

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 054153/2026

o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy, obec Vnorovy, a na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 686 v k. ú. Zarazice, obec Veselí nad Moravou, vše okres Hodonín, 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 povinné v rámci exekuce č. j. 198EX 2277/25.
Ocenění provedeno k datu:	26. května 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:	23. června 2026

Počet stran: 50 (z toho 31 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	4
2. VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	4
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	4
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	4
2.4 OSTATNÍ	4
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ.....	4
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	5
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ.....	5
2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT.....	5
3. NÁLEZ.....	6
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	6
3.2 MÍSTOPIS	6
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ V OBCI.....	7
3.4 ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ VESELÍ NAD MORAVOU A VNOROVY	7
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	7
3.6 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 3169 V K. Ú. VNOROVY	7
3.7 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 686 V K. Ú. ZARAZICE	7
4. POSUDEK.....	10
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	10
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	11
4.2.1 Porovnávací databáze.....	11
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty nemovitých věcí na LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy	12
4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty nemovitých věcí na LV č. 686 v k. ú. Zarazice.....	13
4.2.4 Výpočet nájemného nemovitých věcí na LV č. 686 v k. ú. Zarazice.....	15
4.2.5 Výpočet hodnoty služebnosti	16
5. PRÁVA A ZÁVADY	17
6. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE.....	18
6.1 KONTROLA POSTUPU	18
7. ZÁVĚR.....	19
PŘÍLOHA Č. 1A – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 3169 (STR. 1)	20
PŘÍLOHA Č. 1B – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV Č. 686 (STR. 1).....	21
PŘÍLOHA Č. 2A – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY – LV Č. 3169	22
PŘÍLOHA Č. 2B – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY – LV Č. 686.....	22
PŘÍLOHA Č. 3A – MAPA OBLASTI – LV Č. 3169	23
PŘÍLOHA Č. 3B – MAPA OBLASTI – LV Č. 686	24
PŘÍLOHA Č. 4A – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VNOROVY	25
PŘÍLOHA Č. 4B – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VESELÍ NAD MORAVOU	26
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA.....	27
PŘÍLOHA Č. 6A – FOTODOKUMENTACE – LV Č. 3169	28
PŘÍLOHA Č. 6B – FOTODOKUMENTACE – LV Č. 686.....	28
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ NA LV Č. 3169, K. Ú. VNOROVY	31

PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÉHO DOMU NA LV Č. 686, K. Ú. ZARAZICE.....	36
PŘÍLOHA Č. 7C – VZORKY PRO POROVNÁNÍ NÁJEMNÉHO RODINNÉHO DOMU NA LV Č. 686, K. Ú. ZARAZICE	43
PŘÍLOHA Č. 8 – ZNALECKÝ STANDARD AZO Č. 1	49
PŘÍLOHA Č. 9 – VÝŘEZ ZE SMLOUVY O VĚCNÉM BŘEMENI V-4736/2004-706.....	50

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení Exekutorského úřadu Brno-venkov č. j. 198EX 2277/25-53 ze dne 6. května 2026. Obvyklá cena nemovitých věcí je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 26. května 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 povinné paní Barboře Kocourkové.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy, obec Vnorovy, a nemovité věci zapsané na LV č. 686 v k. ú. Zarazice, obec Veselí nad Moravou, vše okres Hodonín, 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. 3169 vyhotovený dne 5. května 2026 pro k. ú. Vnorovy a výpis z katastru nemovitostí LV č. 686 vyhotovený dne 12. února 2026 pro k. ú. Zarazice.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vnorovy a pro k. ú. Zarazice z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitých věcí bylo provedeno dne 26. května 2026. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti povinné, 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>.
- Územní plán obce Veselí nad Moravou dostupný k datu ocenění na: <https://gisportal.veseli-nad-moravou.cz/mapa/uzemni-plany-obci/?c=-536632%3A-1194730.45&z=5&ly=hr%2Cupd-blatnice-hlv&lyo=>.
- Územní plán obce Vnorovy dostupný k datu ocenění na: <https://www.veseli-nad-moravou.cz/obec-vnorovy/ds-44195>.

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 znalce ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnostími 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. 3169 v k. ú. Vnorovy:

- pozemek parc. č. 2327 – orná půda, 98 m²,
- pozemek parc. č. 2328 – vinice, 227 m²,
- pozemek parc. č. 2329 – orná půda, 414 m²,
- pozemek parc. č. 2331 – orná půda, 53 m²,
- pozemek parc. č. 2349/3 – ostatní plocha (ostatní komunikace), 17 m².

Vlastníci:

Kocourková Barbora, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou	podíl ½
Tomeček Pavel, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou	podíl ½

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny.

Podrobnosti viz příloha č. 1a ke znaleckému posudku.

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci zapsané na LV č. 686 v k. ú. Zarazice:

- rodinný dům č. p. 144 – je součástí pozemku parc. č. 446,
- pozemek parc. č. 446 – zastavěná plocha a nádvoří, 832 m²,
- pozemek parc. č. 424/8 – ostatní plocha (zeleň), 78 m²,
- vedlejší stavby a venkovní úpravy na pozemku parc. č. 446.

Vlastníci:

Kocourková Barbora, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou	podíl ½
Tomeček Pavel, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou	podíl ½

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno doživotní bydlení a užívání, v rozsahu dle geom. plánu č. 840-84/2025, zástavní právo zákonné.

Podrobnosti viz příloha č. 1b ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec Vnorovy
Počet obyvatel:	2 914 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

Status obce:	Město Veselí nad Moravou
Počet obyvatel:	10 623 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	MŠ, ZŠ, ZUŠ, SŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitých věcí v obci

Nemovitě věci:	Pozemky v k. ú. Vnorovy
Poloha k centru:	Jihovýchodně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po polozpevněných komunikacích ve vlastnictví obce a soukromých osob
Konfigurace terénu:	Zvlněný
Převládající zástavba:	Sady, louky, pole
Parkovací možnosti:	Na příjezdové komunikaci
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	V místě chybí

Nemovitě věci:	RD v k. ú. Zarazice
Poloha k centru:	Jihozápadně od centra obce v ulici Drahý
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněných obecních komunikacích
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na pozemku před domem
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Kompletní

3.4 Územní plány obcí Veselí nad Moravou a Vnorovy

Nemovitě věci zapsané na LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy jsou územním plánem obce Vnorovy definovány částečně jako stabilizované plochy zemědělské, částečně jako návrhové plochy pro energetiku. Nemovitě věci zapsané na LV č. 686 v k. ú. Zarazice jsou územním plánem města Veselí nad Moravou definovány jako stabilizované plochy individuálního bydlení. Výřezy z územních plánů obcí viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovitě věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovitých věcí zapsaných na LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy

Pozemky tvoří soubor úzkých protáhlých pozemků o celkové výměře 809 m², situovaných v extravilánu obce jihovýchodně od jejího centra. Pozemky parc. č. 2331 a parc. č. 2349/3 tvoří samostatný funkční celek oddělený od zbylých pozemků. Pozemky jsou dle katastru vedeny převážně jako orná půda a vinice, fakticky jsou využívány jako ovocný sad se vzrostlými švestkami a menší dřevěnou skladovou stavbou, která se nachází na pozemku parc. č. 2327. Přístup je zajištěn z přilehlé komunikace. Dle územního plánu jsou pozemky zčásti součástí stabilizovaných ploch zemědělských a zčásti návrhových ploch pro energetiku.

3.7 Popis nemovitých věcí zapsaných na LV č. 686 v k. ú. Zarazice

Dům je řadový krajní, z poloviny podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s polovalbovou střechou s obytným podkrovím. Dispozice domu je řešena jako 5+1 se dvěma koupelnami. Parkování je možné v průjezdu či před domem. Ve dvoře za průjezdem se nachází stavba vejminku, která je obytná a je užívána oprávněnou z věcného břemene paní Marií Tomečkovou. Dispoziční řešení vejminku je 2+1 o celkové ploše 57,5 m². Ve dvoře se dále nachází pergola se skladem, dílna a přístřešky.

Stavba	Rodinný dům č. p. 144
Základy	Pravděpodobně betonové pasy
Zdivo	Zděné
Stropy	Keramické s rovnými podhledy
Střecha	Polovalbová, dřevěný krov
Krytina	Keramická taška
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Zateplené s fasádní omítkou
Vnější obklady	Částečně keramický obklad ve dvorní části
Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	Keramické v kuchyni, v koupelnách, na WC
Schodiště	Železobetonové monolitické
Dveře	Ocelové zárubně, křídla běžná hladká plná a prosklená
Okna	Plastová s izolačními dvojskly
Podlahy	Keramická dlažba, PVC, laminátové, koberce
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, plynový kotel, deskové radiátory, otopný žebřík
Zdroj teplé vody	2x zásobníkový elektrický bojler
Vybavení kuchyni	Starší kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou, vestavěnou troubou, digestoří
Vnitřní vybavení	Sprchové kouty, vana, umyvadla, WC kombi
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina (230/400 V, jističe), vodovod, kanalizace, zemní plyn
Ostatní	Klimatizace, vestavěné skříně

Rok výstavby a modernizace	Výstavba rodinného domu proběhla přibližně v 70. letech 20. stol., rekonstrukce vnitřního vybavení je odhadována kolem roku 2000.
Celkový technický stav	Dům je v průměrném stavebně technickém stavu s běžnou údržbou.

