s trvalými porosty, na pozemku parc.č. 113/1 v jižním rohu se nachází drobná vedlejší stavba - sklad. Pozemky jsou mírně svažité, přístupné po místní zpevněné komunikaci s napojením na veškeré inženýrské sítě v obci. Dle platného územního plánu obce se pozemky nachází ve stabilizované ploše BI - plochy bydlení individuální.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Hospodářské stavení:

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt půdorysného tvaru písmene L, v části se dvěma podlažími se sedlovou střechou sloužící jako dílna a skladovací prostory. Objekt je bez fasádních omítek, okna jsou dřevěná, vrata jsou také dřevěná, objekt je s napojením na elektroinstalaci 230/400 V. Stavebně technický stav je zhoršený, údržba je zanedbanější. Poznámka: objekt nebyl znalci zpřístupněn.

Drobná stavba - sklad:

Jedná se o drobný skladovací objekt umístěný po pravé straně při vstupu na pozemek (v jižním rohu pozemku parc.č. 113/1).

Venkovní úpravy

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

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.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 129 ze dne 21.7.2026 pro k.ú. Kuželov 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: zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva a změna výměr obnovou operátu (viz. LV č. 129, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 129, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva a na změnu výměr obnovou operátu není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací při místním šetření a od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

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. Porovnávací hodnota

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, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny s porovnáním jako celku.

Užitná plocha:	94,76 m ²
Výměra pozemku:	2 261,00 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 provedením 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 ocenění 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:

1.	Rodinný dům	
Lokalita:	Hrubá Vrbka 13, okres Hodonín	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví	
Dispozice:	4+1, 1+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	1 297,00 m ²	
Užitná plocha:	224,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)	1,02	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,05	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav - uvažuji lepší celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 03/2025	Celkový koeficient K_c	
4 750 000 Kč	0,92	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1313/2025-706

Upravená cena
4 370 000 Kč

2.	Rodinný dům	
Lokalita:	Javorník 268, okres Hodonín	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
Podlaží:	1.NP/2.NP	
Dispozice:	2+1, 4+kk, výminek 2+1 ve dvoře	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	4 102,00 m ²	
Užitná plocha:	228,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2026)	1,00	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,02	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji lepší provedení a vybavení	0,95	
K5 Celkový stav - uvažuji lepší celkový stav	0,90	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 02/2026	Celkový koeficient K_c	
4 899 000 Kč	0,73	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1128/2026-706

Upravená cena
3 576 270 Kč

3.	Rodinný dům	
Lokalita:	Hroznová Lhota 198, okres Hodonín	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha odhadu.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	

Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	1 123,00 m ²	
Užitná plocha:	200,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2025)	1,02	
K2 Velikosti objektu - větší velikost	1,02	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,99	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji horší provedení a vybavení	1,02	
K5 Celkový stav - uvažuji horší celkový stav	1,02	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na IS, parkování	1,00	
Cena k 02/2025	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 740 000 Kč	1,09	4 076 600 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-701/2025-706

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 3 576 270,- až 4 370 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 4 007 623,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 4 007 623,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	3 576 270 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 007 623 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 370 000 Kč/ks
Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	4 007 623 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	4 007 623 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 4 007 623,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	4 000 000 Kč
--	---------------------

Silné stránky

- klidná lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- minimální vybavenost obce
- větší docházkové vzdálenosti

Obvyklá cena	4 000 000 Kč
	slovy: Čtyři miliony Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení i rekreaci v okrajové části obce s dostatečným pozemkovým zázemím, nevýhodou je vybavenost obce a větší docházkové vzdálenosti. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

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 tří 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. 129 pro k.ú. Kuželov ze dne 21.7.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 3.9.2026.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, 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. 110, parc.č. 113/1, 113/2, součástí pozemku parc.č.st. 110 je stavba rodinného domu č.p. 45, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Kuželov, obci Kuželov, okrese Hodonín, zapsáno na listu vlastnictví č. 129, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín 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 3.9.2026 po zaokrouhlení na 4.000.000,- Kč (slovy: čtyři miliony korun českých).

