

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 017504/2026

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc. č. st. 77/2, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 24**, zapsaného na LV č. 586 v k. ú. Petrovice u Moravského Krumlova, obec Petrovice, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:	Exekutorský úřad Brno-venkov Mgr. Jaroslava Schafferová Křenová 131/35, 602 00 Brno IČO: 04152140
Účel posudku:	Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného v rámci exekuce č. j. 198EX 107/20.
Ocenění provedeno k datu:	12. března 2026, k datu místního šetření
Posudek vypracoval:	Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155
Obor/odvětví:	Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí
Datum vyhotovení:	30. března 2026

Počet stran: 33 (z toho 18 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 z celkových 3

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V OBCI	5
3.4 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.5 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	5
3.6 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ	6
3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor	6
3.6.2 Dispoziční řešení	6
4. POSUDEK	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU	8
4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění	8
4.2.2 Analytický způsob výpočtu opotřebení	8
4.2.3 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem	9
4.2.4 Výpočet ceny příslušenství	9
4.2.5 Stanovení ceny pozemku	10
4.2.6 Rekapitulace ocenění cenou časovou	10
4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	11
4.3.1 Porovnávací databáze	11
4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty	12
5. PRÁVA A ZÁVADY	13
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	14
6.1 KONTROLA POSTUPU	14
7. ZÁVĚR	15
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (STR. 1 A 10)	16
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	18
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	19
PŘÍLOHA Č. 4 – POVODŇOVÁ MAPA	20
PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE	21
PŘÍLOHA Č. 6A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ	23
PŘÍLOHA Č. 6B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	25
PŘÍLOHA Č. 7 – ZNALECKÝ STANDARD AZO Č. 1	33

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení Exekutorského úřadu Brno-venkov č. j. 198EX 107/20-298 ze dne 24. února 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 12. března 2026.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech obvyklou cenou jako podklad pro exekuční řízení proti povinnému panu Petru Tomečkovi.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 77/2, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 24, obojí zapsáno na LV č. 586 v k. ú. Petrovice u Moravského Krumlova, obec Petrovice, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 586 vyhotovený dne 9. února 2026 pro k. ú. Petrovice u Moravského Krumlova.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro katastrální území Petrovice u Moravského Krumlova z <http://nahliznidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 12. března 2026. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti paní Marcely Tomečkové, byly prohlédnuty všechny části nemovitosti vč. vedlejších staveb.

2.4 Ostatní

- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>.

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávaných nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnými uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 586 v k. ú. Petrovice u Moravského Krumlova:

- rodinný dům č. p. 24 – je součástí pozemku parc. č. st. 77/2,
- pozemek parc. č. st. 77/2 – zastavěná plocha a nádvoří, 867 m²,
- vedlejší stavby a venkovní úpravy na pozemku parc. č. st. 77/2.

Vlastník:

SJ Tomeček Petr a Tomečková Marcela, č.p. 24, 67201 Petrovice

Omezení vlastnického práva: Bez zápisu.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	385 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ne, v Moravském Krumlově
Školy:	MŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitých věcí v obci

Poloha k centru:	V centru obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněných obecních komunikacích z východní i západní strany pozemku
Konfigurace terénu:	Mírně sklonitý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	V průjezdu, v garáži
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovitých věcí

Dům je řadový vnitřní, z malé části podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Dispozice domu je řešena jako 2+1. Parkování je možné v průjezdu či v garáži, vjezd na pozemek je možný ze západní strany průjezdem či z východní strany do zahrady. Na dům navazuje dvorní přístavba, která slouží ke skladování, dále se v zahradě nachází stodola a zahrada končí samostatně stojící garáží.

Stavba	Rodinný dům č. p. 24
Základy	Pravděpodobně kamenné
Zdivo	Smíšené (kámen, cihly)
Stropy	Dřevěné v obytné části, ve dvorní části klenbové do ocelových nosníků
Střecha	Sedlová se dřevěným krovem
Krytina	Keramická bobrovka
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Břízolit, částečně bez omítky
Vnější obklady	Částečně keramický obklad soklu
Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	Keramické v kuchyni a koupelně
Schodiště	Dřevěné na půdu
Dveře	Dřevěná křídla s masivními obložkami
Okna	Dřevěná dvojitá
Podlahy	Dřevěné vlysy, keramická dlažba
Vytápění	Lokálně kamny na tuhá paliva
Zdroj teplé vody	Elektrický zásobníkový bojler
Vybavení kuchyní	Malá kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou, umyvadlo
Vnitřní vybavení	Sprchový kout, umyvadlo, WC kombi
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, zemní plyn
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Stáří rodinného domu je stanoveno odhadem cca na 90 let, bez rekonstrukcí, se zanedbanou údržbou.
Celkový technický stav	Dům je ve zhoršeném stavebně technickém stavu se zanedbanou údržbou, viditelně jsou plísňe, vztlínající vlhkost a místy degradující nosné zdivo. Vnitřní vybavení je morálně i technicky zastaralé.

Příslušenství	Částečné podsklepení, průjezd, dvorní přístavba, stodola, garáž.
---------------	--

3.6 Výpočet výměr pro ocenění

3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	3,50	5,00	2,70	17,50	47,25
Celkem 1.PP				17,50	47,25

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Základní část	13,80	11,00	3,30	151,80	500,94
Celkem 1.NP				151,80	500,94

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část – zastavěná plocha (obdélník)	13,80	11,00		151,80	
- výška půdní nadezdívky			0,70		106,26
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,00		227,70
Celkem zastřešení					333,96

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	17,50	47,25
1. nadzemní podlaží	151,80	500,94
zastřešení vč. podkroví		333,96
Celkem	169,30	882,15

3.6.2 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Užitná plocha [m ²]
1.PP			
Komora	12,00	0,00	0,00
1.NP			
Chodba	5,20	1,00	5,20
Koupelna	2,50	1,00	2,50
Kuchyně	15,00	1,00	15,00
Pokoj	14,40	1,00	14,40
Pokoj	17,00	1,00	17,00
Průjezd	14,80	0,00	0,00
Celkem	80,90		54,10

Podlahová plocha domu je 80,90 m² (se započtením sklepa a průjezdu). Užitná plocha pro cenové porovnání je **54,10 m²** (plocha sklepa a průjezdu není započítána, sklep a průjezd jsou v ocenění uvažovány jako příslušenství).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelům, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. 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.