Příslušenství	Částečné podsklepení, průjezd, dvorní přístavba (obytný vejminek), pergola se skladem, dílna, přístřešky.
---------------	---

Dispoziční řešení rodinného domu:

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
1.PP			
Chodba	3,40	0,50	1,70
Sklep	7,70	0,50	3,85
Kotelna	13,40	0,50	6,70
Kotelna	6,50	0,50	3,25
Sklep	11,20	0,50	5,60
Sklep	13,00	0,50	6,50
1. NP			
Průjezd	28,50	0,00	0,00
Schodiště	8,70	1,00	8,70
Chodba	3,20	1,00	3,20
Koupelna	5,90	1,00	5,90
WC	1,30	1,00	1,30
Kuchyně	20,20	1,00	20,20
Pokoj	24,80	1,00	24,80
Pokoj	15,50	1,00	15,50
Podkroví			
Pokoj	12,90	1,00	12,90
Chodba	7,50	1,00	7,50

Koupelna s WC	4,00	nad 1,3 m	4,00
Pokoj	11,50	nad 1,3 m	11,50
Pokoj	18,80	nad 1,3 m	18,80
Šatna	2,40	1,00	2,40
Celkem	220,40		164,30

Podlahová plocha domu je 220,40 m² (se započtením sklepa a průjezdu). Započitatelná plocha pro cenové porovnání činí **164,30 m²** (plocha sklepa je započítána jednou polovinou své celkové výměry, plocha průjezdu není započítána, průjezd je zohledněn v koeficientu příslušenství).

Stanovení výměr pro ocenění věcného břemene:

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
1. NP			
Průjezd	28,50	0,00	0,00
Schodiště	8,70	0,50	4,35
Chodba	3,20	1,00	3,20
Koupelna	5,90	1,00	5,90
WC	1,30	1,00	1,30
Kuchyně	20,20	1,00	20,20
Pokoj	24,80	1,00	24,80
Pokoj	15,50	1,00	15,50
Celkem	108,10		75,25

Podlahová plocha přízemí rodinného domu činí 108,10 m² (se započtením průjezdu). Započitatelná plocha pro výpočet hodnoty věcného břemene činí **75,25 m²** (plocha průjezdu není započítána, průjezd je zohledněn v koeficientu příslušenství, plocha schodiště je započítána jednou polovinou své celkové výměry, jelikož se jedná o společně užívaný prostor).

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

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 směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 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.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání pozemků byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7a.

Pro cenové porovnání rodinného domu byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7b.

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

Pro cenové porovnání nájemného rodinného domu byly v tomto posudku použity nabídkové ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorke použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7c.

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty nemovitých věcí na LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy

Oceňovaná nemovitost: pozemek		x	Vnorovy, v extravilánu obce	Úzký dlouhý pás pozemku, netvořící jednotný funkční celek	Švestkový sad se dřevěným skladem	Návrhové plochy pro energetiku	809	239
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Využití	Územní plán	Výměra [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	386	Realizace 01/2026	Lidéřovice, Vnorovy, v intravilánu obce	Úzký dlouhý pás pozemku tvořící jednotný funkční celek	Ovocný sad se dřevěným skladem	Návrhové plochy bydlení a rezerva pro bydlení	1 919	234
		1,00	0,90	0,90	1,00	0,70	1,07	0,61
2	240	Realizace 07/2025	Strážnice	Úzký dlouhý pás pozemku tvořící jednotný funkční celek	Ovocný sad se zděným skladem	Rekreace jiná (vinařství, ovocnářství)	2 419	237
		1,05	1,00	0,90	0,95	1,00	1,10	0,99
3	260	Realizace 09/2025	Strážnice, v rekreační oblasti	Obdélníkový pozemek, lepší využitelnost pozemku s ohledem na tvar	Rekreační pozemek se dřevěným skladem	Rekreace individuální (zahrádkaření)	3 909	234
		1,05	0,90	0,80	1,05	0,95	1,19	0,90
4	209	Realizace 05/2024	Strážnice	Velmi úzký dlouhý pás pozemku tvořící jednotný funkční celek	Zemědělský pozemek se dřevěným skladem	Rekreace jiná (vinařství, ovocnářství)	1 840	266
		1,14	1,00	1,00	1,05	1,00	1,06	1,27
5	172	Realizace 05/2024	Strážnice	Úzký dlouhý pás pozemku tvořící jednotný funkční celek	Zemědělský pozemek bez porostů a staveb	Rekreace individuální (zahrádkaření)	1 342	225
		1,14	1,00	0,90	1,30	0,95	1,03	1,31

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 225 do 266 Kč/m². Jednotková cena oceňovaných pozemků byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 239 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako násobek jednotkové ceny a výměry na **193 351 Kč**.

Jednotková cena	Výměra	Porovnávací hodnota
[Kč/m²]	[m²]	[Kč]
239	809	193 351

4.2.3 Výpočet porovnávací hodnoty nemovitých věcí na LV č. 686 v k. ú. Zarazice

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům			Drahy 144, Veselí nad Moravou	Řadový krajní RD	Starší RD po rekonstrukci, zatepleno, plastová okna	Po starší rekonstrukci (cca kolem roku 2000)	Průjezd, zbytněný vejmilek, pergola se skladem, dílna, přístřešky	164,30	910	40 103
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Velikost pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	38 211	Realizace 12/2025	Kráčalka 332, Vnorovy	Řadový vnitřní	Obdobný	Obdobné	Průjezd, zapuštěný bazén, pergola	123,00	471	42 500
		1,02	1,00	1,02	1,00	1,00	1,10	0,92	1,05	1,11
2	33 125	Realizace 12/2025	Fügnerova 990, Veselí nad Moravou	Obdobná	RD cca ze 70. let, plastová okna, nezatepleno	V mírně starším standardu	Částečně podsklepeno, garáž, sklad, pergola	160,00	599	40 401
		1,02	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	0,99	1,04	1,22
3	26 612	Realizace 01/2025	Štěpnická 1614, Veselí nad Moravou	Obdobná	RD cca z 80. let, dřevěná okna, nezatepleno	V mírně starším standardu	Celopodsklepeno s garáží, přístřešek	195,40	285	38 360
		1,09	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	1,06	1,08	1,44
4	34 596	Realizace 01/2026	Zelničky 145, Vnorovy	Obdobná	RD cca z 80. let, nezatepleno	Po mladší rekonstrukci	Částečně technické podlaží, rozlehlá garáž	182,10	572	38 910
		1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,05	1,03	1,04	1,12
5	36 301	Realizace 05/2025	Padělký 227, Vnorovy	Samostatně stojící	Obdobný	V mírně starším standardu	Celopodsklepeno, garáž, pergola, sklad	158,40	691	41 381
		1,07	1,00	0,97	1,00	1,05	1,03	0,99	1,03	1,14
6	36 969	Realizace 10/2024	Lideřovská 107, Vnorovy	Řadový vnitřní	Zateplený RD, plastová okna, novější střešní krytina	Obdobné	Část podsklep, průjezd, pergola s udrnou, sklad	169,60	1 561	39 068
		1,12	1,00	1,02	0,95	1,00	1,05	1,01	0,92	1,06

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 38 360 do 42 500 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 40 103 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **6 588 923 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
40 103	164,30	6 588 923

4.2.4 Výpočet nájemného nemovitých věcí na LV č. 686 v k. ú. Zarazice

Oceňovaná nemovitost: rodinný dům		x	Drahy 144, Veselí nad Moravou	Přízemí řadového vnitřního RD	Starší RD po rekonstrukci, zatepleno, plastová okna	Po starší rekonstrukci (cca kolem roku 2000)	Spoluužívání průjezdu, zbytněného vejminku a dvorku	75,25	178
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický standard	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	149	Nabídka 06/2026	tř. Masarykova 107, Veselí nad Moravou	Řadový vnitřní RD	Starší RD před rekonstrukcí, plastová okna	Starší vybavení	Dvorní přístavba, sklady, rozlehlá zahrada	100,80	162
		0,95	0,95	0,95	1,10	1,10	0,95	1,10	1,09
2	205	Nabídka 11/2025	Spinek 310, Vnorovy	Řadový vnitřní RD	Starší RD před rekonstrukcí, plastová okna	Obdobné vybavení po starší rekonstrukci	Sklad, dvorek	58,50	190
		0,95	1,00	0,95	1,10	1,00	1,00	0,93	0,93
3	120	Nabídka 02/2026	Dražky 548, Vnorovy	Pronájem bytu v RD	RD po rekonstrukci v lepším stavu	Obdobné vybavení po starší rekonstrukci	Spoluužívání garáže	108,00	120
		0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,03	1,13	1,00
4	300	Nabídka 10/2025	Vinohradská 315, Veselí nad Moravou	Stavba ve dvoře RD	Stavba ve dvoře v mírně lepším stavu	Obdobné vybavení po starší rekonstrukci	Chybí	40,00	219
		0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	1,05	0,81	0,73
5	222	Nabídka 08/2025	Za Humny 251, Veselí nad Moravou	Stavba ve dvoře RD	Stavba ve dvoře v mírně horším stavu	Obdobné vybavení po starší rekonstrukci	Garáž, zahrádka cca 100 m²	72,00	197
		0,95	1,00	0,95	1,05	1,00	0,95	0,99	0,89

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 120 do 219 Kč/m²/měsíc. Jednotková cena nájemného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 178 Kč/m²/měsíc. Porovnávací hodnota nájemného nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **13 395 Kč/měsíc**.