Obvyklá cena

4 000 000 Kč

slovy: Čtyři miliony Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

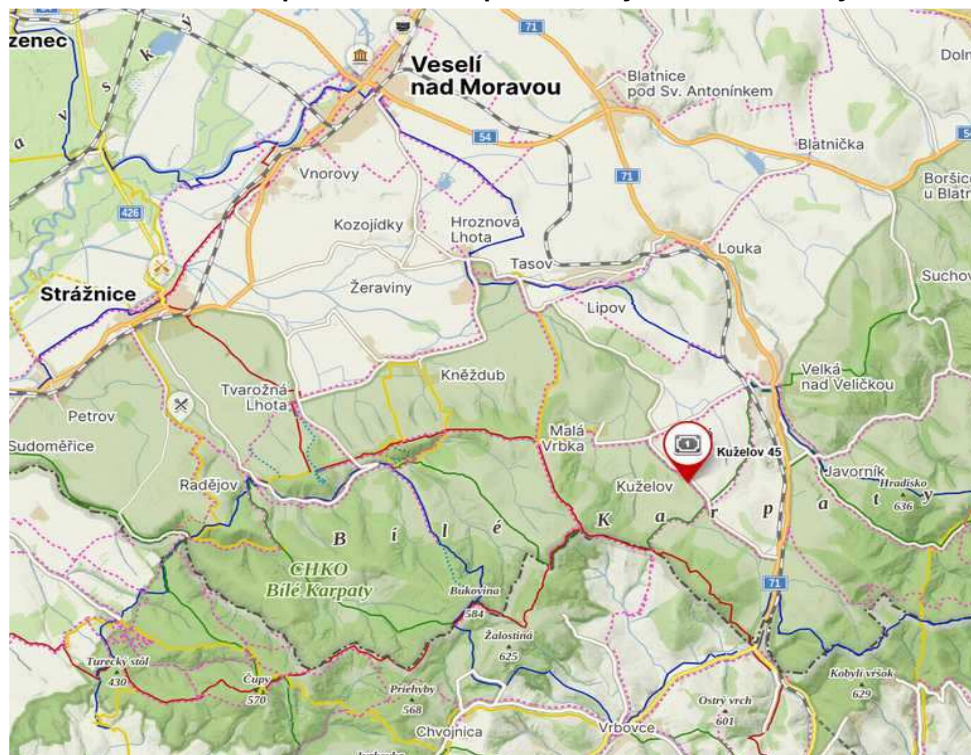
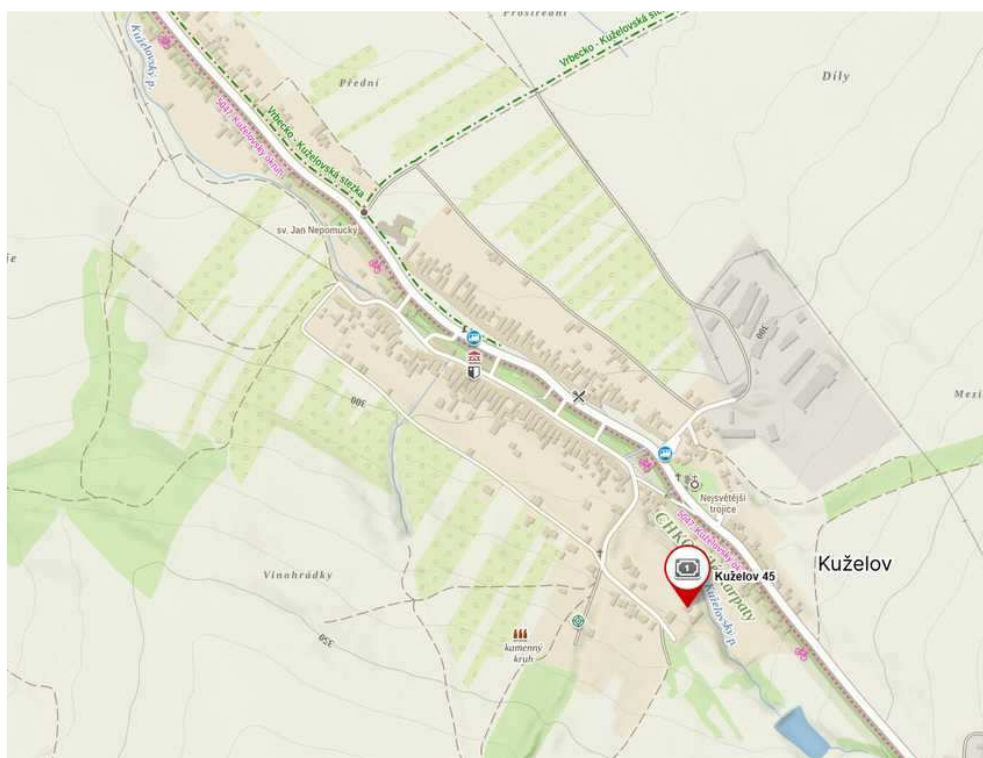
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	3
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	8
Výřez z územního plánu obce.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Vstup na pozemek