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.

Tržní hodnotou se 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 tísně. 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům je podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží, s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se jedná o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Analytický způsob výpočtu opotřebení

Konstrukce	Přepočtený podíl	Stáří prvku	Životnost prvku	Opotřebení prvku	Výsledné opotřebení
Základy	0,08489	90	175	0,51429	0,04366
Zdivo	0,21946	90	140	0,64286	0,14108
Stropy	0,08178	90	140	0,64286	0,05257
Střecha	0,07557	90	110	0,81818	0,06183
Krytina	0,03520	90	60	0,90000	0,03168
Klempířské konstrukce	0,00932	90	60	0,90000	0,00839
Vnitřní omítky	0,06004	90	65	0,90000	0,05404
Fasádní omítky	0,02899	90	45	0,90000	0,02609
Vnější obklady	0,00518	90	45	0,90000	0,00466
Vnitřní obklady	0,02381	90	40	0,90000	0,02143
Schody	0,01035	90	140	0,64286	0,00665
Dveře	0,03313	90	65	0,90000	0,02981
Okna	0,05383	90	65	0,90000	0,04845
Podlahy obytných místností	0,02277	90	50	0,90000	0,02050
Podlahy ostatních místností	0,01035	90	50	0,90000	0,00932
Vytápění	0,05383	90	40	0,90000	0,04845
Elektroinstalace	0,04451	90	40	0,90000	0,04006
Bleskosvod	0,00621	90	40	0,90000	0,00559
Rozvod vody	0,03313	90	40	0,90000	0,02981
Zdroj teplé vody	0,01967	90	40	0,90000	0,01770
Instalace plynu	0,00518	90	40	0,90000	0,00466
Kanalizace	0,03209	90	45	0,90000	0,02888
Vybavení kuchyní	0,00518	90	40	0,90000	0,00466
Vnitřní vybavení	0,04244	90	45	0,90000	0,03820
Záchod	0,00311	90	45	0,90000	0,00280
Ostatní	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
Konstrukce neuvedené	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Opotřebení analytickou metodou					78,10 %

4.2.3 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

Rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP							
Základní cena		ZC	Kč/m ³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví				1,000			
Koeficient změny cen staveb		K ₁		3,235			
Základní cena po úpravě		ZCU	Kč/m ³	7 408,00			
Obestavěný prostor stavby		OP	m ³	882,15			
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Standard	Podíl konstrukce	Koeficient Standardu	Upravený podíl	Procento dokončení	Výsledný podíl
1	Základy	S	0,08200	1,00	0,08200	100	0,08200
2	Zdivo	S	0,21200	1,00	0,21200	100	0,21200
3	Stropy	S	0,07900	1,00	0,07900	100	0,07900
4	Střecha	S	0,07300	1,00	0,07300	100	0,07300
5	Krytina	S	0,03400	1,00	0,03400	100	0,03400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00900	1,00	0,00900	100	0,00900
7	Vnitřní omítky	S	0,05800	1,00	0,05800	100	0,05800
8	Fasádní omítky	S	0,02800	1,00	0,02800	100	0,02800
9	Vnější obklady	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
10	Vnitřní obklady	S	0,02300	1,00	0,02300	100	0,02300
11	Schody	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
12	Dveře	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
13	Okna	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
14	Podlahy obytných místností	S	0,02200	1,00	0,02200	100	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	S	0,01000	1,00	0,01000	100	0,01000
16	Vytápění	S	0,05200	1,00	0,05200	100	0,05200
17	Elektroinstalace	S	0,04300	1,00	0,04300	100	0,04300
18	Bleskosvod	S	0,00600	1,00	0,00600	100	0,00600
19	Rozvod vody	S	0,03200	1,00	0,03200	100	0,03200
20	Zdroj teplé vody	S	0,01900	1,00	0,01900	100	0,01900
21	Instalace plynu	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
22	Kanalizace	S	0,03100	1,00	0,03100	100	0,03100
23	Vybavení kuchyní	S	0,00500	1,00	0,00500	100	0,00500
24	Vnitřní vybavení	S	0,04100	1,00	0,04100	100	0,04100
25	Záchod	S	0,00300	1,00	0,00300	100	0,00300
26	Ostatní	C	0,03400	0,00	0,00000	100	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	C	0,00000	1,00	0,00000	0	0,00000
Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení				K ₄	0,96600		
Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄				Kč	6 312 778,32		
DPH v zákonné výši				12 %	757 533,40		
Reprodukční cena stavby vč. DPH				Kč	7 070 311,72		
Opotřebení (analyticky)				O	78,10 %		
Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH				Kč	1 548 398,27		
Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhlena)				Kč	1 550 000,00		

4.2.4 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejších staveb) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 10,00 %.

Stavba RD	Kč	1 550 000
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		10 %
Cena příslušenství zjednodušeným způsobem	Kč	155 000

4.2.5 Stanovení ceny pozemku

Pozemek je oceněn porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z údajů získaných z katastru nemovitostí. Vzorky použité pro stanovení ceny stavebního pozemku jsou dostupné v příloze č. 6a.

Ceny realizací stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v okolí Petrovic pohybují v rozmezí 2 109 – 2 925 Kč/m². Pro oceňovaný pozemek vzhledem k jeho využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **2 400 Kč/m²**.

Parc. č.	Druh pozemku	Umístění	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
st. 77/2	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěn RD, vedlejšími stavbami, zahrada	867	2 400	2 080 800
Celkem					2 080 000

Cena pozemku stanovená porovnávacím způsobem k datu ocenění po zaokrouhlení činí **2 080 000 Kč**.