Jednotková cena nájemného	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota nájemného
[Kč/m²/měsíc]	[m²]	[Kč/měsíc]
178	75,25	13 395

4.2.5 Výpočet hodnoty služebnosti

Na LV č. 686 v k. ú. Zarazice vážne věcné břemeno doživotní bydlení a užívání pro paní Marii Tomečkovou a pana Jana Tomečka. Dle informací od povinné paní Barbory Kocourkové, oprávněný z věcného břemene pan Jan Tomeček již nežije, služebnost doživotního bydlení a užívání je tak vypočtena jen pro oprávněnou paní Marii Tomečkovou. Služebnost doživotního bydlení a užívání je stanovena ve smlouvě o věcném břemeni V-4736/2004-706. Dle této smlouvy je paní Tomečková oprávněna výlučně užívat dvě obytné místnosti včetně kuchyně a sociálního příslušenství nacházející se v přízemí domu č.p. 144, dále je oprávněna spoluužívat vstupní prostory do rodinného domu, chodbu a pozemek parc. č. 446. Při místním šetření bylo zjištěno, že oprávněná z věcného břemene fakticky užívá prostory vejdlinku ve dvoře, avšak ocenění je provedeno dle skutečností uvedených ve smlouvě o věcném břemeni.

Služebnost je oceněna dle zákona o oceňování majetku výnosovým způsobem na základě ročního užítku. Služebnost je zřízena oprávněné osobě na dobu jejího života. Zatížení prostor v přízemí rodinného domu věcným břemenem je tedy uvažováno na 100 %. Roční užitek je stanoven na základě obvyklého ročního nájemného stanoveného výpočtem výše. Ocenění je provedeno v souladu s § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění. V odst. (1) je uvedeno následující pro ocenění věcného břemene na dobu života:

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1 + p)^n - 1}{(1 + p)^n \times p},$$

kde

CB_U... cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru_o... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p..... míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n..... počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

Věk oprávněného z věcného břemene (v letech)	Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene n (roky)
Do 16 včetně	71
17-29	56
30-40	45
41-49	35
50-56	28
57-60	22
61-69	16
70-78	11
79-89	6
90 a více	2

Oprávněné bylo k datu ocenění 83 let čili je zařazena do kategorie 79-89 let a průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene tak činí 6 let. Míra kapitalizace byla stanovena dle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky pro rodinné domy ve výši 4,5 %.

Započitatelná plocha užívané části	m ²	75,25
Obvyklé nájemné užívané části rodinného domu měsíčně	Kč/měsíc	13 395
Nájemné roční celkem (roční užitek)	Kč/rok	160 740
Koeficient míry užítu		1,00
Roční užitek oprávněné	Kč	160 740
Míra kapitalizace	%	4,50
Počet let užívání práva pro výpočet	roků	6
Zjištěná cena služebnosti	Kč	829 076

Cena věcného břemene je dle §39a oceňovací vyhlášky stanovena na **829 076 Kč**.

5. Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí, v části C nejsou uvedena žádná věcná břemena mající vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí, je zde uvedeno pouze zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny.

Na výpisu z katastru nemovitostí pro LV č. 686 v k. ú. Zarazice v části B1 nejsou uvedena žádná věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí, v části C je uvedeno věcné břemeno doživotní bydlení a užívání, které bylo znalcem oceněno v kapitole výše.

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 nevážnou žádné další 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
Porovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 3169 v k. ú. Vnorovy	193 351 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 686 v k. ú. Zarazice	6 588 923 Kč
Hodnota věcného břemene bydlení a užívání na LV č. 686 v k. ú. Zarazice	- 829 076 Kč
Porovnávací hodnota po odečtení věcného břemene	5 953 198 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	2 976 599 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižena o 20 %*	2 381 279 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	2 380 000 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. 8.

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **2 380 000 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.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména kontrolu vhodnosti a rozsahu použitých zdrojů dat, zejména údajů z katastru nemovitostí, podkladů z místního šetření, územně plánovací dokumentace a porovnávacích dat použitých pro analýzu trhu.

Dále byla provedena kontrola průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat, zejména údajů o rozsahu oceňovaných nemovitých věcí, jejich poloze, výměrách, způsobu využití, technickém stavu, příslušenství a právech a závadách.

Byl zkontrolován způsob zpracování použitých dat, včetně aplikace porovnávacího způsobu ocenění, použití přepočítacích koeficientů, stanovení upravených jednotkových cen a jejich návaznosti na výsledné porovnávací hodnoty.

Kontrola se dále zaměřila na zpracované analýzy, statistické vyhodnocení použitých dat a interpretaci dílčích výsledků ve vztahu k předmětu ocenění. Samostatně byla zkontrolována návaznost výpočtu hodnoty služebnosti doživotního bydlení a užívání.

Závěrem byla provedena kontrola formulovaného závěru, zejména z hlediska jeho jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem, účelem ocenění a uvedenými předpoklady a omezeními platnosti. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

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. 3169 v k. ú. Vnorovy, obec Vnorovy, a na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 686 v k. ú. Zarazice, obec Veselí nad Moravou, vše okres Hodonín, kraj Jihomoravský, včetně příslušenství.

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

2 380 000 Kč.

Slovy: dva miliony tři sta osmdesát 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. 054153/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 23. června 2026

.....

Ing. Tomáš Hudec, znalec

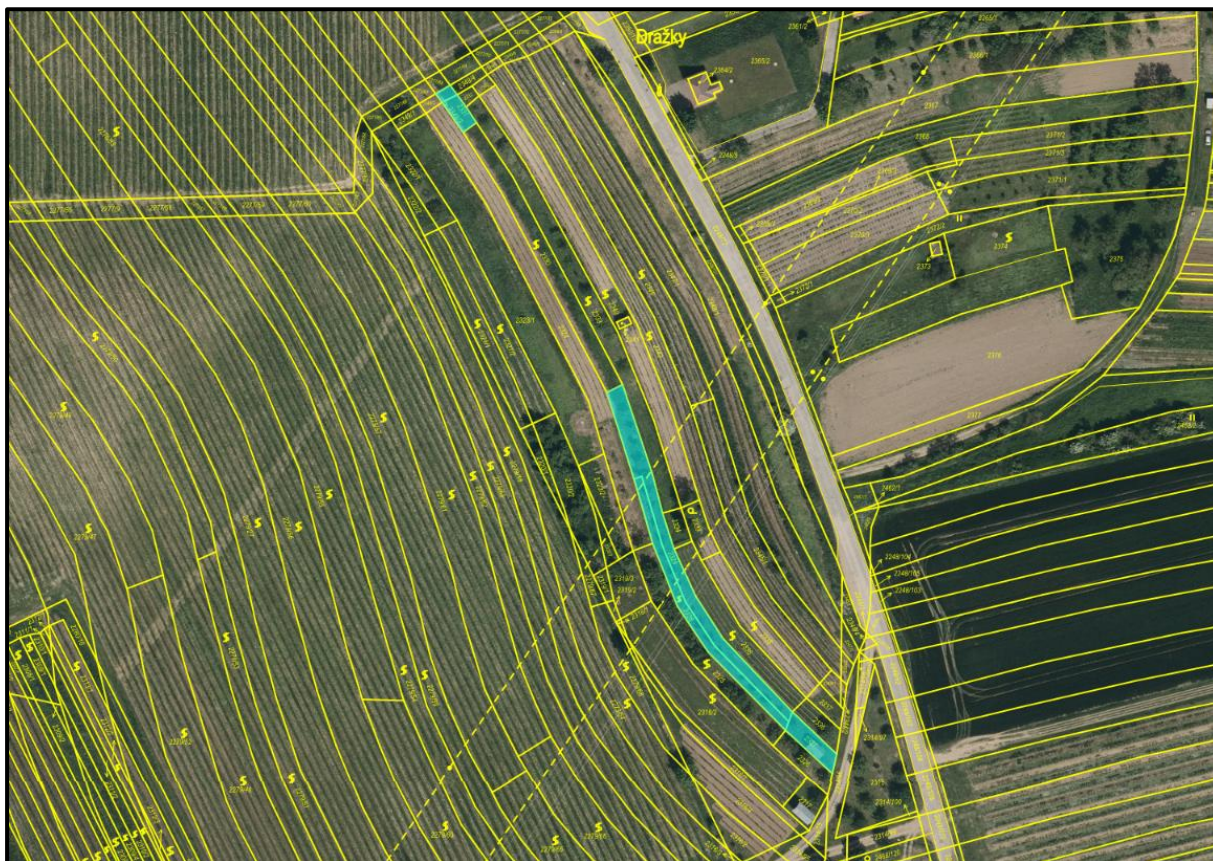
Příloha č. 1a – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 3169 (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2026 12:55:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 2277/25 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.				
Okres: CZ0645 Hodonín		Obec: 586757 Vnorovy		
Kat.území: 784206 Vnorovy		List vlastnictví: 3169		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Kocourková Barbora, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou		945726/4597		1/2
Tomeček Pavel, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou		030213/4591		1/2
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
2327	98	orná půda		zemědělský půdní fond
2328	227	vinice		zemědělský půdní fond
2329	414	orná půda		zemědělský půdní fond
2331	53	orná půda		zemědělský půdní fond
2349/3	17	ostatní plocha	ostatní komunikace	
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 z rozhodnutí zdravotní pojišťovny k zajištění pohledávky: Existující, Dlužné pojistné a penále na veřejném zdravotním pojištění předepsané pravomocným a vykonatelným výkazem nedoplatků č. 7542500737 ze dne 13.11.2025 v celkové výši 59.300 Kč, k podílu 1/2				
Oprávnění pro VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518 Povinnost k Kocourková Barbora, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 945726/4597 Parcela: 2327, Parcela: 2328, Parcela: 2329, Parcela: 2331, Parcela: 2349/3				
Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP ČR, Regionální pobočka Brno, č.j. VZP-26-01280337-J73A ze dne 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2026 11:37:02. Zápis proveden dne 17.03.2026; uloženo na prac. Hodonín				
Pořadí k 23.02.2026 11:37			V-1212/2026-706	
Související zápisy				
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh				
Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) VZP ČR, Regionální pobočka Brno, č.j. VZP-26-01280337-J73A ze dne 04.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2026 11:37:02. Zápis proveden dne 17.03.2026; uloženo na prac. Hodonín				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.				
strana 1				

