

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 016664/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 na pozemku parc.č.st. 46, součástí pozemku parc.č.st. 46 je stavba rodinného domu č.p. 13, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bojanovice u Znojma, obci Bojanovice, okrese Znojmo, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 113.

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	
Číslo posudku v evidenci znalce:		450/2026

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

Číslo jednací:	137EX21181/09
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	50 000 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.3.2026

Vyhotoveno: V Brně 8.4.2026

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. 113 pro k.ú. Bojanovice u Znojma ze dne 29.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 31.3.2026.

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 31.3.2026 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci 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. 113, k.ú. Bojanovice u Znojma vyhotoveno dne 29.1.2026 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Bojanovice u Znojma vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 31.3.2026 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 31.3.2026.
- 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 kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX21181/09 ze dne 29.1.2026.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Znalecký posudek č. 3994/161/2018 ze dne 3.10.2018 vypracovaný Ing. Tomášem Chalupou, Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna.

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. 113 ze dne 29.1.2026 pro k.ú. Bojanovice u Znojma 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 směnny 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; 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 prodejích 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 prodejích 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 Jihomoravský, okres Znojmo, obec Bojanovice, k.ú. Bojanovice u Znojma
Adresa nemovité věci:	Bojanovice 13, 671 53 Bojanovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 13 situovaný v obci Bojanovice v okrese Znojmo, jižně od centrální části Bojanovic ve vzdálenosti cca 250 m od Obecního úřadu, při místní zpevněné komunikaci, po levé straně při příjezdu do obce z Hlubokých Mašůvek, v zástavbě obdobných rodinných domů. Jedná se o řadový koncový, nepodsklepený rodinný dům, nepravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou. U domu je dvorek s drobnými vedlejšími stavbami, studnou, který je přístupný z uliční a také boční strany plechovou bránou v oplocení, vše na pozemku parc.č.st. 46. Rodinný dům je umístěn na rovinatém terénu, přístup je umožněn po místní zpevněné komunikaci umístěné na pozemku parc.č. 478 (vlastnictví: Jihomoravský kraj, způsob využití: silnice). Věci nemovitě jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/16 na pozemku parc.č.st. 46, součástí pozemku parc.č.st. 46 je stavba rodinného domu č.p. 13, 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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

478

Jihomoravský kraj

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 13 (dle znaleckého posudku č. 3994/161/2018):

Jedná se o řadový koncový, nepodsklepený rodinný dům, nepravidelného půdorysného tvaru, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou. V objektu se nacházejí dvě bytové jednotky a to 1+1 a 2+1.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Objekt je založen na smíšených základech bez izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel, kamene a kotovice. Střecha je sedlová s taškovou krytinou, krov je dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, stropy objektu mají rovný podhled. Fasáda je vápenná v části opadaná ze zadní strany pouze hrubá, sokl je omítnutý, vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné. Podlahy jsou betonové s PVC povrchem, prkenné, betonové a dlážděným povrchem. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Je provedeno napojení na elektroinstalaci 220 V, vodovod je se studny a odkanalizování je provedeno z koupelny a WC do veřejného řádu, sporák je na PB láhve (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*). Vnitřní hygienické zařízení tvoří vana a splachovací WC, ostatní vybavení: podstandardní nebo chybějící.

Dispoziční řešení:

- 1.NP (jednotka 1+1) – zádveří, pokoj, kuchyně, koupelna, WC,
- 1.NP (jednotka 2+1) – kuchyně, 2x pokoj, Koupelna s WC dohromady,
- půdní prostor.

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistit jeho dispoziční uspořádání (k datu ocenění).

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří rodinného domu více jak 100 let (dle RUIÁN pochází RD z roku 1945), v průběhu životnosti bez zásadních rekonstrukcí a modernizací, současný stavebně technický stav objektu je

zhoršený až havarijní, mimo běžnou údržbu (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 113. Pozemek parc.č.st. 46 je zastavěn rodinným domem č.p. 13 s dvorní částí. Pozemek je rovinatý přístupný po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemku

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemku

Součástí pozemku jsou:

Vedlejší stavby – sklady

Jedná se o zděné vedlejší stavby skladů nacházející se ve dvorní části objektu s pultovou střechou, krytina je tašková, klempířské prvky jsou částečně pozinkované, omítky vápenné v části chybějící, okna a dveře jsou dřevěné. Objekty jsou bez dalšího vybavení. Stavebně technický stav je zhoršený až havarijní, údržba není prováděna.