4.2.6 Rekapitulace ocenění cenou časovou

Objekt	Celkem cena časová [Kč]
Rodinný dům č. p. 24	1 550 000
Příslušenství	155 000
Pozemky	2 080 000
Celkem	3 785 000

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí stanovena na **3 785 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 6b.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+ 1,9	220,9	
Q1/2025	+ 2,5	226,4	
Q2/2025	+ 2,3	231,6	+9,5
Q3/2025	+ 2,2	236,7	
Q4/2025	+ 2,2	241,9	

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům		Petrovice č.p. 24	Řadový vnitřní RD	90letý RD ve zhoršeném stavebně technickém stavu	Vnitřní vybavení morálně a technicky zastaralé	Částečně podsklepen, průjezd, dvorní přístavba, garáž, stodola	54,10	867	22 745	
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Užitná plocha [m ²]	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	32 154	Realizace 05/25	Rakšická č.p. 679, Moravský Krumlov	Samostatně stojící RD	RD obdobného stáří, v mírně lepším stavu	Po částečných rekonstrukcích	Garáž, sklad	68,11	376	24 317
		1,04	0,85	0,95	0,90	0,80	1,08	1,08	1,07	0,76
2	31 373	Realizace 02/24	Petrovice č.p. 31	Řadový krajní RD	Mladší RD v lepším stavu	Po částečných rekonstrukcích	Podsklepeno, garáž s dílnou, přístřešek	102,00	1 124	25 566
		1,15	1,00	0,97	0,75	0,80	1,00	1,27	0,96	0,81
3	24 688	Realizace 02/26	Kadov č.p. 48	Řadový krajní RD	RD obdobného stáří, plastová okna, vyspravená fasáda	Morálně zastaralé, udržované	Dvorní přístavba, sklad, přístřešek	96,00	1 090	22 290
		1,00	1,03	0,97	0,80	0,90	1,05	1,23	0,97	0,90
4	19 817	Realizace 10/24	Džbánice č.p. 58	Řadový krajní RD	RD obdobného stáří i stavu, plastová okna	Morálně zastaralé, udržované	Částečně podsklepeno, průjezd, garáž, dvorní přístavba	65,60	1 229	19 098
		1,10	1,05	0,97	0,95	0,90	1,00	1,06	0,95	0,96
5	20 455	Realizace 11/25	Skalice č.p. 163	Řadový krajní RD	RD obdobného stáří, plastová okna, vyspravená fasáda, předokenní žaluzie	Morálně zastaralé, udržované	Sklep ve dvoře, dvorní přístavba, sklady	132,00	809	20 948
		1,00	1,03	0,97	0,75	0,90	1,05	1,43	1,01	1,02
6	20 000	Realizace 06/25	Bohutice č.p. 173	Řadový krajní RD	Obdobný	Obdobné	Chybí	65,00	312	24 251
		1,04	0,95	0,97	1,00	1,00	1,10	1,06	1,08	1,21

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 19 098 do 25 566 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 22 745 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a užitné plochy na 1 230 505 Kč.

Jednotková cena	Užitná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
22 745	54,10	1 230 505

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 586 v k. ú. Petrovice u Moravského Krumlova v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva vztahující se k nemovitostem, v části C nejsou uvedena žádná věcná břemena mající vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Znalec nemá k dispozici informaci, zda jsou oceňované nemovité věci pronajímány, dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje. Předpokládá se tedy, že na nemovitosti neváznou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

6. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou. Hodnota spoluvlastnického podílu nemovitých věcí je stanovena odvozením z porovnávací hodnoty nemovitých věcí a je tak tržní hodnotou, neboť nebylo provedeno porovnání prodejů spoluvlastnických podílů.

Způsob ocenění	Cena
Časová cena (informativní charakter)	3 785 000 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	1 230 505 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	615 253 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižena o 20 %*	492 202 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	492 000 Kč

*Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 vypočítaná z porovnávací hodnoty nemovitých věcí byla v souladu se standardem č. 1 AZO snižena o 20 % vzhledem k horší prodejnosti spoluvlastnického podílu nemovitých věcí – znalecký standard je k dispozici v příloze č. 7.

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **492 000 Kč**.

6.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Vhodnost a dostatečnost použitých podkladů, zejména údajů z katastru nemovitostí, podkladů získaných při místním šetření a dat použitých pro porovnávací analýzu trhu.
- Věrohodnost a aktuálnost dat, přičemž byla posouzena jejich relevance k datu ocenění a jejich použitelnost pro stanovení obvyklé ceny.
- Správnost aplikované metodiky ocenění, včetně volby oceňovacích přístupů (nákladového a porovnávacího způsobu) s ohledem na charakter oceňovaných nemovitých věcí a účel ocenění.
- Správnost výpočtových postupů, zejména při stanovení reprodukční ceny staveb, výpočtu opotřebení analytickou metodou, stanovení ceny pozemků porovnávacím způsobem a výpočtu porovnávací hodnoty.
- Správnost použití porovnávacích vzorků, včetně jejich výběru, úprav pomocí přepočítacích koeficientů a následného statistického vyhodnocení.
- Logická návaznost jednotlivých kroků ocenění a jejich soulad s cílem stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty spoluvlastnického podílu.
- Správnost a přiměřenost závěrečného odhadu hodnoty, včetně zohlednění specifík spoluvlastnického podílu a jeho snížené prodejnosti na trhu.

7. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 586 v k. ú. Petrovice u Moravského Krumlova, obec Petrovice, okres Znojmo, kraj Jihomoravský, a to pozemku parc. č. st. 77/2, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 24, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2** na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

492 000 Kč.