Příloha č. 1b – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 686 (str. 1)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 13:40:00					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 2277/25 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.					
Okres: CZ0645 Hodonín		Obec: 586722 Veselí nad Moravou			
Kat.území: 780804 Zarazice		List vlastnictví: 686			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Kocourková Barbora, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou		945726/4597		1/2	
Tomeček Pavel, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou		030213/4591		1/2	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
424/8	78	ostatní plocha	zeleň		
446	832	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Zarazice, č.p. 144, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 446					
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno (podle listiny)					
doživotní bydlení a užívání, v rozsahu dle geom. plánu č. 840-84/2025					
Oprávnění pro					
Tomeček Jan, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 420623/440					
Tomečková Marie, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 435314/476					
Povinnost k					
Parcela: 446					
Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.05.2004.					
Právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2004.					
V-4736/2004-706					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
o Zástavní právo zákonné					
k zajištění pohledávky:					
Existující, Neuhrazené daňové pohledávky evidované správcem daně ke dni 22.05.2025 ve výši 46.880,05 Kč, k podílu 1/2					
Oprávnění pro					
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:					
Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, náměstí Svobody 98/4, Brno-město, 60200 Brno					
Povinnost k					
Tomeček Pavel, Drahy 144, Zarazice, 69801 Veselí nad Moravou, RČ/IČO: 030213/4591					
Parcela: 424/8, Parcela: 446					
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Jihomoravský kraj, ÚzP Hodonín č.j.-2907733/2025 /3080-81544-711754 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 13:21:30. Zápis proveden dne 13.06.2025; uloženo na prac. Hodonín					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, kód: 706.					
strana 1					

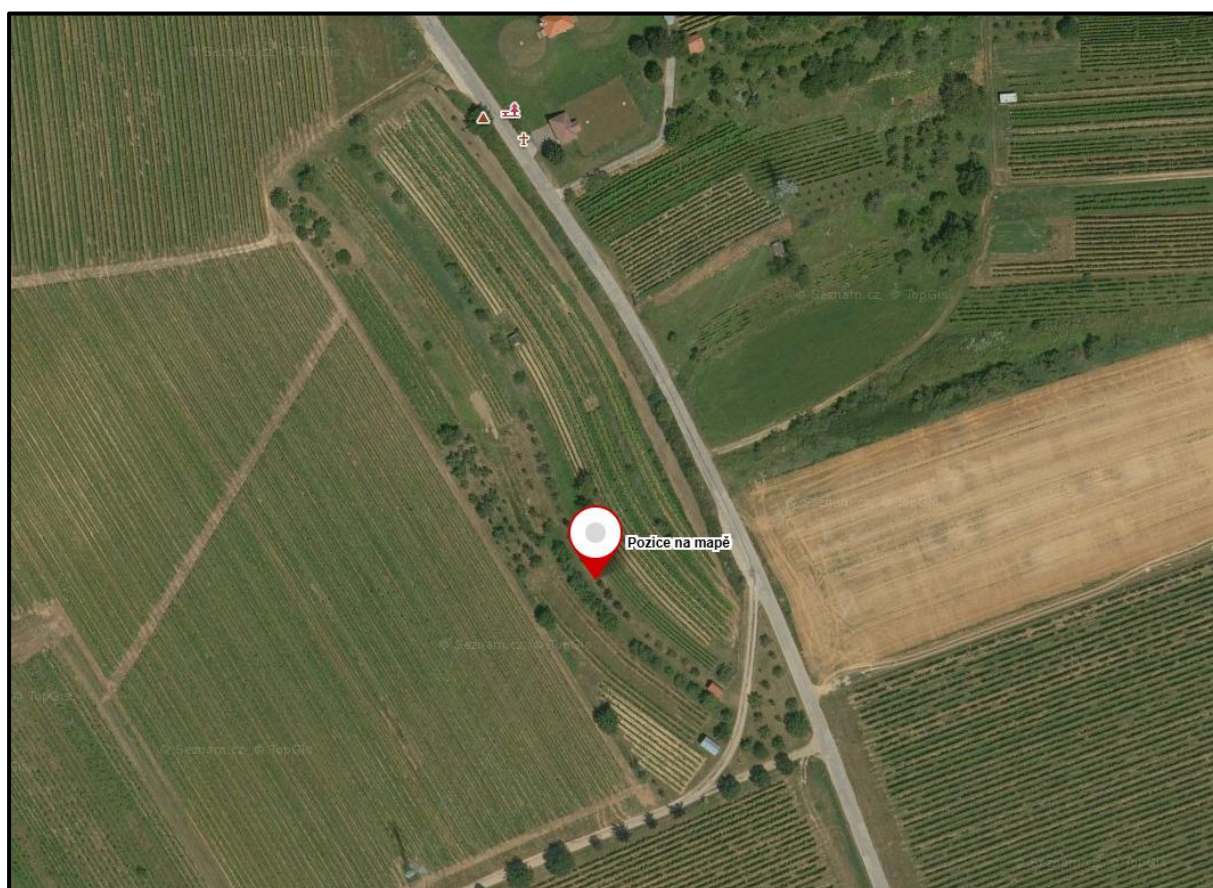
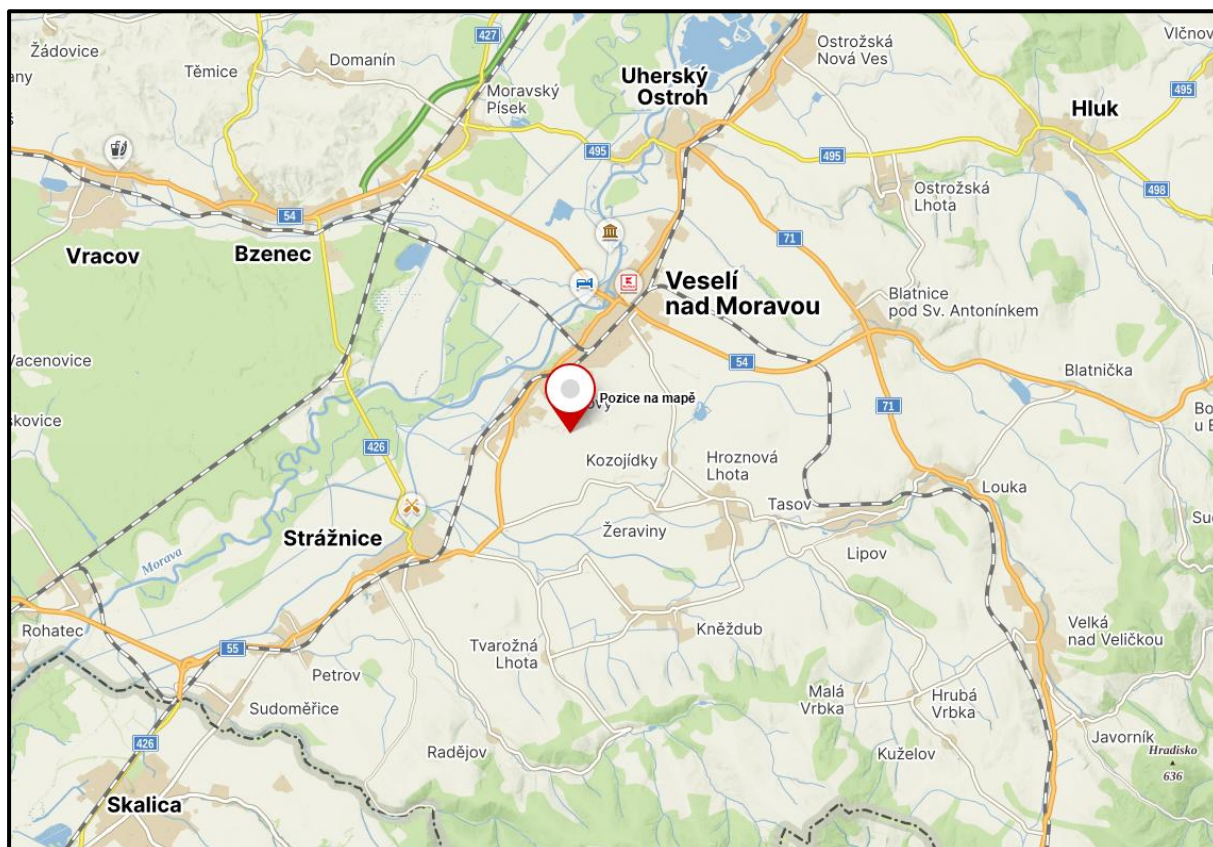
Příloha č. 2a – Výřez z katastrální mapy – LV č. 3169