Studna

Jedná se o kopanou studnu hloubky 12,00 m s elektrickým čerpadlem nacházející se dvorní části objektu.

Přístřešek

Jedná se o přístřešek sloužící jako venkovní posezení.

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení 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

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 113 ze dne 29.1.2026 pro k.ú. Bojanovice u Znojma 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, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, nařízení exekucí, zahájení exekucí (viz. LV č. 113, příloha znaleckého posudku).

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 113, tj. na zástavní práva, exekuční příkazy k prodeji nemovitostí, nařízení exekucí, zahájení exekucí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací 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 rodinných domů s porovnáním jako celku.

Výměra pozemku:	344,00 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 koeficientůmKoeficient 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 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:

1.	Rodinný dům
Lokalita:	Mikulovice 203, okres Znojmo
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží:	1.PP/1.NP
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	cihla
Pozemek:	482,00 m ²
Užitná plocha:	148,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2025)	1,01
K2 Velikost objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	0,98

Cena k 12/2025
1 990 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,55



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-10708/2025-713

Upravená cena
1 094 500 Kč

2. Rodinný dům

Lokalita: Vranovská Ves 96, okres Znojmo
Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží: 1.PP/1.NP
Dispozice: 3+1
Typ stavby: cihla
Pozemek: 509,00 m²
Užitná plocha: 646,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (07/2025)	1,01
K2 Velikost objektu - větší velikost	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší vybavení, předpoklad	0,75
K5 Celkový stav - lepší celkový stav, předpoklad	0,75
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	0,98

Cena k 07/2025
1 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,55



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-5804/2025-713

Upravená cena
825 000 Kč

3. Rodinný dům

Lokalita: Grešlovo Mýto, okres Znojmo
Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.
Podlaží: 1.NP
Dispozice: 4+1
Typ stavby: cihla
Pozemek: 1 986,00 m²
Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2025)	1,01
K2 Velikost objektu - větší velikost	1,01
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - uvažuji o něco lepší vybavení, předpoklad	0,95
K5 Celkový stav - uvažuji o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,95
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-2464/2025-713

Cena k 03/2025 1 550 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,68	Upravená cena 1 054 000 Kč
---------------------------------------	---	---

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 825 000,- až 1 094 500,- Kč, průměrnou hodnotou je 991 167,- 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 991 167,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	825 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	991 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 094 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	991 167 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	991 167,00
ideální podíl	* 1,00 / 16,00
=	61 947,94
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
=	49 558,35
Výsledná porovnávací hodnota	49 558 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům 49 558,30 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	50 000 Kč
--	------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení s dobrou dostupností do Znojma
- docházková vzdálenost do centra obce

Slabé stránky

- stáří a stavebně technický stav objektu
- minimální občanská vybavenost
- menší pozemkové zázemí
- podílové spoluvlastnictví

Obvyklá cena	50 000 Kč
slovy: Padesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení s dobrou dostupností do okresního

města a s docházkovou vzdáleností do centra obce, nevýhodou je stáří a stavebně technický stav objektu, minimální občanská vybavenost, menší pozemkové zázemí a podílové spoluvlastnictví. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu, tj. ve výši 20 %.

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. 113 pro k.ú. Bojanovice u Znojma ze dne 29.1.2026 a to k datu místního šetření, tj. k 31.3.2026.

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 - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 na pozemku parc.č.st. 46, součástí pozemku parc.č.st. 46 je stavba rodinného domu č.p. 13, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bojanovice u Znojma, obci Bojanovice, okrese Znojmo, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 113, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo 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 31.3.2026, po zaokrouhlení na 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena**50 000 Kč**