Slovy: čtyři sta devadesát dva tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Karolína Klampflová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle smluvního ujednání na základě připojené faktury.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 017504/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 30. března 2026

.....
Ing. Tomáš Hudec, znalec

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí (str. 1 a 10)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2026 13:40:00				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 107/20 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.				
Okres: CZ0647 Znojmo	Obec: 594610 Petrovice			
Kat.území: 720178 Petrovice u Moravského Krumlova	List vlastnictví: 586			
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SJ Tomeček Petr a Tomečková Marcela, č.p. 24, 67201 Petrovice	690912/5256		756005/3490	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Epůsob využití	Epůsob ochrany
St. 77/2	867	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Petrovice, č.p. 24, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77/2				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje				
Typ vztahu				
o Zahájení exekuce				
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno				
Povinnost k				
Tomeček Petr, č.p. 24, 67201 Petrovice, RČ/IČO: 690912/5256				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-107/2020 -10 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020 20:22:54. Zápis proveden dne 30.01.2020; uloženo na prac. Brno-venkov				
Z-1345/2020-703				
Související zápisy				
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti				
povinný: Tomeček Petr, nar.: 12.09.1969				
ke spoluvlastnickému podílu 1/2				
Povinnost k				
Parcela: St. 77/2				
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-107/2020 -12 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2020 20:23:06. Zápis proveden dne 30.01.2020; uloženo na prac. Znojmo				
Z-833/2020-713				
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení k rozhodnutí č.j. 198EX 107/2020-12 ze dne 28.01.2020. Právní moc ke dni 07.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2024 20:01:12. Zápis proveden dne 23.07.2024; uloženo na prac. Znojmo				
Z-6820/2024-713				
Listina Usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-107/2020 -268 (částečné) ze dne 30.06.2025. Právní moc ke dni 03.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 20:01:29. Zápis proveden dne 16.07.2025; uloženo na prac. Znojmo				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.02.2026 13:40:00

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594610 Petrovice
Kat.území: 720178 Petrovice u Moravského List vlastnictví: 586
Krumlova
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.10.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.2007.

V-1370/2007-743

Pro: Tomeček Petr a Tomečková Marcela, č.p. 24, 67201 Petrovice; RČ/IČO: 690912/5256
společné jmění 756005/3490

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: 09.02.2026 15:10:12

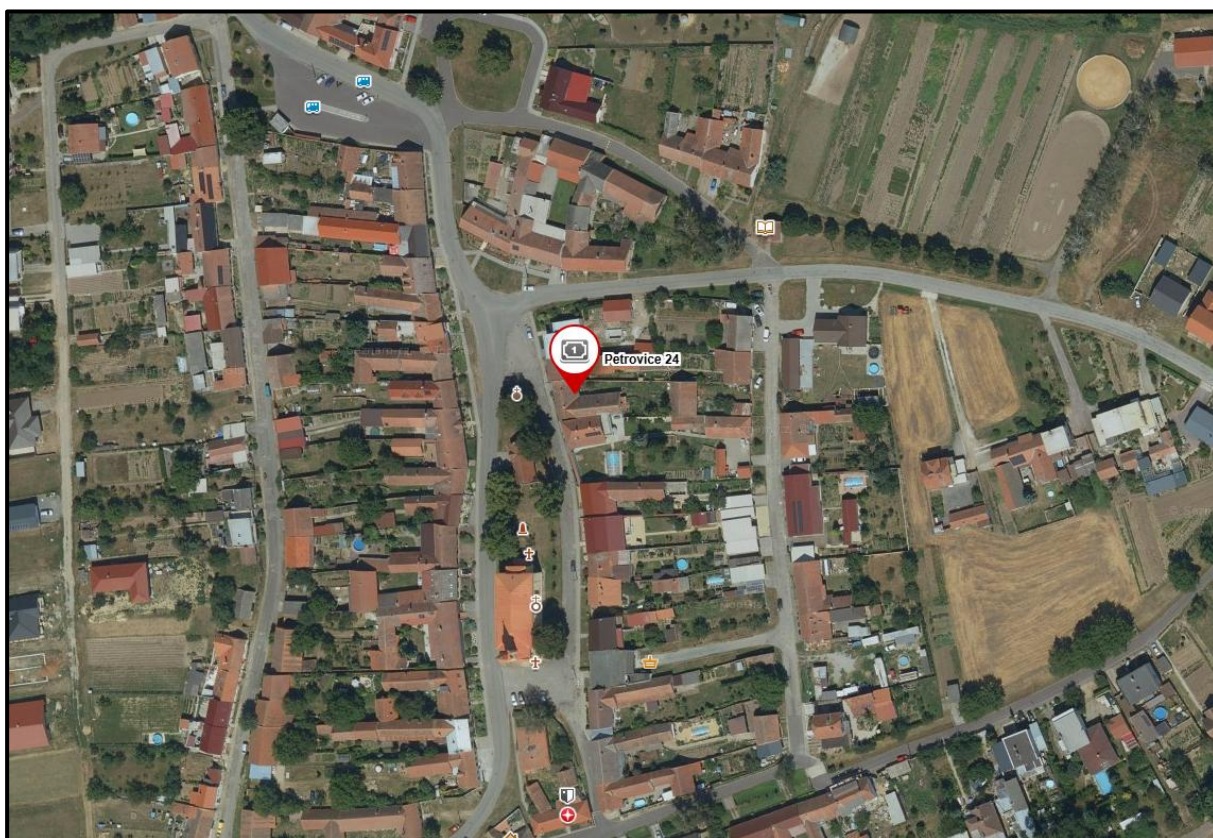
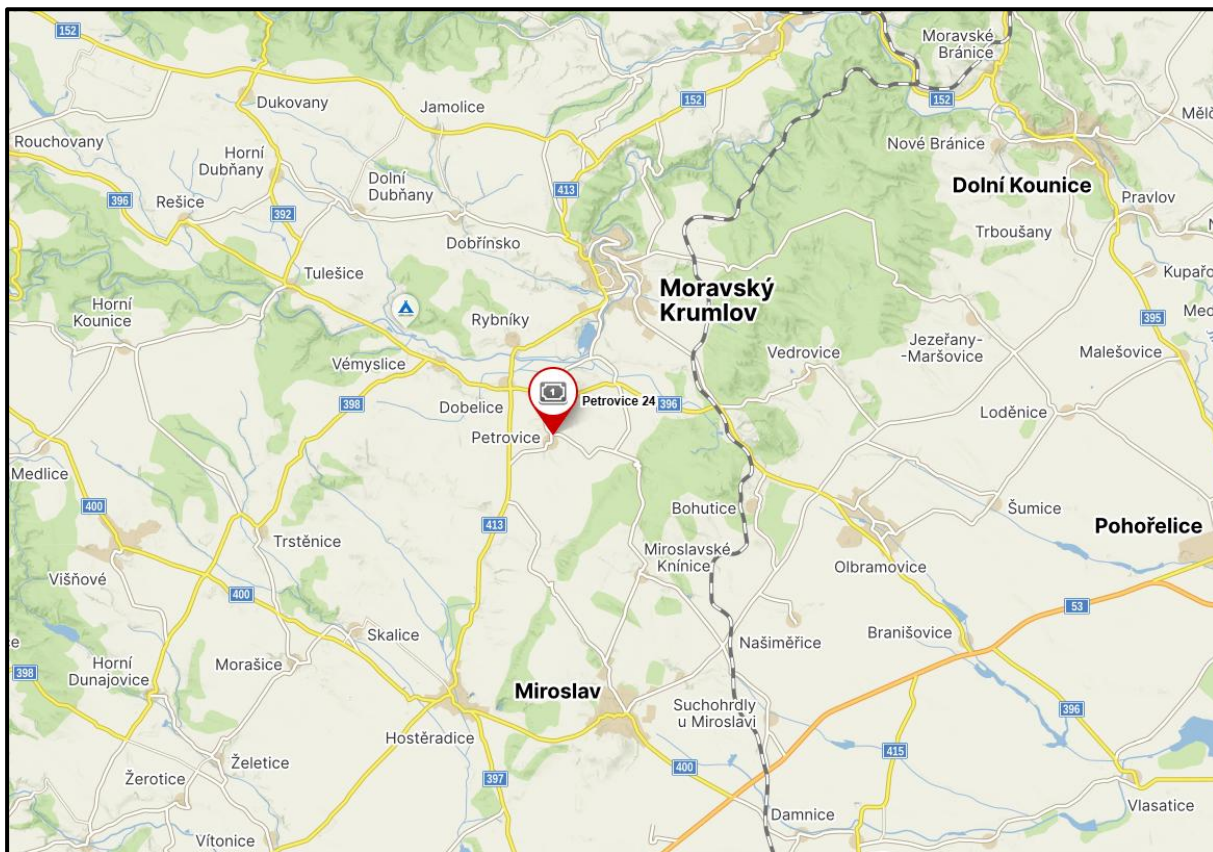
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 10