Pohled na RD ze zahrady



Vstupní chodba



Veranda



Chodba



Kuchyně



Koupelna



Spíž



Pokoj



Obývací pokoj



WC



Hospodářské stavení



Hospodářské stavení



Hospodářské stavení



Sklad



Zahrada



Zahrada

LV č. 129

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2026 05:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 21256/25 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586293 Kuželov

Kat.území: 678058 Kuželov

List vlastnictví: 129

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Záležáková Simona, č.p. 45, 69673 Kuželov		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 110	679	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
Součástí je stavba: Kuželov, č.p. 45, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 110				
113/1	1243	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond
113/2	339	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená druhem a dobou vzniku, pohledávka ze smlouvy o zápůjčce č. 202501 ze dne 16.07.2025 s příslušenstvím - zápůjčce a smluvní pokuta max do výše 3.000.000. Kč.
Pohledávky mohou vznikat ode dne 21.08.2025 do dne 21.07.2040.

doba trvání: 21.07.2040

Oprávnění pro

Kasperová Simona JUDr., Schwantnerova 899, Střední
Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 110, Parcela: 113/1, Parcela: 113/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 16.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 09:24:58. Zápis
proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Hodonín

V-4712/2025-706

Pořadí k 22.07.2025 09:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 16.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 09:24:58. Zápis
proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Hodonín

V-4712/2025-706

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2026 05:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586293 Kuželov

Kat.území: 678058 Kuželov

List vlastnictví: 129

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

Typ vztahu**Související zápisy**

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 09:24:58. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Hodonín

V-4712/2025-706

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele, a to na dobu určitou do úplného zaplacení zápůjčky vyspívající ze smlouvy o způjčce č. 202502 ze dne 16.07.2025 (tj. po dobu trvání zástavního práva).

Oprávnění pro

Kasperová Simona JUDr., Schwantnerova 899, Střední
Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 110, Parcela: 113/1, Parcela: 113/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 16.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2025 09:24:58. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac. Hodonín

V-4712/2025-706

Pořadí k 22.07.2025 09:24

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávka zajišťovaná exekutorským zástavním právem: ve výši 97 953,56 Kč s kapitalizovaným úrokem z prodlení ve výši 172 484,24 Kč, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně z částky 179 029,06 Kč od 13.5.2025 do 17.7.2025, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně z částky 137 953,56 Kč od 18.7.2025 do 31.7.2025, se zákonným úrokem z prodlení ve výši 8,05% ročně z částky 97 953,56 Kč od 1.8.2025 do zaplacení, s úrokem ve výši 5% ročně z částky 179 029,06 Kč od 13.5.2025 do 17.7.2025, s úrokem ve výši 5% ročně z částky 137 953,56 Kč od 18.7.2025 do 31.7.2025, s úrokem ve výši 5% ročně z částky 97 953,56 Kč od 1.8.2025 do zaplacení, Doba trvání: na dobu neurčitou.

Oprávnění pro

IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnitá,
60200 Brno, RČ/IČO: 24316717

Povinnost k

Parcela: St. 110, Parcela: 113/1, Parcela: 113/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-venkov 137 Ex-26618/2025 -12 ze dne 14.11.2025. Právní moc ke dni 19.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2025 13:12:32. Zápis proveden dne 23.12.2025.