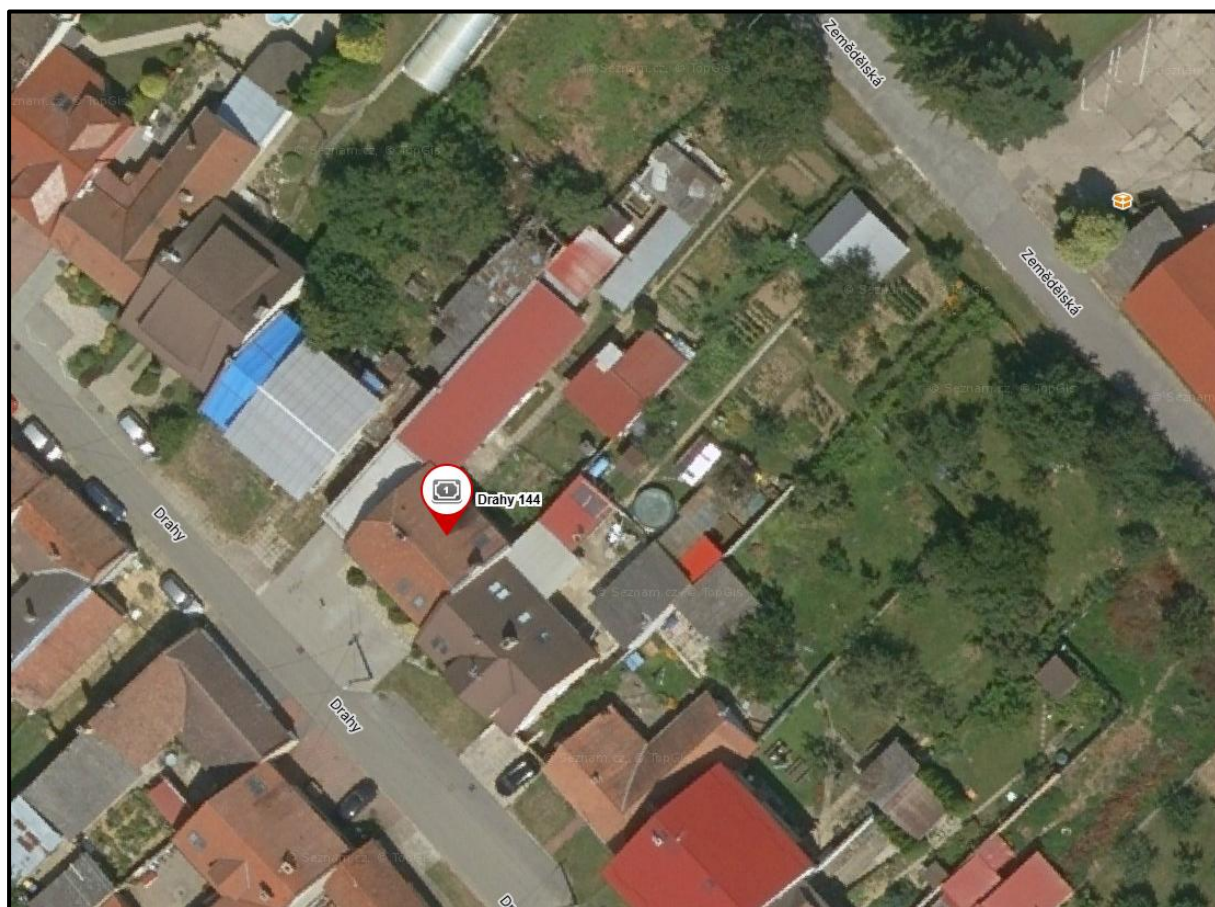
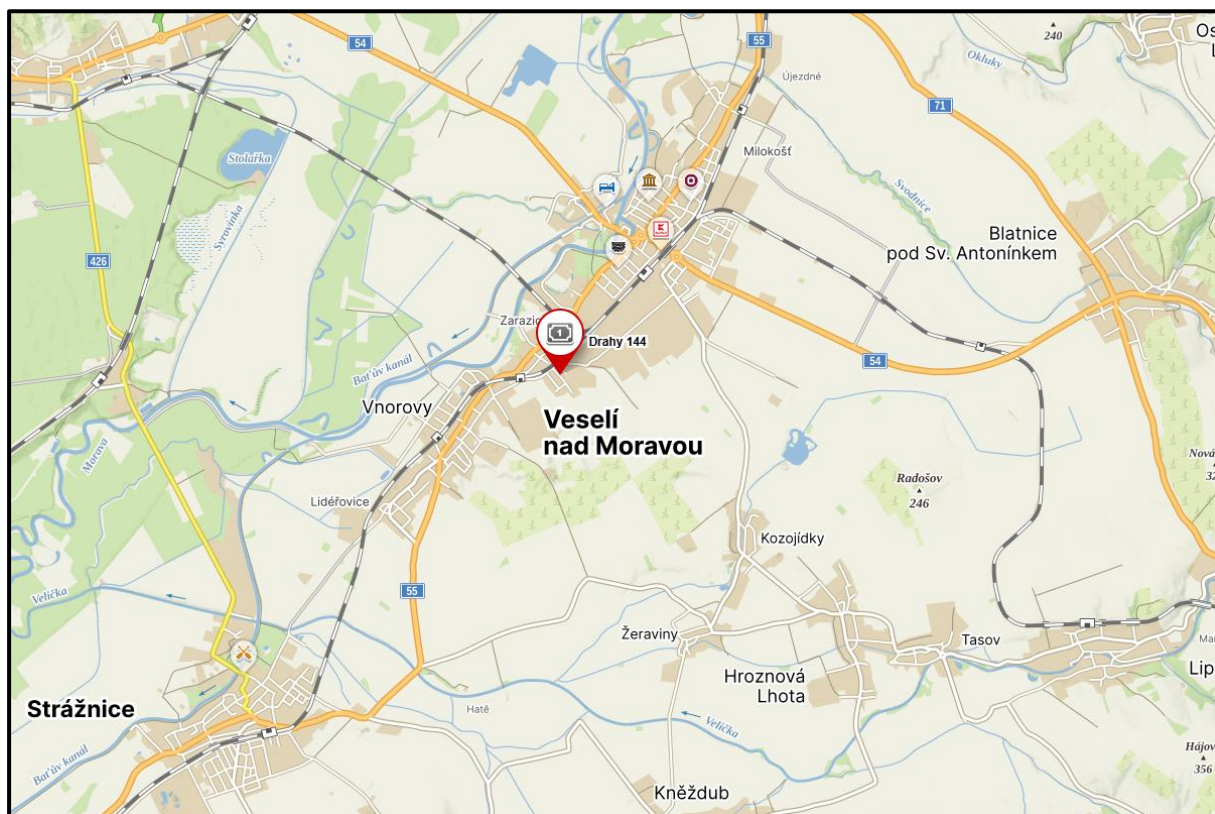
Příloha č. 2b – Výřez z katastrální mapy – LV č. 686