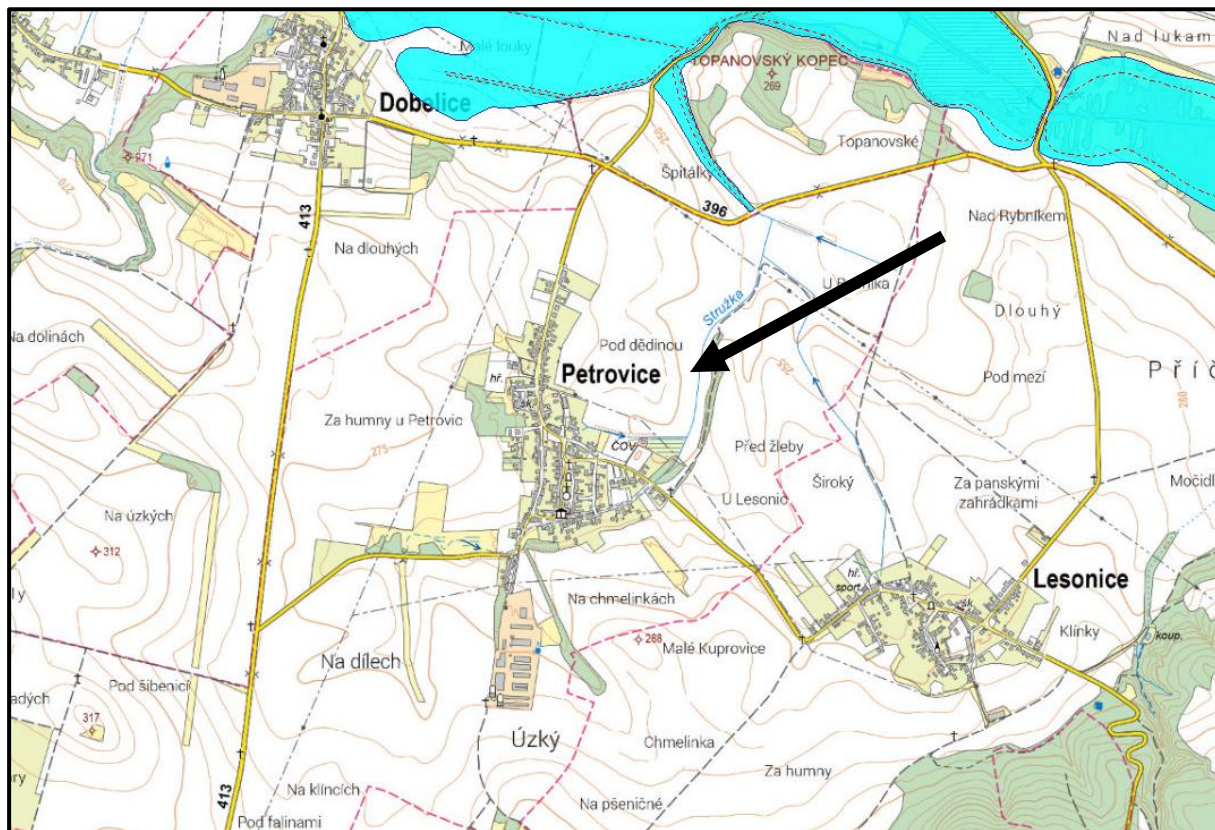
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Povodňová mapa