V-7778/2025-706

Pořadí k 28.11.2025 13:12

D Poznámky a další obdobné údaje**Typ vztahu**

o Zahájení exekuce

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

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2026 05:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín **Obec:** 586293 Kuželov

Kat.území: 678058 Kuželov **List vlastnictví:** 129

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 2216/125, 616 45 Brno

Povinnost k

Zálešáková Simona, č.p. 45, 69673 Kuželov, RČ/IČO:

Lista Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-21256/2025 -12 ze dne 26.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2025 16:43:37. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-14703/2025-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 110, Parcela: 113/1, Parcela: 113/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov 137 Ex-21256/2025 - 24 ze dne 31.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2025 16:33:03. Zápis proveden dne 09.12.2025; uloženo na prac. Hodonín

Z-5170/2025-706

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

IFIS investiční fond, a.s., Čechyňská 419/14a, Trnítá,
60200 Brno, RČ/IČO: 24316717

Povinnost k

Parcela: St. 110, Parcela: 113/1, Parcela: 113/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Brno-venkov 137 Ex-26618/2025 -8 ze dne 31.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2025 16:33:45. Zápis proveden dne 09.12.2025.

Z-5168/2025-706

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 110, Parcela: 113/1, Parcela: 113/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 03.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2008.

V-4988/2008-706

Pro: Zálešáková Simona, č.p. 45, 69673 Kuželov

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
113/1	32011	1243
113/2	32011	339

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

strana 3

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.07.2026 05:15:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586293 Kuželov

Kat.území: 678058 Kuželov

List vlastnictví: 129

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.07.2026 05:18:05

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 Hodonín, kód: 706.

Kopie katastrální mapy



Dodejka

25.07.26 13:38

Datové schránky



Datová schránka: 55qtfhk, Ing. Tomáš Chalupa
Uživatel: Tomáš Chalupa

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: Pozvánka k místnímu setření
ID zprávy: 1739612504
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 25. 7. 2026 v 13:38:17

Adresát: JUDr. Petr Aulický, advokátní kancelář, Dolní Valy 3940/2, 69501
Hodonín, CZ
ID schránky: e73dbgx
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba - advokát

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

pozvanka.jpg (313,71 kB)

Události zprávy:

25. 7. 2026 v 13:38:17 EV0: Datová zpráva byla podána.
25. 7. 2026 v 13:38:17 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Srovnatelné objekty

Prodej domu

224 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 13, 69673 Hrubá Vrbka



Detail nabídky

#1488701



Typ nemovitosti:	dům	Plocha zahrady:	666 m ²
Podlahová plocha:	224 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	48.873212161164, 17.476695767676
Plocha pozemku:	1297 m ²	Zadáno v:	03.03.2025
Celkem podlaží:	1	Číslo vkladu:	V-1313/2025-706
Příslušenství:	zahrada		

Popis nemovitosti

K prodeji nabízíme rodinný dům o celkové užitné ploše 224,7 m², v obci Hrubá Vrbka, okr. Hodonín. Nemovitost disponuje dvěma byty. V přední části domu se nachází dvoupodlažní byt o dispozici 4+1 s užitnou plochou 137,4 m². V zadní části budovy směrem do dvora najdete jednopodlažní byt s dispozicí 1+1 o užitné ploše 44,5 m². Rodinný dům je napojen na elektrinu, plynovod a kanalizaci. Vodovod je připraven na připojení. Odpadní vody z menšího bytu jsou odvedeny do septiku. Plynový kotel zajišťuje teplo v celém domě. Vodu čerpanou domácí vodárnou z vlastní studny ohřívá plynový bojler o obsahu 100 l. Dům se pyšní velmi dobrým stavem a disponuje 4 pokoji, které poskytnou dostatek prostoru pro každého člena rodiny. Patrová dispozice s 2 podlažími umožňuje oddělení obývací části od noční zóny. K dispozici je také praktická prostorná kuchyně a moderní koupelna s vanou i sprchovým koutem, vč. WC. Vchod do domu najdete v uzavíratelném průjezdu, který lze využít jako garáž. Prostorný dvůr nabízí možnost k posezení, či umístění dalšího vozu. Soubor hospodářských místností a praktická dílna jistě potěší každého kutila. Ve sklepě najdete plynový kotel a bojler, vč. vodárny. Velká zahrada o rozloze 666 m² nabízí prostor pro hruvé aktivity a odpočinek na čerstvém vzduchu. Poskytuje příjemné místo pro rodinné grilování či relaxaci ve slunných dnech. Rodinný dům stojí v obci Hrubá Vrbka, okres Hodonín. Dům se nachází v klidné lokalitě, v blízkosti mateřské i základní školy, dětského hřiště, obchodu Hruška i restaurace. Najdete tu také tenisový kurt a fotbalové hřiště, kulturní dům a hornáckou farmu. To vše pro pohodový a aktivní život celé rodiny. Obcí prochází cyklotrasa Kuželovský okruh. Poskytuje skvělou možnost pro aktivní odpočinek a rekreační vyžití v krásné okolní přírodě. Najdete zde i muzeum lidové kultury a soubor chráněných stodol. Za zmínku stojí i