slovy: Padesát tisíc Kč

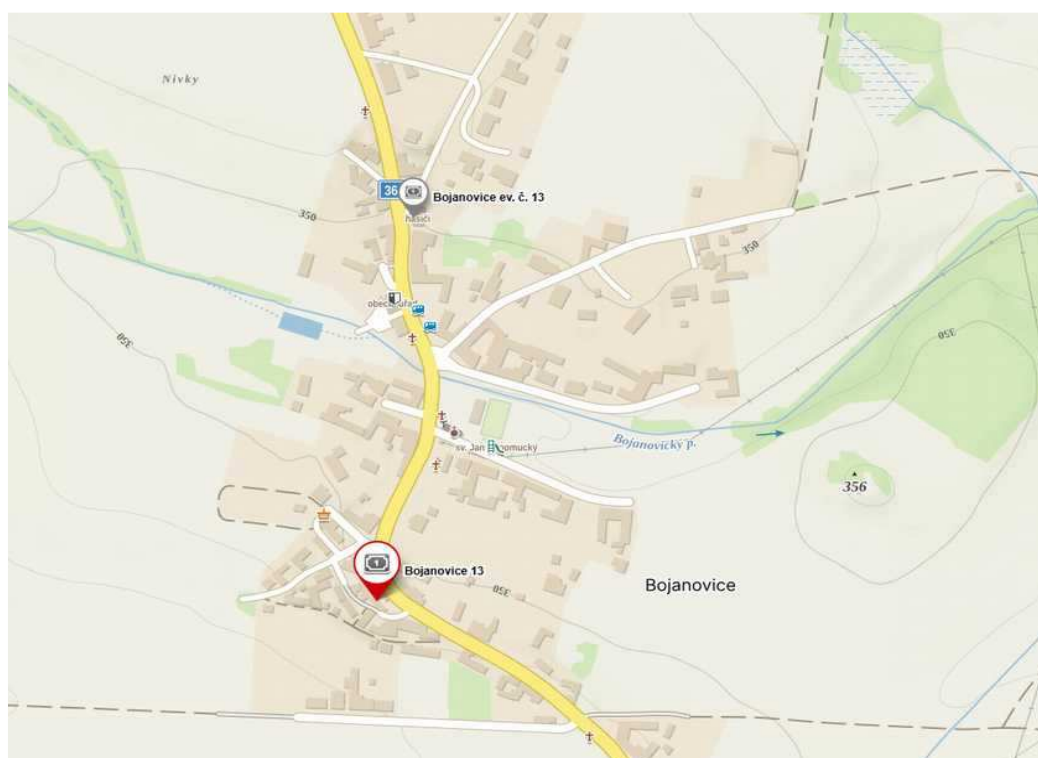
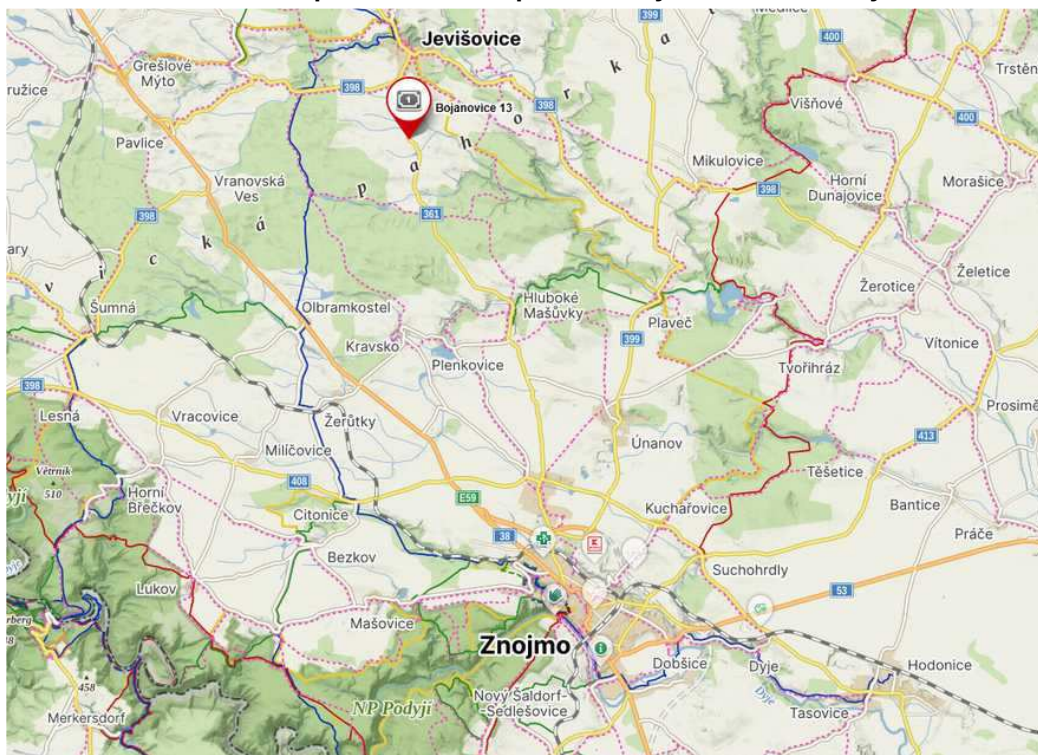
6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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.	2
Výpis z katastru nemovitostí (část LV č. 113).	7
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	7

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých

Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Dvůr



Dvůr



Dvůr



Označení RD č.p.