Příloha č. 5 – Fotodokumentace



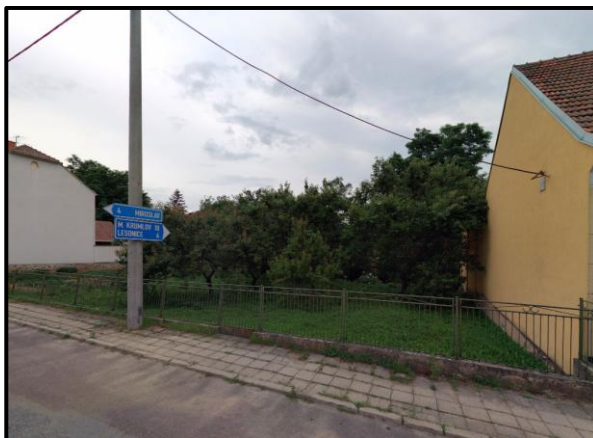


Příloha č. 6a – Vzorčky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1:

Jednotková cena pozemků: 2 474 Kč/m²

Číslo řízení: V-8302/2025-713	Smlouva kupní		
Datum podání: 30.09.2025	Datum zplnění: 21.10.2025	Plocha pozemků: 483 m ²	Cena: 1 195 000 Kč
Pozemek, Miroslavské Knínice, Miroslavské Knínice, okres Znojmo → Letecký pohled → Panorama → Street View → Mapy.cz → Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 419 m ²	Druh pozemku: zahrada	č. 366 Miroslavské Knínice	
Pozemek, Miroslavské Knínice, Miroslavské Knínice, okres Znojmo → Letecký pohled → Panorama → Street View → Mapy.cz → Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 64 m ²	Druh pozemku: ostatní	č. 367 Miroslavské Knínice	



Vzorek č. 2:

Jednotková cena pozemků: 2 925 Kč/m²

Číslo řízení: V-5637/2025-713	Smlouva kupní		
Datum podání: 01.07.2025	Datum zplnění: 23.07.2025	Plocha pozemků: 588 m ²	Cena: 1 720 000 Kč
Pozemek, Bohutice, Bohutice, okres Znojmo → Letecký pohled → Panorama → Street View → Mapy.cz → Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 588 m ²	Druh pozemku: zahrada	č. 74 Bohutice	



Vzorek č. 3:

Jednotková cena pozemků: 2 109 Kč/m²

Číslo řízení: V-5134/2024-713	Smlouva kupní		
Datum podání: 24.06.2024	Datum zplnění: 18.07.2024	Plocha pozemků: 1470 m ²	Cena: 3 100 000 Kč
Pozemek: Bohutice, Bohutice, okres Znojmo Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí			
Plocha pozemku: 1470 m ²	Druh pozemku: zahrada		
č. 29/13 Bohutice			



Příloha č. 6b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1:

Prodej, Rodinný dům, 84 m², Rakšická č.p. 679, Moravský Krumlov, okres Znojmo

Lokalita	Rakšická č.p. 679, Moravský Krumlov, okres Znojmo	Cena dle KS	2 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.05.2025	Číslo řízení	V-3835/2025-713
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	376 m ²
Užitná plocha	84 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům / chalupu v klidné lokalitě Moravského Krumlova na Rakšické ulici. Vzdálenost od Dukovan jen 12 minut a od Brna 40 minut. Tento dům je po částečné rekonstrukci s dispozicí 2+1 s garáží a je ideální pro klidné bydlení. Nabízí se možnost nadstavby rodinného domu. Za domem je udržovaná zahradní část pozemku. Dům se nachází u málo frekventované ulice, která zajišťuje snadný přístup. Klíčové vlastnosti: Dispozice 2+1 + garáž + 2 x skladovací prostor Obývací pokoj 18,6 m² Pokoj 16,6 m² Kuchyně 14,25 m² Chodba 8,76 m² Spíž 3,7 m² Koupelna 6,5 m² Garáž 15 m² Dům je připojen na elektřinu 400 V, městský vodovod a kanalizaci. Vytápění domu zajišťuje plynové topení. V domě je zavedený internet a kabelová televize Neváhejte a kontaktujte nás pro bližší informace a prohlídku. Tento dům je ideální příležitostí pro rodinné bydlení v srdci jižní Moravy. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením financování této nemovitosti. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.





Číslo řízení: V-3835/2025-713 **Datum podání:** 06.05.2025 **Datum zplnění:** 02.06.2025 **Cena:** 2 190 000 Kč

Rodinný dům, Rakšická č.p. 679, Moravský Krumlov, okres Znojmo

Plocha pozemku: 376 m²,

č. 720 Moravský Krumlov (součástí je stavba č.p. 679, část obce Moravský Krumlov)

Vzorek č. 2:

Prodej, Rodinný dům, 102 m², Petrovice č.p. 31, okres Znojmo

Lokalita	Petrovice č.p. 31, okres Znojmo	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2024	Číslo řízení	V-1492/2024-713
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok výstavby	1965
Plocha pozemku	416 m ²	Užitná plocha	102 m ²
Podlahová plocha	102 m ²	Plocha zahrady	708 m ²
Vytápění	Ústřední vytápění, Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům o dispozici 3+1 a 2+1 přibližné užitné ploše 120 m² v obci Petrovice u Znojma. Dům je v původním, ale zachovalém stavu. V suterénu je vytvořena bytová jednotka o dispozici 2+1. V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyň, ložnice, toaleta a koupelna. V prvním patře je pokoj s balkonem a chodba, ze které je možné vstoupit na půdu, kde je další možnost vestavby. Dům je vytápěn ústředním plynovým kotlem, ale je možnost i vytápění kamny na tuhá paliva a to konkrétně uhlím nebo dřevem. Ohřev vody je plynový. Okna jsou dřevěná. K domu náleží i dvůr o výměře 180 m², kde je vystavený krb s grilem, předzahrádka o výměře 97,6 m² a zahrada o výměře 708 m². Energetický průkaz nám nebyl dodán, proto uvádíme třídu G. Výhodou tohoto velkého domu je, že si majitel může dům upravit podle sebe. Obec Petrovice se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, zhruba 5 km

z. od Moravského Krumlova. Žije zde 378 obyvatel. Koupí nemovitosti lze financovat hypotečním úvěrem, jehož vyřízení Vám rádi zajistíme.