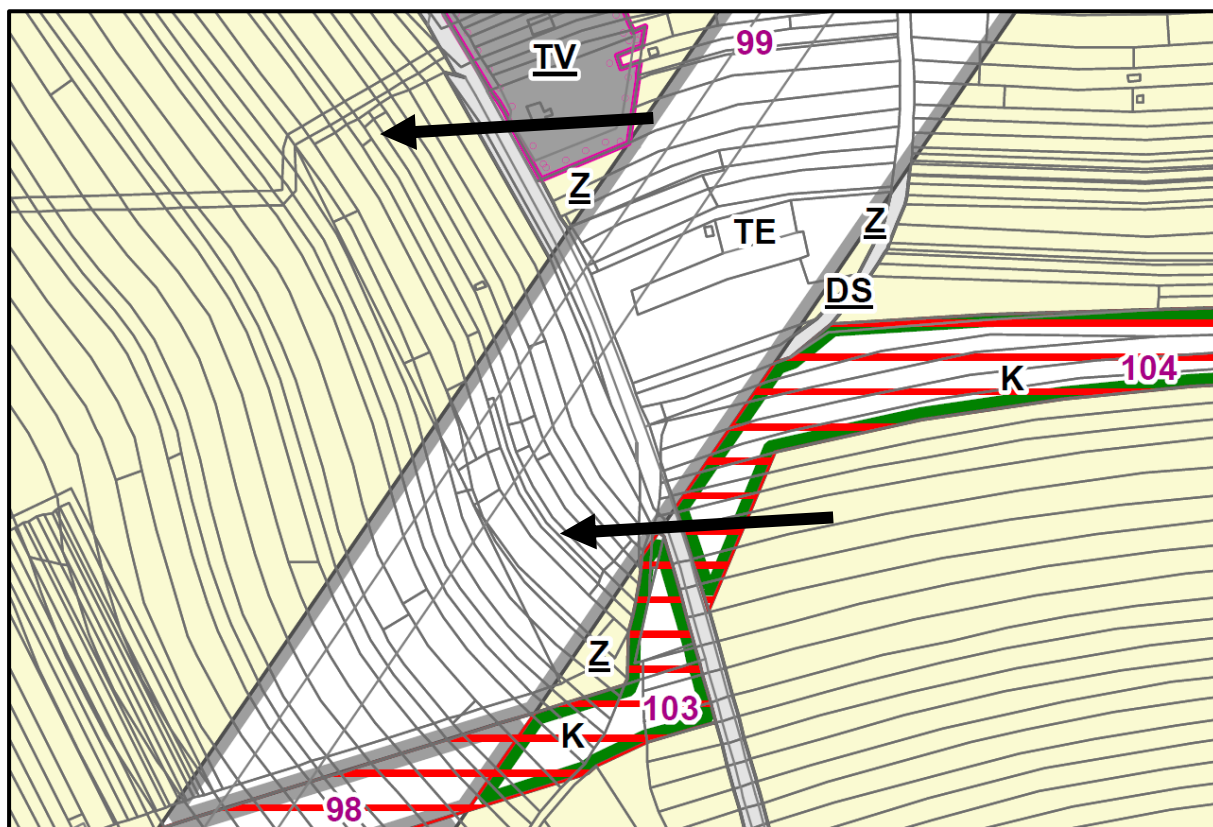
Příloha č. 3a – Mapa oblasti – LV č. 3169



Příloha č. 3b – Mapa oblasti – LV č. 686



Příloha č. 4a – Výřez z územního plánu obce Vnorovy



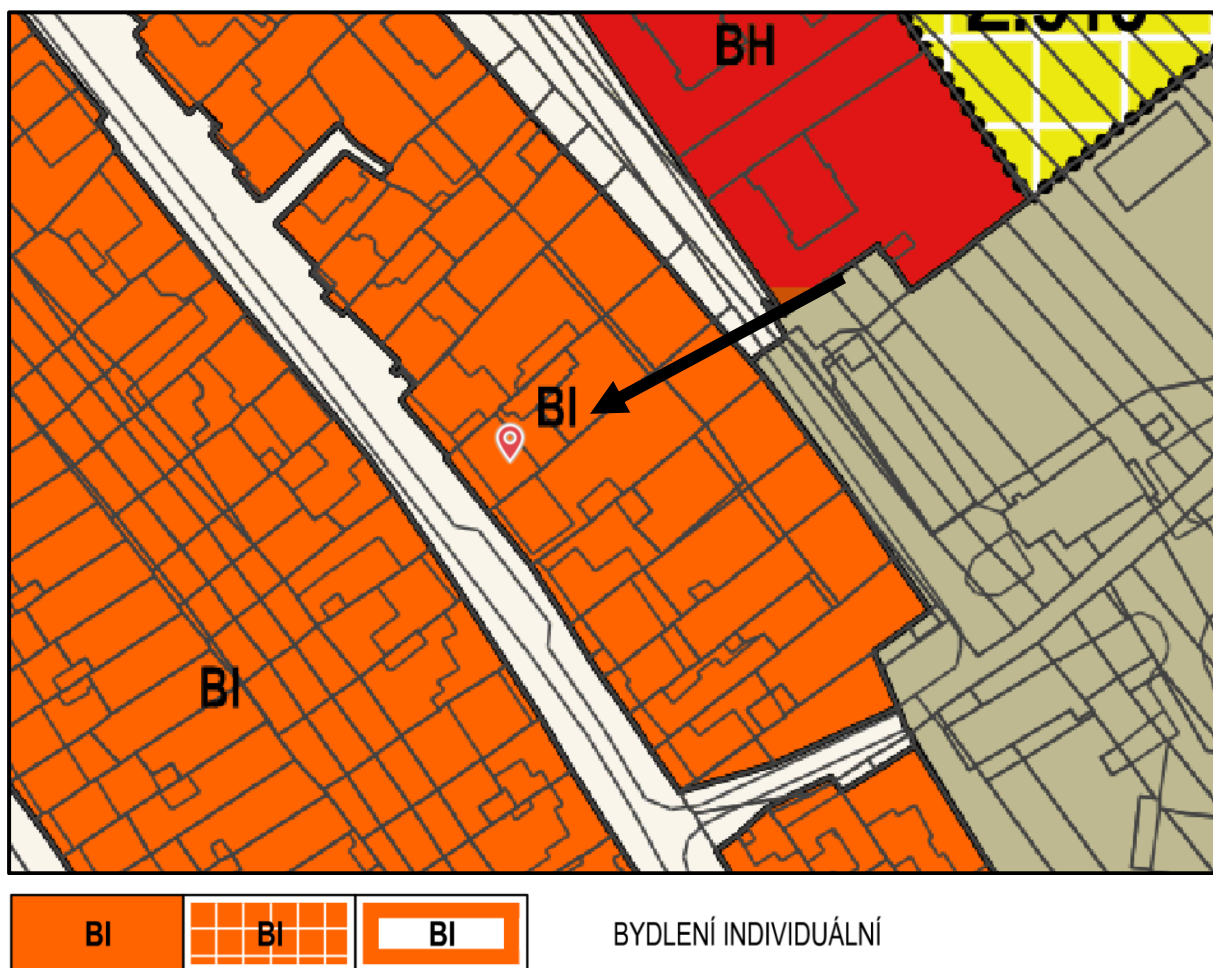
Z		
---	--	--

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

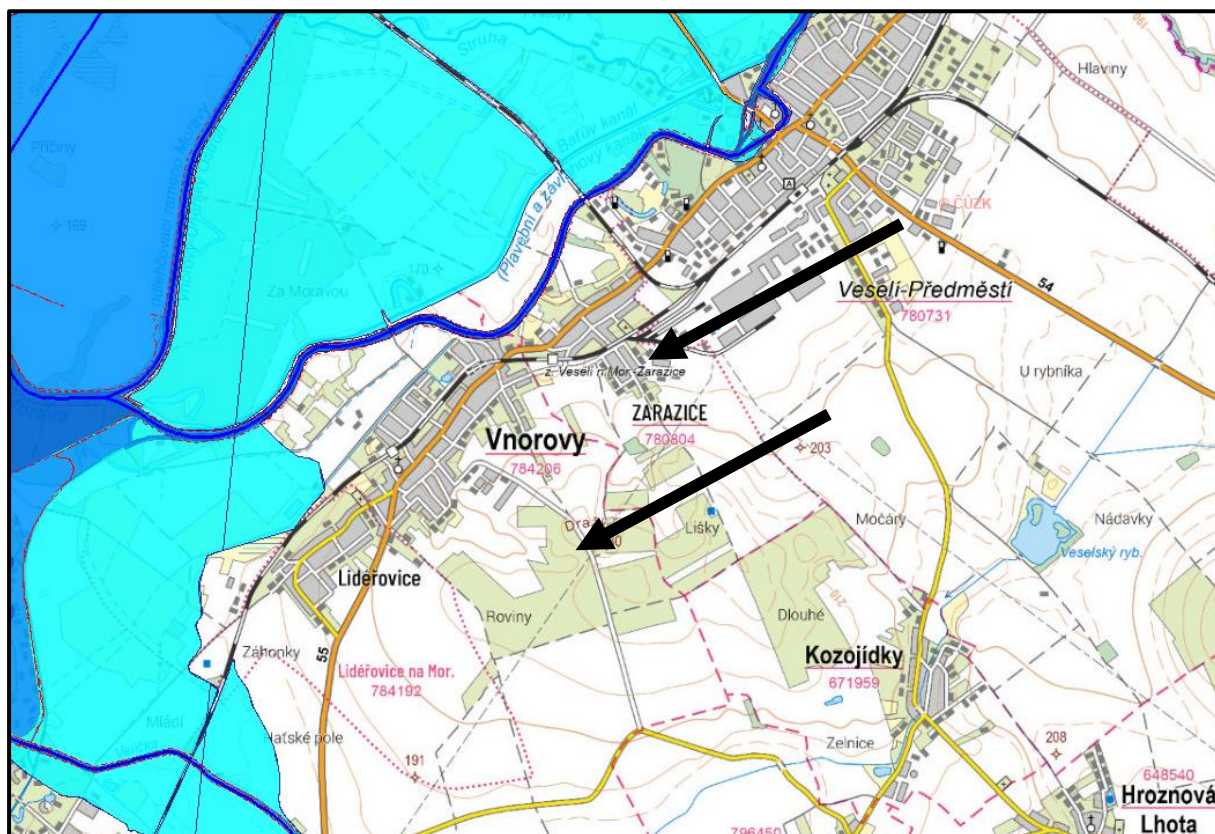
	TE	TE
--	----	----

PLOCHY PRO ENERGETIKU

Příloha č. 4b – Výřez z územního plánu obce Veselí nad Moravou



Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6a – Fotodokumentace – LV č. 3169