Část LV č. 113

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 18:20:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 21181/09 pro Exekutorský úřad Brno-venkov

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593796 Bojanovice

Kat.území: 606880 Bojanovice u Znojma

List vlastnictví: 113

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín		13/16
Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice		1/16
Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice		2/16

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	46	344	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bojanovice, č.p. 13, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46					

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 soudcovské

pro částku ve výši celkem 108.555,- Kč, návrh k soudu došel dne 26.3.2009
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/16
povinný: Honz Antonín, nar. 11.07.1973

Oprávnění pro

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín,
RČ/IČO: 
Parcela: St. 46Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva
Okresního soudu ve Znojmě 8E-54/2009 ze dne 02.04.2009. Právní moc ke dni
13.05.2009.

Z-9196/2009-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 92.722,- Kč, návrh k soudu došel dne 26.5.2009
ke spoluvlastnickému podílu id.1/16

Oprávnění pro

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva
Okresního soudu ve Znojmě 23E-35/2009 ze dne 28.05.2009. Právní moc ke dni
12.08.2009.Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 18:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593796 Bojanovice
Kat.území: 606880 Bojanovice u Znojma List vlastnictví: 113
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-13954/2009-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 0,00 Kč včetně příslušenství
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/16

Oprávnění pro

Generali Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Cheb 074 EX-26561/2010 -4 ze dne 19.03.2011. Právní moc ke
dni 22.03.2011.

Z-4135/2011-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 68.582,50 Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího
řízení
na spoluvlastnický podíl id. 1/16
povinný: Helena Honzová, nar. 31.1.1977

Oprávnění pro

Šumbera František, Kapitána Jaroše 606/103a, Lány,
56802 Svitavy, RČ/IČO:

Povinnost k

Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín,
RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-970/2010 -10 ze dne 06.09.2010. Právní moc ke
dni 05.03.2011.

Z-9482/2010-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 3.000,- Kč včetně příslušenství
ke spoluvlastnickému podílu 1/16

Oprávnění pro

Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo, RČ/IČO:
00293881

Povinnost k

Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-1979/2010 -8 ze dne 26.01.2011. Právní moc ke
dni 16.05.2011.

Z-11836/2011-713

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 18:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593796 Bojanovice
Kat.území: 606880 Bojanovice u Znojma List vlastnictví: 113
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 2.126,76 Kč včetně příslušenství
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/16

Oprávnění pro

Generali Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Klatovy č.j. 120 EX -21535/2012 -11 ze dne 22.05.2012.
Právní moc ke dni 05.06.2012.

Z-10621/2012-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 3.000,- Kč včetně příslušenství
den vzniku práva 24.1.2013
ke spoluvlastnickému podílu 1/16

Oprávnění pro

Město Znojmo, Obroková 1/12, 66902 Znojmo, RČ/IČO:
00293881

Povinnost k

Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-1980/2010 -43 ze dne 24.01.2013.

Z-1348/2013-713

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k zajištění pohledávky ve výši 1.265,- Kč včetně příslušenství a nákladů nalézacího
řízení
den vzniku práva 18.6.2013
ke spoluvlastnickému podílu id.1/16

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 030 EX 1886/2013-44 ze dne 18.6.2013 a
usnesení č.j. 030 EX 1886/13-46 ze dne 24.6.2013.

Z-8603/2013-713

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 18:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593796 Bojanovice
Kat.území: 606880 Bojanovice u Znojma List vlastnictví: 113
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22375/2002 -10 ze dne 27.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2022 22:31:38. Zápis proveden dne 29.12.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-44300/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 2/16

Povinnost k

Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-22375/2022 -14 ze dne 29.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2022 16:52:58. Zápis proveden dne 02.01.2023; uloženo na prac. Znojmo

Z-21353/2022-713

o Nařízení exekuce

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

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Znojmě 15EXE-5817/2010 -7 ze dne 23.07.2010. Právní moc ke dni 15.06.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2023 16:38:49. Zápis proveden dne 24.02.2023; uloženo na prac. Znojmo

Z-1255/2023-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/16

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-19549/2016 -41 ze dne 17.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 16:35:15. Zápis proveden dne 24.02.2023; uloženo na prac. Znojmo

Z-1165/2023-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/16
povinný: Váca Václav, nar. : 28.09.1956

Povinnost k

Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-05953/2023 -041 ze dne 19.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 16:38:12. Zápis proveden dne 02.11.2023.