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Prodej domu

224 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Kuželovský větrný mlýn. Dopravu zajišťují autobusové linky č. 940 Hroznová Lhota – Kuželov a 935 Kuželov - Velká nad Veličkou. Tato nemovitost je skvělou volbou pro rodiny s dětmi, které hledají bezpečné a komfortní bydlení s důrazem na rodinnou atmosféru a pohodlí. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat. Těším se na Vás.

Adresa

č.p. 13, 69673 Hrubá Vrbka



Detail nabídky

#1488701



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Prodej domu

224 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 13, 69673 Hrubá Vrbka



Detail nabídky

#1488701

Cenová historie 01.04.2024 - 07.02.2025 (312 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	03.03.2025	od 4,6 do 4,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	03.03.2025 (po 23 d.)	4 600 000 Kč Číslo řízení: V-1313/2025-706	-150 000 Kč (-3%)
+ Stažení inzerátu	07.02.2025 (po 141 d.)	4 750 000 Kč	
Zlevněno	19.09.2024 (po 107 d.)	4 750 000 Kč za nemovitost, Vě. provize a právního servisu	-200 000 Kč (-4%)
Zlevněno	04.06.2024 (po 64 d.)	4 950 000 Kč za nemovitost, Vě. provize a právního servisu	-445 000 Kč (-9%)
+ Vytvoření inzerátu	01.04.2024	5 395 000 Kč za nemovitost, Vě. provize a právního servisu	



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Prodej domu

228 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 268, 69674 Javorník



Detail nabídky

#1744938



Typ nemovitosti: dům

Podlahová plocha: 228 m²

Dispozice:

Plocha pozemku: 4102 m²

Celkem podlaží:

Příslušenství: Nic

Stav: velmi dobrý

GPS: 48.858858552896, 17.533465219559

Zadáno v: 18.02.2026

Číslo vkladu: V-1128/2026-706

Popis nemovitosti

Hledáte prostorný rodinný dům se zahradou a možností vícegeneračního bydlení? Ve výhradním zastoupení majitelky, Vám zprostředkujeme koupi rodinného domu o velikosti 6+2 a výminkem ve dvoře domu o velikosti 2+1. V obci Javorník č.p. 268, okr.: Hodonín. Zastavěná plocha domu je 314 m² s pozemkem o celkové ploše 4102 m². Užitná plocha všech nemovitostí je 228 m² s podlahovou plochou 322 m². Dispozice domu: 1. nadzemní podlaží: předsiň, chodba, dva pokoje, toaleta, kuchyň, schodiště, garáž, technická místnost a sklad (95 m²) 2. nadzemní podlaží: schodiště, chodba, koupelna (s vanou a WC) a čtyři pokoje a pokoj s kuch. koutem a jídelnou, velikost 4+kk, (98 m²). dvůr: výminkem o velikosti 2+1 (35 m²), krytý posezení, dílna, dva skladovací prostory, průjezd (garáž) a stáje pro koně. Celkové aktuální měsíční náklady na provoz celé nemovitosti jsou ve výši 4.700 Kč (elektřina, plyn, stočné). Dům je napojen na vlastní studnu. Mateřská škola a základní škola (do 5. stupně) se nachází 2 minuty chůze od domu. Vedle školy je také sportovní areál s výtahem pro malé i větší děti. Pro milovníky zimních sportů se nachází cca 10 minut chůze od domu lyžařský vlek. Mate-li rádi procházky přírodou, můžete se celoročně procházet v rekreační oblasti Filipov, která dle navazuje na Velkou Javorinu a slovenské Kopanice. Obec Javorník sousedí s obcí Velká nad Veličkou, kde se nachází kompletní občanská vybavenost. Do Veselí nad Moravou dojedete za 20 minut, Uherského Hradiště za 35 minut nebo do Hodonína za 40 minut. Ihned k předání! Zaujala Vás tato nabídka? Máte zájem o prohlídku? Vám vyhovující termín prohlídky (datum a čas) s kontakty na Vás (e-mail + tel. číslo) zasílejte formou odpovědi na tuto inzerci. Realitní makléř Vás následně bude telefonicky kontaktovat.