Příloha č. 6b – Fotodokumentace – LV č. 686



Uliční pohled na dům



Dvorní pohled na dům



Vejmínek



Pergola se skladem



Pohled na zahradu a dům



Dílna



Průjezd



Schodiště



Koupelna v přízemí

Kuchyně v přízemí



Pokoj v přízemí



Pokoj v podkroví



Koupelna s WC v podkroví



Pokoj v podkroví



Kotelna



Kuchyně ve vejminku



Koupelna ve vejminku



Pokoj ve vejminku

Příloha č. 7a – Vzorky pro porovnání pozemků na LV č. 3169, k. ú. Vnorovy

Vzorek č. 1:

Jednotková cena pozemků: 386 Kč/m²

Pracoviště 706 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín

Řízení V-45/2026-706

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

740.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

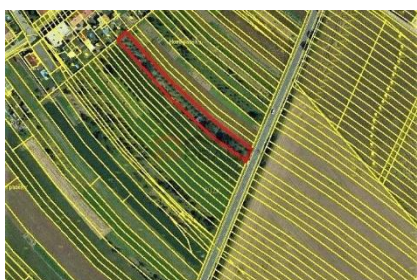
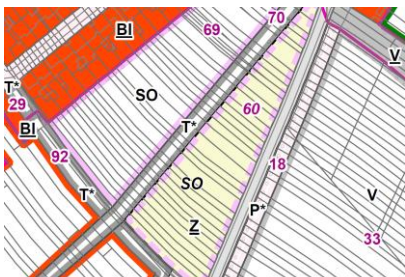
Smlouva kupní ze dne 22.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2026 08:00:00. Zápis proveden dne 27.01.2026. V-45/2026-706

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 727, LV 1823 k.ú. Liděřovice na Moravě

Prodej, Pozemek, 1919 m², Liděřovice, Vnorovy, okres Hodonín

Lokalita	Liděřovice, Vnorovy, okres Hodonín	Cena	600 000 Kč
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	Plocha pozemku	1 919 m ²
Využití pozemku	Vinice		

Nabízím k prodeji pozemek s ovocnými stromy o celkové rozloze 1 919 m². Pozemek se nachází v blízkosti obce Liděřovice, tzv. Horní Padělky. Na pozemku se nachází menší bouda 3x4m na nářadí a sekačku. Vysázeno je zde 100 ovocných stromů (trnky, meruňky, broskve, jabloně, hrušky, třešně.....), stáří stromů 10-15let. K pozemku vedou dvě příjezdové cesty: jedna od hlavní silnice a druhá z Liděřovic ta je nezpevněná. Pro více informací si domluvte osobní prohlídku. Průkaz energetické náročnosti nebyl prozatím doložen, proto RK uvádí hodnotu G.



Vzorek č. 2:

Jednotková cena pozemků: 240 Kč/m²

Prodej, Pozemek, 2419 m², Strážnice, okres Hodonín

Lokalita	Strážnice, okres Hodonín	Cena dle KS	580 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.07.2025	Číslo řízení	V-4283/2025-706
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	2 419 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice
Svažitost pozemku	Mírně svažité		

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji rozsáhlou zahradu o výměře 2 419 m² ve vyhledávané a klidné části Strážnice, zvané Žerotín, poblíž vodní nádrže Mlýnky. Tento mírně svažité pozemek má uliční šířku 8 m, v nejširší části až 15 m, a jeho délka činí cca 200 m. Přístup k pozemku je zajištěn z obou stran – po asfaltové silnici i nezpevněné cestě. Součástí zahrady je útulná chata o rozloze 16 m², ideální pro skladování zahradních potřeb nebo k příjemnému posezení. Chatka je vybavena dvoukřídlými dřevěnými dveřmi a oknem pro dostatek denního světla. Je stylově laděna do modrobílé barvy a kryta střechou z pálených tašek, což chatě dodává autentický venkovský charakter. V horní části zahrady jsou vysazeny mladé ovocné stromky, zatímco spodní část zdobí vzrostlé stromy, mezi nimi například švestky, meruňky, jabloně či třešně. K dispozici je také dostatek prostoru pro případné pěstování dalších plodin – ideální například pro vinici či zeleninovou zahradu. Lokalita v okolí Žerotína je vyhledávanou pro svou klidnou atmosféru a blízkost přírody. Nedaleko se nachází vodní nádrž Mlýnky, která je oblíbeným cílem pro místní i turisty, a nabízí možnosti koupání, rybaření i odpočinku u vody. Strážnice je malebné město na jihovýchodě Moravy, známé svou bohatou historií, folklorní tradicí a vinařstvím. Využijte jedinečnou příležitost pořídit si zahradu v krásné lokalitě. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. více



Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-4283/2025-706	04.07.2025	25.07.2025	580 000 Kč

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 1219 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 3346 Strážnice na Moravě

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 16 m², **Typ pozemku:** stavební pozemek

č. 3347 Strážnice na Moravě (součástí je stavba budova bez čp/če, jiná stavba)

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 104 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 3348/1 Strážnice na Moravě

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

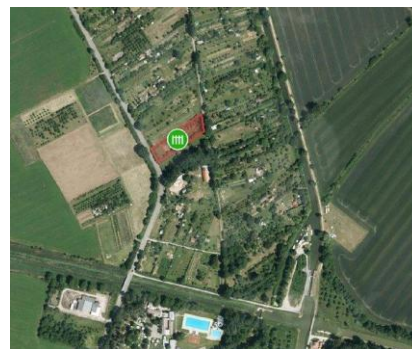
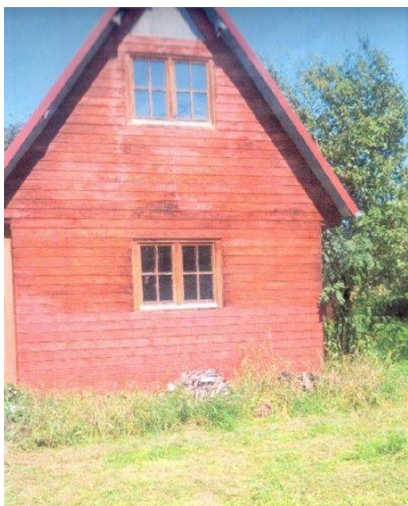
Plocha pozemku: 1080 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 3348/2 Strážnice na Moravě

Vzorek č. 3:Jednotková cena pozemků: 260 Kč/m²**Prodej, Pozemek, 3909 m², Strážnice, okres Hodonín**

Lokalita	Strážnice, okres Hodonín	Cena dle KS	1 016 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.09.2025	Číslo řízení	V-5833/2025-706
Poznámka k ceně	Tržní odhad: 2.540.000 Kč	Plyn	Ne
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	3 909 m ²

Předmětem dražby je: - pozemek, parcela 7154 o výměře 3909m², trvalý travní porost, se všemi jeho součástmi a příslušenstvím, což platí i o movitých věcech, které jsou příslušenství nemovité věci, zapsané pro obec Strážnice, katastrální území Strážnice na Moravě. Podrobnější informace jsou uvedeny ve znaleckém posudku. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů, bez součinnosti účastníků exekučního řízení. Při „prodeji“ nemovitosti z uvedeného řízení se všeobecně může jednat o jednoduchý proces, kde se díky takovému „prodeji“ může kupující dostat k velmi výhodné kupní ceně. Zveřejněné údaje jsou čerpány z dokumentů v rámci exekučního řízení, kdy je nemovitost určena ke zpeněžení v rámci exekučního řízení. Služby spojené s poskytnutím dalších informací ke konkrétním detailům exekučního řízení jsou zpoplatněny dle ceníku služeb společnosti, který je k dispozici před registrací k požadované službě. V případě Vašeho zájmu o více informací nás kontaktujte prostřednictvím níže uvedeného formuláře nebo na e-mail: info@s-drazby.cz. V tomto případě je již stanoven termín „prodeje – zpeněžení“ nemovitosti. V případě potřeby zajištění financování, Vám můžeme pomoci najít řešení.