Z-5823/2023-713

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 16

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 18:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593796 Bojanovice
Kat.území: 606880 Bojanovice u Znojma List vlastnictví: 113
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorského úřadu Šumperk 139EX-05953/2023 -43 ze dne 22.09.2023. Právní moc ke dni 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2023 16:38:12. Zápis proveden dne 02.11.2023.

Z-5823/2023-713

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 139EX 05953/2023-041 ze dne 19.09.2023. Právní moc ke dni 07.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2023 16:38:54. Zápis proveden dne 07.12.2023.

Z-7804/2023-713

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-6876/2024 -9 ze dne 13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2024 16:36:57. Zápis proveden dne 17.06.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-9961/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/16

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-6876/2024 -16 ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 16:31:07. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Znojmo

Z-6193/2024-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/16

povinný: Honzová Iveta, nar.: 14.09.1970

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-40235/2011 -280 ze dne 10.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2025 11:05:48. Zápis proveden dne 20.01.2025.

Z-313/2025-713

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/16

povinný: Honzová Iveta, nar. 14.09.1970

Povinnost k

Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 46

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 18:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593796 Bojanovice
Kat.území: 606880 Bojanovice u Znojma List vlastnictví: 113
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137
Ex-8818/2025 -19 ze dne 28.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2025
16:36:29. Zápis proveden dne 02.06.2025.

Z-4723/2025-713

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 21.09.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2002.

V-3421/2002-713

Pro: Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice
Honz Květouš, č.p. 13, 67153 Bojanovice

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva darovací ze dne 10.12.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2012.

V-8315/2012-713

Pro: Vácová Irena, č.p. 67, 67125 Tasovice

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Brno-venkov č.j. 137
Ex 19753/2009-169 ze dne 16.07.2020. Právní moc ke dni 06.08.2020. Právní účinky zápisu
k okamžiku 24.08.2020 17:14:23. Zápis proveden dne 15.09.2020.

V-7570/2020-713

Pro: Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 21.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2021 13:03:17.
Zápis proveden dne 16.02.2021.

V-627/2021-713

Pro: Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Třebíč 042 EX-
2135/2008 -42 ze dne 25.03.2021. Právní moc ke dni 18.05.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 26.05.2021 13:18:46. Zápis proveden dne 17.06.2021.

V-5412/2021-713

Pro: Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 030 EX
81/2004-259 ze dne 09.06.2022. Právní moc ke dni 20.07.2022. Právní účinky zápisu k
okamžiku 03.08.2022 10:24:47. Zápis proveden dne 24.08.2022.

V-6868/2022-713

Pro: Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č.j. 042 EX 1383/06-50 ze dne 03.11.2022.
Právní moc ke dni 03.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2023 12:29:34. Zápis
proveden dne 08.02.2023.

V-421/2023-713

Pro: Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

- o Smlouva kupní ze dne 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2024 10:32:29.
Zápis proveden dne 03.05.2024.

V-2942/2024-713

Pro: Hanusa Vojtěch, Brandlova 3365/73, 69501 Hodonín

RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 18

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2026 18:20:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 593796 Bojanovice
Kat.území: 606880 Bojanovice u Znojma List vlastnictví: 113
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