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Prodej domu

228 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 268, 69674 Javorník



Detail nabídky

#1744938

Cenová historie 27.04.2025 - 09.12.2025 (226 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	18.02.2025	od 4,8 do 5 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	18.02.2025 (po 70 d.)	4 899 000 Kč Číslo řízení: V-1128/2026-706	-600 000 Kč (-12%)
+ Stažení inzerátu	09.12.2025 (po 130 d.)	5 499 000 Kč	
Zlevněno	01.08.2025 (po 38 d.)	5 499 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání	-500 000 Kč (-8%)
Zlevněno	24.06.2025 (po 58 d.)	5 999 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu; včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	-496 000 Kč (-8%)
+ Vytvoření inzerátu	27.04.2025	6 495 000 Kč za nemovitost, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu; včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
4 899 000 Kč	-12.72 %	4 276 043 Kč
21 486 Kč/m ²	tj. -622 957 Kč/m ²	18 754 Kč/m ²

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 198, 69663 Hroznová Lhota



Detail nabídky

#1627111



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	200 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	1123 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	48.904069646721, 17.419497143249
Zadáno v:	05.02.2025
Číslo vkladu:	V-701/2025-706

Popis nemovitosti

Hledáte ideální místo pro klidný rodinný život nebo rekreační útočiště? Máme pro vás skvělou příležitost v Hroznové Lhotě. Představujeme vám rodinný dům 3+1 s velkou zahradou a mnoha přednostmi: Komfort a pohodlí: Dům nabízí užitnou plochu 200 m², která zahrnuje dispozici 3+1. Nová plastová okna zajišťují energetickou úspornost a klid. Střecha je pouhých 10 let stará, což znamená, že je v perfektním stavu. Navíc je zde nový plynový kotel, který zajišťuje efektivní vytápění, a možnost instalace krbových kamen pro ještě útulnější atmosféru. Praktické uspořádání: Celý dům je podsklepený, což poskytuje značný úložný prostor. Garáž se dá projet až do dvora, což je ideální pro bezpečné parkování. Na zahradu se dostanete i z druhé strany pozemku, což je praktické pro zahrádkáře nebo rodiny s dětmi. Potenciál pro úpravy: Dům je v dobrém stavu, stačí zrekonstruovat koupelnu a podlahy dle vlastního vkusu, a přetvořit jej tak v dokonalý domov dle vašich představ. Výjimečná lokalita: Hroznová Lhota se nachází na úpatí CHKO Bílé Karpaty, v jedné z nejteplejších oblastí České republiky. Okolí je plné přírodních krás, jako jsou Vojšické louky a Čertoryje, které jsou domovem desítkám ohrožených druhů rostlin a tisícům druhů hmyzu. Okolí nabízí mnoho možností k relaxaci a zábavě: Veselí nad Moravou s jeho zámeckým parkem a přístavištěm Batova kanálu je jen 8 km daleko. Strážnice, známá skanzenem a slavnostmi, je vzdálena 9 km. Petrov s vyhlášenými vinnými sklepy Plže, často navštěvovanými filmaři, je pouhých 12 km. Pro milovníky zimních sportů je tu Filipov, který nabízí možnost lyžování. Další zajímavosti jako rozhledna Travičná v Tvarožné Lhotě, Hornácké slavnosti ve Velké nad Veličkou a mnoho dalších kulturních a přírodních atrakcí jsou jen krátkou jízdou daleko. Pokud hledáte unikátní kombinaci klidného bydlení a aktivního životního stylu v srdci Moravského Slovácka, tento dům je přesně pro vás. V případě zájmu o prohlídku se neváhejte obrátit na daného

Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhadcy.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

makléře. Nabízíme možnost jednorázového či pravidelného úklidu naší úklidovou firmou. S ohledem na legislativní požadavek jeho zveřejnění, musí být nemovitost označena v en. třídě "C", což ovšem neznamená, že do této en. třídy opravdu patří.

Adresa

č.p. 198, 69663 Hroznová Lhota



Detail nabídky

#1627111



Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Prodej domu

200 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 198, 69663 Hroznová Lhota



Detail nabídky

#1627111

Cenová historie 17.10.2024 - 24.10.2024 (7 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.02.2025	od 3,6 do 3,8 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	05.02.2025 (po 103 d.)	3 740 000 Kč Číslo řízení: V-701/2025-706	-250 000 Kč (-6%)
+ Stažení inzerátu	24.10.2024 (po 7 d.)	3 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	17.10.2024	3 990 000 Kč za nemovitost	

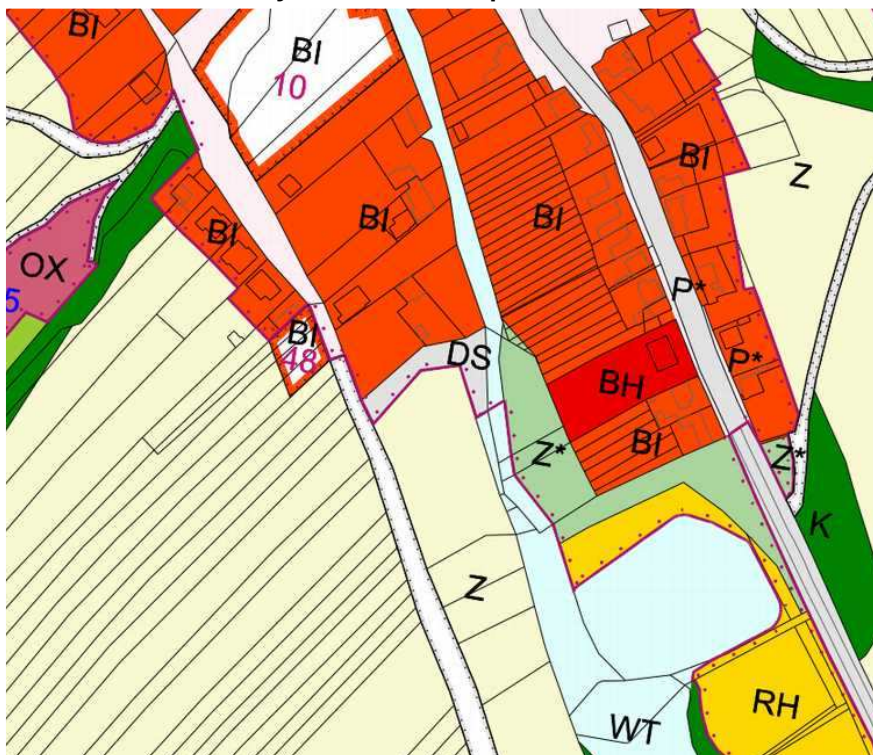


Tomáš Chalupa, +420602540324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 15.09.2026

valuo

Výřez z územního plánu obce



BYDLENÍ



PLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ



PLOCHY PRO BYDLENÍ HROMADNÉ

REKREACE

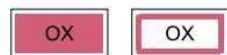


PLOCHY HROMADNÉ REKREACE

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

PLOCHY OBČANSKÉHO
VYBAVENÍPLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI
SPECIFICKÝCH FOREMPLOCHY VEŘEJNÝCH POHŘEBIŠŤ
A SOUVISEJÍCÍCH SLUŽEB

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 97/2026.

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 060963/2026.

V Brně 15.9.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.