Číslo řízení:

V-1492/2024-713

Datum podání:

26.02.2024

Datum zplnění:

19.03.2024

Cena:

3 200 000 Kč

Pozemek, Petrovice u Moravského Krumlova, Petrovice, okres Znojmo

Plocha pozemku: 708 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 568 Petrovice u Moravského Krumlova

Rodinný dům, Petrovice č.p. 31, okres Znojmo

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 416 m²,

stavební č. 167 Petrovice u Moravského Krumlova (součástí je stavba č.p. 31, část obce Petrovice)

Vzorek č. 3:

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení

Pracoviště 713 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo

Řízení V-1879/2026-713

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.370.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2026 11:46:54. Zápis proveden dne 25.03.2026.

V-1879/2026-713

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 120, LV 120 k.ú. Kadov Součástí je stavba: Kadov, č.p. 48, rod.dům; 79/1, LV 120 k.ú. Kadov; 79/2, LV 120 k.ú. Kadov

Prodej, Rodinný dům, 96 m², Kadov č.p. 48, okres Znojmo

Lokalita	Kadov č.p. 48, okres Znojmo	Cena	2 470 000 Kč
Poznámka k ceně	CENA VČETNĚ PROVIZE A NÁKLADŮ ZA PRÁVNÍ SERVIS včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrína	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Plyn	Ano	Stav	Před rekonstrukcí

Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 090 m ²	Užitná plocha	96 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus

Dům 3+1 se zahradou, Kadov u Moravského Krumlova Pozemek 1090 m² | Klidná část obce | Potenciál pro rekonstrukci nebo nový dům. Dům, který čeká na nový příběh. Rodinný dům 3+1 v Kadově – vesničce, kde slyšíte víc zpěv ptáků než auta. Souseda má jen z jedné strany. Žádné zapomenuté místo. Jen kousek od Moravského Krumlova a Miroslavi. O nemovitosti Dům má užitnou plochu téměř 96 m² a stojí na pozemku o celkové rozloze 1090 m². Součástí je hospodářská budova – dohromady tedy 133 m² užitné plochy. Stavba je smíšená, stropy trámové, střecha nad obytnou částí pálená taška, nad hospodářskou částí betonová. Dům je napojen na elektřinu, plyn i vodovod. Vytápění zajišťuje plynový kotel nebo kotel na tuhá paliva. Ohřev vody elektrickým bojlerem nebo průtokovým ohřívačem. Rekonstrukci se tady nevyhnete – ale to je na tom to krásné. Můžete si všechno udělat podle sebe. Nebo zvolit jinou cestu a postavit tady úplně nový dům. Zahrada a okolí Zahrada i dvůr nabízejí dost prostoru pro klid, zeleninu i letní odpočinek na slunci. Okolí tvoří louky, pole a kopce Bobravské vrchoviny, která se táhne až k Brnu. Kadov je tichý kout Jižní Moravy, kde žije asi 400 obyvatel. Kousek od Moravského Krumlova nebo Miroslavi. Všechno o domě, o obci najdete na webu ZdenekCihacek.cz Na viděnou v Kadově. Zdeněk Čiháček



Vzorek č. 4:

Prodej, Rodinný dům, 112 m², Džbánice č.p. 58, okres Znojmo

Lokalita	Džbánice č.p. 58, okres Znojmo	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.10.2024	Číslo řízení	V-8305/2024-713
Poznámka k ceně	Cena je včetně provize a služeb advokáta.	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod, Místní zdroj	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Garáž	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	60 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektrína	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 229 m ²	Užitná plocha	112 m ²
Plocha zahrady	361 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní		

V malebné a klidné obci Džbánice jen 12 km od Moravského Krumlova a 22 km od Znojma, v Jevišovické pahorkatině, Vám nabízíme ke koupi rodinný dům se zahradou a hospodářskými a skladovacími prostorami. Celková plocha pozemku je 1229 m², stavba má zastavěnou plochu 112 m², 2 nadzemní podlaží (přízemí, půda) a jedno podzemní (sklep). Díky velikosti evidované zastavěné plochy a nádvoří 868 m² můžete při rekonstrukci změnit půdorys stavby. Poloha domu je na okraji řadové zástavby, v klidné části obce. Díky půdorysu domu to tvaru L, který tvoří uzavřený dvůr, je zajištěno žádané soukromí. Dům se v průběhu let několikrát přistavoval. Hlavní zděná obytná část je z 80. let, slunná, s částí do silnice s novými plastovými okny, původní část ze 30. let je ze smíšeného zdiva a s kamennými základy. Je s předzahrádkou, s garáží a průjezdem, kůlnou, dřevníkem, sklady, půdou. Z části je podsklepený, s vlastní kopanou studnou hl. cca 8 m, také je napojený na obecní vrt hluboký 83 m, elektrínu 220 a 380 V. Před domem je plyn. Střecha z pálených tašek, sedlová, se dvěma opravenými komíny. U domu je jímka. Vytápění je v centrální části domu zajištěné nádhernými původními kachlovými kamny a přímotopem. Dispozice: prostorná a světlá kuchyň v centrální části domu, ložnice, pokoj, komora, chodba a hlavní vstup do domu, hala, navazující na dům 3 skladovací místnosti, garáž, kůlna, dřevník. Zahrada 361 m² navazuje na dvůr a je převážně užitková, se vzrostlými ovocnými stromy a ořešákem. V obci je obchod, kulturní dům, koupání v požární nádrži, myslivecké sdružení, sbor dobrovolných hasičů, knihovna, zemědělské družstvo, obecní úřad. Rádi Vám dům předvedeme, těšíme se na vás.





Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-8305/2024-713	08.10.2024	30.10.2024	1 300 000 Kč

Pozemek, Džbánice, Džbánice, okres Znojmo

Plocha pozemku: 186 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 518/14 Džbánice

Pozemek, Džbánice, Džbánice, okres Znojmo

Plocha pozemku: 175 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 518/28 Džbánice

Rodinný dům, Džbánice č.p. 58, okres Znojmo

Plocha pozemku: 868 m²,

stavební č. 85 Džbánice (součástí je stavba č.p. 58, část obce Džbánice)

Vzorek č. 5:

Prodej, Rodinný dům, 161 m², Skalice č.p. 163, okres Znojmo

Lokalita	Skalice č.p. 163, okres Znojmo	Cena dle KS	2 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.11.2025	Číslo řízení	V-9520/2025-713
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	809 m ²
Užitná plocha	161 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rodinný dům, který se nachází v klidné části obce Skalice (okr. Znojmo). Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu, kterou je možné využívat jak k trvalému bydlení, tak také k chalupaření. Pokud ale vyhledáváte nemovitost k investičním záměrům, je tato nabídka vhodná také pro Vás. Dům lze rozdělit na dvě bytové jednotky, přičemž každá bytová jednotka by měla svůj vlastní vstup. Celková dispozice první bytové jednotky činí 3+1 - jedná se o vstupní chodbu, tři obytné pokoje, kuchyni, spíž, koupelnu, technickou místnost a verandu, na kterou navazuje druhá bytová jednotka. Ta se skládá taktéž z chodby, dvou obytných pokojů, spíže a technické místnosti. Za domem se nachází původní hospodářská stavení, která vytváří technické zázemí domu. Uzavřený dvůr a na něj navazující zahrada pak podtrhuje bydlení venkovského stylu. Celková plocha obou na sebe navazujících pozemků (zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu a zahrada) činí 809m². Topení je jednak ústřední plynové a jednak ústřední na tuhá paliva. I když je dům napojený na všechny inženýrské sítě, zajistě každého potěší vlastní studna na dvoře a především pak sklep na ovoce/zeleninu/víno, apod. Především rodiny s dětmi ocení občanskou vybavenost obce, jelikož se zde nachází také školka a škola (1.-5. třída). K ceně je nutné připočítat provizi RK. Více informací u makléře.



Číslo řízení:

V-9520/2025-713

Datum podání:

04.11.2025

Datum zplatnění:

27.11.2025

Cena:

2 700 000 Kč

Pozemek, Skalice u Znojma, Skalice, okres Znojmo

Plocha pozemku: 248 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 598/1 Skalice u Znojma

Rodinný dům, Skalice č.p. 163, okres Znojmo

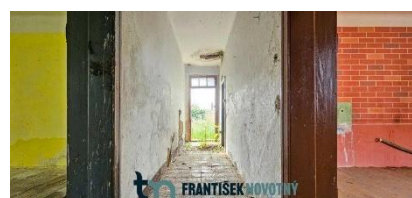
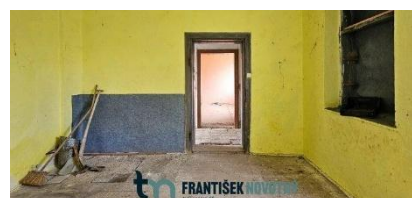
Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 561 m²,
stavební č. 195 Skalice u Znojma (součástí je stavba č.p. 163, čst obce Skalice)

Vzorek č. 6:

Prodej, Rodinný dům, 65 m², Bohutice č.p. 173, okres Znojmo

Lokalita	Bohutice č.p. 173, okres Znojmo	Cena dle KS	1 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.06.2025	Číslo řízení	V-4909/2025-713
Poznámka k ceně	cena k jednání	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektrina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	K demolici	Stav objektu	K demolici
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	312 m ²
Užitná plocha	65 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme vám jedinečnou příležitost pořídit si stavební pozemek s domem k demolici v malebné vinařské obci Bohutice. Tento pozemek o rozloze 312 m² je ideálním místem pro vaši novou výstavbu, ať už plánujete rodinný dům, chalupu nebo investiční projekt. Obec Bohutice je známá svou vinařskou tradicí a klidným životním stylem, což z ní činí atraktivní lokalitu pro bydlení. Na pozemku se nachází starší dům, který je určen k demolici, což vám poskytne možnost začít s čistým štítem a realizovat své vlastní představy o bydlení. Všechny inženýrské sítě, včetně elektřiny, plynu a vody, jsou v dosahu, což usnadňuje proces výstavby a zajišťuje pohodlné bydlení. Bezproblémový přístup z obecní komunikace zaručuje snadnou dostupnost a komfortní příjezd k pozemku. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost, včetně obchodů, škol a dalších služeb, které vám zajistí pohodlný život v této malebné obci. Nezmeškejte tuto skvělou příležitost a staňte se součástí vinařské komunity v Bohuticích. Vytvořte si domov podle svých představ na tomto atraktivním pozemku, který čeká na vaši kreativitu a vizi.



Číslo řízení:

V-4909/2025-713

Datum podání:

09.06.2025

Datum zplnění:

01.07.2025

Cena:

1 300 000 Kč

Rodinný dům, Bohutice č.p. 173, okres Znojmo

Konstrukce: cihlová, **Plocha pozemku:** 312 m²,
stavební č. 214 Bohutice (součástí je stavba č.p. 173, čst obce Bohutice)

Příloha č. 7 – Znalecký standard AZO č. 1

Znalecký standard AZO č.1

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně (pro veřejný prodej)

(mimo pozůstalostní řízení, vypořádání SJM a vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky)

ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny (dále OC) spoluvlastnického podílu je nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Poznámka: Nejedná se o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení, společného jmění manželů a vypořádání spoluvlastnictví (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2).

POPIS ŘEŠENÍ

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec užívat (RD s jedním bytem).

Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovitosti:

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

ZÁVĚR

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje (po konzultacích se znalci, odhadci, exekutory a realitními makléři) stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- | | | |
|-------------------|--------------------------------|----------------|
| - většinový podíl | - snížení aritmetického podílu | do 5 % |
| - menšinový podíl | - snížení aritmetického podílu | o cca 5 – 10 % |

Nekomerční nemovité věci:

- | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|
| - většinový podíl | - snížení aritmetického podílu | o cca 15 – 20 % |
| - menšinový podíl | - snížení aritmetického podílu | o cca 20 – 40 % |

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013