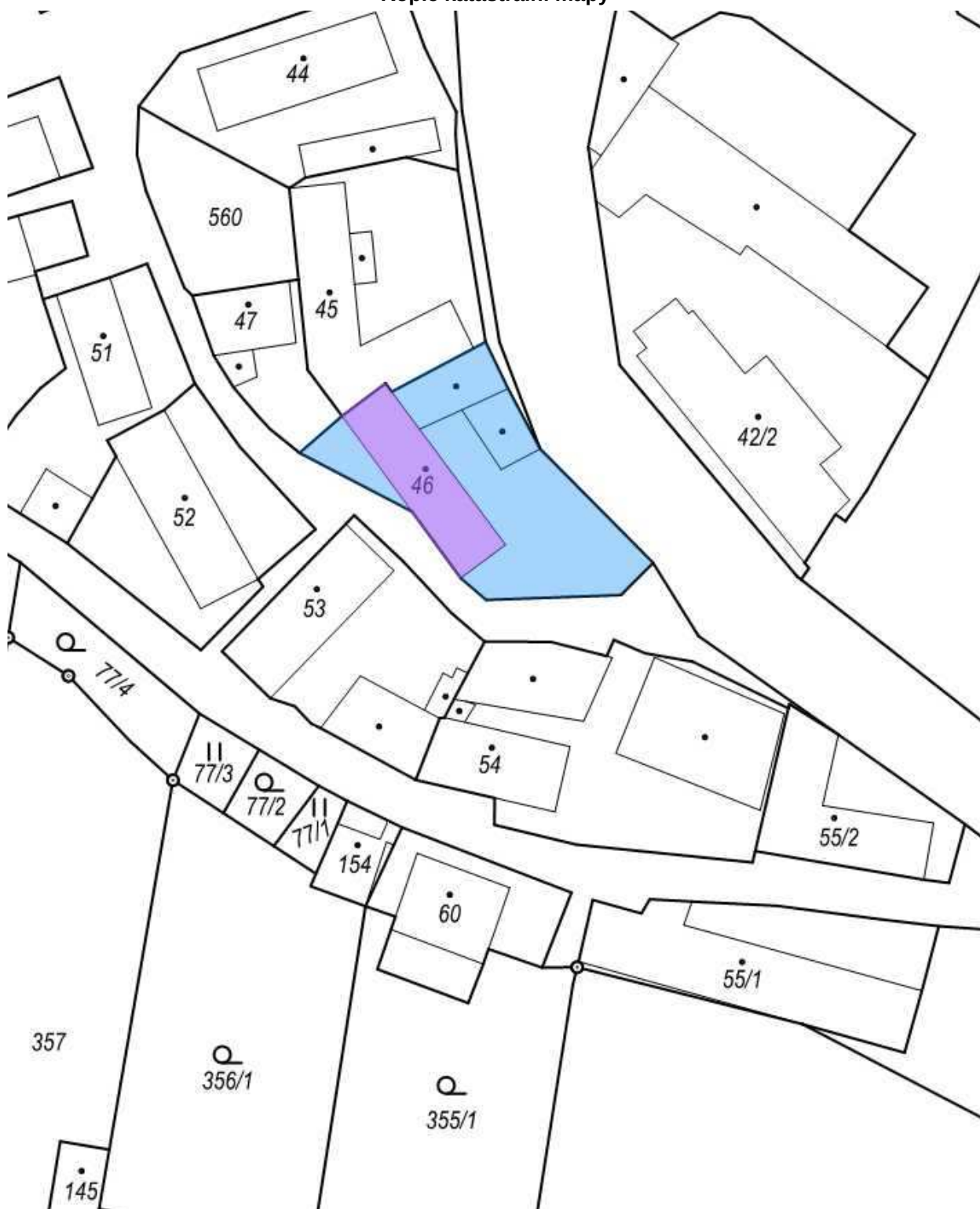
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.01.2026 20:20:32

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



Dodejka

Česká pošta

RR229011265CZ 131.00
26.02.26 291 587 0.013kg
EK, DR, UX, NS, DE, Z

ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát:

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla doručena dne hodin minut.

☒ Protože zásilka nebyla vyzvednuta, byla zásilka uložena a přivezena k vyzvednutí dne hodin minut.

☐ Protože si adresář nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresářem určené schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)

Jméno a příjmení doručovatele
Eva Bohdálková

podpis doručovatele

☐ Uložení zásilky byla vyzvednuta

☐ Protože si adresář nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresářem určené schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)

Jméno a příjmení vyzávající osoby / doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
J. Chalupa 21181/09

Adresát:
Květoš HONZ
BOJANOVICE 13
671 53

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....

Prohlášení doručujícího orgánu:

- ☐ Protože jste si ulouženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele



podpis doručovatele

ZPĚT
Česká pošta

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem:

☐ nepřijato

☒ nevyzvednuto

☐ odstěhoval se

☐ na uvedené adrese neznámý

☐ adresa nedostatečná

☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☐



Srovnatelné objekty

Prodej domu

148 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 203, 67133 Mikulovice



Detail nabídky

#1851702



Typ nemovitosti:	dům	Plocha zahrady:	180 m ²
Podlahová plocha:	148 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	48.955272420869, 16.10003726407
Plocha pozemku:	482 m ²	Zadáno v:	08.12.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-10708/2025-713
Příslušenství:	zahrada		

Popis nemovitosti

Tento malebný dům v Mikulovicích u Znojma vám nabídne klid, prostor a pevný základ pro venkovské bydlení nebo chalupaření. Dům disponuje třemi prostornými pokoji, kuchyní, velkou verandou a v přístavbě hospodářské části také bývalou prádelnou (částečně podsklepenou) a místností, která dříve sloužila jako chlév. Na hranici dvora a zahrady se nachází zděná garáž a kůlna. Zastavěná plocha a nádvoří mají výměru 292 m², samostatná zahrada za domem pak 190 m². Prostor pro venkovní posezení, pěstování nebo dětské hry Vám tu chybět určitě nebude. A kdyby ho přece jen bylo málo, je možné po dohodě přikoupit další parcelu - zahradu o výměře 432 m². Dům je v původním, udržovaném a suchém stavu. Dominantou kuchyně jsou původní funkční kachlová kamna, která dodávají prostoru charakter i teplo. Objekt je napojený na elektřinu, voda a plyn jsou na hranici pozemku. AKTUÁLNĚ ŘEŠÍME povolení a projektovou dokumentaci pro PŘÍPOJKU VODY A SPLAŠKOVÉ KANALIZACE. Pokud Vám práce není cizí, citlivou rekonstrukci tu můžete vytvořit malebně venkovské bydlení, které bude respektovat původní prvky a zároveň nabídné pohodlí dnešní doby. Ať už hledáte chalupu pro víkendové útluky z města, nebo místo pro klidný život natrvalo, Mikulovice vás mile překvapí. Lokalita, která má co nabídnout. Dům se nachází v klidné části obce, jen pár kroků od hřiště a dominanty Mikulovic - kostela sv. Petra a Pavla. Ten je chloubou celého městyse, jeho původ sahá až do 13. století. Mikulovice jsou městyse s bohatou historií a kompletní občanskou vybaveností, najdete zde obchod, školu, školku, poštu i lékáreň. Do Znojma je to necelých 15 minut autem. V okolí si přijdou na své milovníci přírody i aktivního odpočinku - na dosah je vodní nádrž Výrovice, oblíbená k rekreaci, a nedaleko se nachází i Mikulovické jezero, přírodní památka ideální pro procházky.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.04.2026

valuo

Prodej domu

148 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

a pozorování přírody. Zaujala vás takhle příležitost s venkovským kouzlem? Ozvěte se mi ráda vám dům osobně představím. _____ PENB
nebyl dodán, proto uvádíme třídu G.

Adresa

č.p. 203, 67133 Mikulovice



Detail nabídky

#1851702



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.04.2026

valuo

Prodej domu

148 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 203, 67133 Mikulovice



Detail nabídky

#1851702

Cenová historie 15.10.2025 - 07.11.2025 (22 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	08.12.2025	od 1,9 do 2 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	07.11.2025 (po 23 d.)	1 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	15.10.2025	1 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize a právního servisu; včetně provize a právního servisu	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.04.2026

valuo

Prodej domu

646 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 96, 67151 Vranovská Ves



Detail nabídky

#1781238



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	646 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	509 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	špatný
GPS:	48.949769561371, 15.91744972971
Zadáno v:	07.07.2025
Číslo vkladu:	V-5804/2025-713

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Vranovská Ves, nacházející se v okrese Znojmo. Tento přízemní dům disponuje užitnou plochou o výměře cca 140 m² a zastavěnou plochou 181 m². Celková plocha pozemku dosahuje 646 m². Nemovitost se skládá ze tří pokojů, koupelny s wc, prostornou kuchyní a tech. místností pro kotel a el. bojler, toto vše nabízí dostatek prostoru pro rodinné bydlení. Stav objektu je zachovalý a po instalaci kotle k ústřednímu topení je obyvatelný, ale spíše se dá říci, že je potřeba celková rekonstrukce, což představuje skvělou příležitost pro ty, kteří si chtějí dům upravit podle vlastních představ a potřeb. Kdy se dá jednoduše rozšířit na 4+1. Na dům navazuje hospodářská část a prostorná garáž, což ocení nejen milovníci automobilů, ale i ti, kteří hledají další úložný prostor. Za domem je pěkná zahrádka. V domě je zajištěn přístup k inženýrským sítím – odpad je napojen na obecní kanalizaci, přívod vody je z obecního vodovodu, a plynovod před domem umožňuje snadné vytápění. Elektřina je dostupná v napětí 230 V. V okolí je klidné prostředí, ideální pro rodinné bydlení a trávení volného času. Dům je situován v obci s dobrou dopravní dostupností, což z něj činí výhodnou lokalitu pro dojíždění do blízkých měst. Tento rodinný dům v Vranovské Vsi představuje skvělou investiční příležitost, a to zejména pro ty, kteří mají zájem o rekonstrukci a vdechnutí nového života do vlastního domu. S jeho prostorným pozemkem a možnostmi přizpůsobení je možné vytvořit si zde krásné a útulné bydlení. K ceně nemovitosti je nutné připočítat provizi rk. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.04.2026

valuo

Prodej domu

646 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 96, 67151 Vranovská Ves

**Detail nabídky**

#1781238

Cenová historie 20.06.2025 - 03.07.2025 (13 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	07.07.2025	od 1,5 do 1,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	07.07.2025 (po 3 d.)	1 500 000 Kč Číslo řízení: V-5804/2025-713	-250 000 Kč (-14%)
+ Stažení inzerátu	03.07.2025 (po 13 d.)	1 750 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	20.06.2025	1 750 000 Kč za nemovitost	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.04.2026

valuo

Prodej domu120 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 62, 67156 Grešlové Mýto

**Detail nabídky**

#1386475



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	120 m ²	Stav:	špatný
Dispozice:		GPS:	48.985830039964, 15.88127594918
Plocha pozemku:	1986 m ²	Zadáno v:	26.03.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-2464/2025-713

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Grešlové Mýto, ležící na trase mezi Znojmem a Jihlavou. Nemovitost se nachází na okraji obce, jako poslední dům ve směru na Moravské Budějovice. Dům byl postaven ve 20. letech minulého století. Jedná se o poměrně rozsáhlé stavení z užitnou plochou cca 120 m². Kromě obytné části stojí na pozemcích hospodářské budovy přístupné ze dvora, který navazuje na velkou zahradu. Součet nezastavěných pozemků je více jak 1500 m². Zahradní plochy jsou momentálně neudržované se vzrostlými ovocnými stromy. Dům je jednopodlažní, střecha sedlová s neobývanou půdou, krytina z pálených tašek. Budova je ve stavu před rekonstrukcí, s nedokončenou přístavbou ve fázi hrubé stavby. Dispozičně je dům koncipován jako 4+1 se vstupní chodbou a komorou. Dům je napojen na elektřinu a obecní vodu, před domem přípojka plynu a možnost napojení na obecní kanalizaci. Přes zanedbaný technický stav má nemovitost své kouzlo a potenciál pro vybudování příjemného bydlení, s dostatkem zeleně v okolí. PENB se zpracovává. Ukazatel energetické náročnosti G - mimořádně nevhodná. Údaje budou průběžně aktualizovány. Doplňující informace, případně prohlídku žádejte v RK.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.04.2026

valuo

Prodej domu

120 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 62, 67156 Grešlové Mýto



Detail nabídky

#1386475

Cenová historie 29.09.2023 - 10.12.2024 (438 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	26.03.2025	od 1,5 do 1,6 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	26.03.2025 (po 105 d.)	1 550 000 Kč Číslo řízení: V-2464/2025-713	-200 000 Kč (-11%)
+ Stažení inzerátu	10.12.2024 (po 68 d.)	1 750 000 Kč	
Zlevněno	03.10.2024 (po 107 d.)	1 750 000 Kč za nemovitost; SLEVA, včetně provize, včetně právního servisu; SLEVA, včetně provize, včetně právního servisu	-145 000 Kč (-8%)
Zlevněno	18.06.2024 (po 263 d.)	1 895 000 Kč za nemovitost; SLEVA, včetně provize, včetně právního servisu	-100 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	29.09.2023	1 995 000 Kč za nemovitost; včetně provize, včetně právního servisu	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 08.04.2026

valuo

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 33/2026.

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 016664/2026.

V Brně 8.4.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.10.