**Číslo řízení:**

V-5833/2025-706

Datum podání:

11.09.2025

Datum zplatnění:

03.10.2025

Cena:

1 016 000 Kč

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 3909 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 7154 Strážnice na Moravě

Vzorek č. 4:

Jednotková cena pozemků: 209 Kč/m²

Prodej, Pozemek, 1840 m², Strážnice, okres Hodonín

Lokalita	Strážnice, okres Hodonín	Cena dle KS	385 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.05.2024	Číslo řízení	V-3059/2024-706
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Druh pozemku	Zahrada
Plocha pozemku	1 840 m ²	Využití pozemku	Zahrada

Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji pozemek, ležící v katastrálním území Strážnice, mezi Žerotínem a vodní nádrží Mlýnky. Pozemek – p. č. 3154, 3155, 3156 – 1840m², vedený jako zahrada a vinice – v současné době čeká na výsadbu nové vinice – možno využít i jako sad, na pozemku starší nepoužívaná chatka, přístupný z obou stran po zpevněné cestě, celodenně osluněný. Dle územního plánu města Strážnice možno zřídit drobnou stavbu pro rekreaci. Pro více informací a prohlídku volejte makléři.



Číslo řízení:	Datum podání:	Datum zplatnění:	Cena:
V-3059/2024-706	07.05.2024	30.05.2024	385 000 Kč

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 485 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 3154 Strážnice na Moravě

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 1052 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 3155 Strážnice na Moravě

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 303 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 3156 Strážnice na Moravě

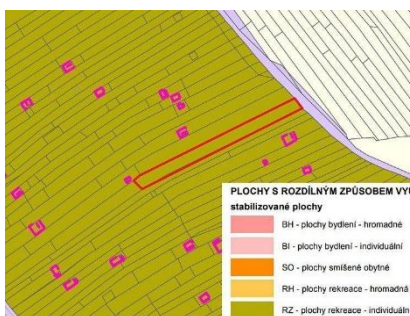
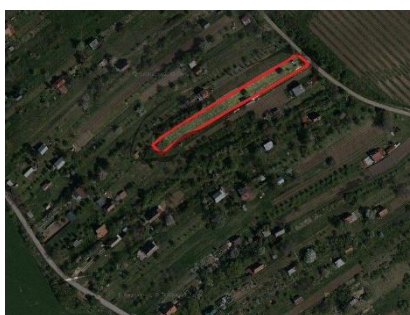
Vzorek č. 5:

Jednotková cena pozemků: 172 Kč/m²

Prodej, Pozemek, 1342 m², Strážnice, okres Hodonín

Lokalita	Strážnice, okres Hodonín	Cena dle KS	231 075 Kč
Právní účinky ke dni	28.05.2024	Číslo řízení	V-3449/2024-706
Druh pozemku	Zahrada	Plocha pozemku	1 342 m ²
Využití pozemku	Zahrada		

Nabízíme Vám ke koupi zahradu v katastrálním území Strážnice na Moravě, v okrese Hodonín, LV 7761 o výměře 1342 m² Parcela č. 8989/2 - o výměře 1342 m² GPS : 48°50'49.54"N, 17°18'26.05"E Územním plánem je pozemek veden jako plochy rekreace. Využitelnost tedy i na stavbu viz. okolní pozemky. Zastupujeme majitele pozemků, neplatíte žádnou provizi RK! Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.



Číslo řízení:

V-3449/2024-706

Datum podání:

28.05.2024

Datum zplatnění:

19.06.2024

Cena:

231 075 Kč

Pozemek, Strážnice na Moravě, Strážnice, okres Hodonín

Plocha pozemku: 1342 m², **Typ pozemku:** zemědělský pozemek

č. 8989/2 Strážnice na Moravě

Příloha č. 7b – Vzorky pro porovnání rodinného domu na LV č. 686, k. ú. Zarazice

Vzorek č. 1:

Prodej, Rodinný dům, 182 m², Kráčalka č.p. 332, Vnorovy, okres Hodonín

Lokalita	Kračalka č.p. 332, Vnorovy, okres Hodonín	Cena dle KS	4 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2025	Číslo řízení	V-8126/2025-706
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	471 m ²	Užitná plocha	182 m ²
Vytápění	Elektrokotel	Typ objektu	Patrový

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Vnorovy, dispozičně 4+1, velký průjezd možno využít k parkování 2 automobilů nebo jako autodílnu. Velký přístřešek využívaný jako posezení, na zahradě krásný zapuštěný bazén. Dispozičně v přízemí obývací pokoj s kuchyní, WC a koupelna, v patře 3 pokoje. Vytápění elektrickým kotlem, možno kombinovat nebo nahradit krbovými kamny v přízemí. Na pozemku vlastní studna. Dům se nachází v klidné části obce nedaleko cyklostezky kolem Baťova kanálu. Energetický štítek nebyl dodán – třída G. Rádi Vám pomůžeme s financováním této nemovitosti. Pro více informací a prohlídky volejte makléři.



Číslo řízení:

V-8126/2025-706

Datum podání:

12.12.2025

Datum zplatnění:

05.01.2026

Cena:

4 700 000 Kč

Rodinný dům, Kráčalka č.p. 332, Vnorovy, okres Hodonín

Konstrukce: cihlová, **Plocha pozemku:** 224 m²,
č. 883 Vnorovy (součástí je stavba č.p. 332, čst obce Vnorovy)

Pozemek, Vnorovy, Vnorovy, okres Hodonín

Plocha pozemku: 247 m², **Typ pozemku:** zahrada
č. 884/2 Vnorovy

Vzorek č. 2:

Prodej, Rodinný dům, 180 m², Fügnerova č.p. 990, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Lokalita	Fügnerova č.p. 990, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Cena dle KS	5 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.12.2025	Číslo řízení	V-8521/2025-706
Poznámka k ceně	za nemovitost	Voda	Vodovod, Připojení ke studni
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	600 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Typ objektu	Patrový	Svažitost pozemku	Rovinatý

Ve výhradním zastoupení majitele nabízím k prodeji rodinný dům 5+1 (nebo 2+1 a 2+1) ve Veselí nad Moravou. Dům stojí na pozemku 600 m² a nachází se na velmi lukrativním slunném místě v klidné části města a také v blízkosti centra města. Dům je částečně podsklepený, v 1 NP je prostorná zánovní kuchyně s jídelnou a dva velké pokoje, prostorná nová koupelna se sprchovým koutem, bojlerem a místem pro pračku popř. sušičku. Ze vstupní chodby je vchod na wc, do sklepa a do prostorné šatny. Další samostatné wc je v mezipatře. Ve 2 NP jsou 3 velké pokoje ve kterých jsou letos udělány nové omítky. Jeden z pokojů sloužil i jako kuchyně s jídelnou a je z něho i vstup do koupelny se sprchovým koutem, samostatným novým bojlerem a novou pračkou. Tento pokoj může sloužit jako kuchyň nebo ložnice s vlastní koupelnou a šatnou. V tomto podlaží je i vstup na balkon a odtud výstup na rovnou střechu. Vytápění je ústřední plynové. U domu je samostatná garáž a možnost parkovat další auto v průjezdu. Za domem je rovinná velmi dobře udržovaná zahrada. **DOPORUČUJI:** krásné klidné bydlení se zahradou s výbornou dostupností centra města.



Číslo řízení:

V-8521/2025-706

Datum podání:

30.12.2025

Datum zplatnění:

20.01.2026

Cena:

5 300 000 Kč

Rodinný dům, Fügnerova č.p. 990, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 599 m²,
stavební č. 884 Veselí-Předměstí (součástí je stavba č.p. 990, čest obce Veselí nad Moravou)

Vzorek č. 3:

Prodej, Rodinný dům, 240 m², Štěpnická č.p. 1614, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Lokalita	Štěpnická č.p. 1614, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Cena dle KS	5 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.01.2025	Číslo řízení	V-355/2025-706
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	285 m ²
Užitná plocha	240 m ²	Typ objektu	Patrový

Rodinný dům 4+1 na prodej, ulice Štěpnická, Veselí nad Moravou. Pozemek celkem 285m², z toho zastavěná plocha 131m². Před domem menší trávník, vjezd do garáže v suterénu a vstupní schodiště. Za domem terasa, krb s posezením, kopaná studna a zahrada. Svislé nosné konstrukce zděné, stropy hurdiskové, střešní krytina betonové tašky, okna původní zdvojená s dřevěnými rámy, podlahy betonové a dlažby. Vytápění ústřední novým plynovým kotlem kombinovaným s ohřevem teplé vody. Dům napojen na všechny inženýrské sítě, tj. elektřinu 220/380V, vodovod, kanalizaci a plyn. Vnitřní dispozice: 1. PP (suterén): garáž, dílna, technická místnost, sprcha, samostatné WC, 2x sklepní místnost; 1. NP (zvýšené přízemí): vstupní chodba, samostatné WC, samostatná menší umývárna, centrální hala se schodištěm, obývací pokoj s výstupem na terasu, jídelní kout a kuchyně; 2. NP (1. patro) : schodišťový prostor, 3x pokoj, 2x balkon (1x do zahrady a 1x do ulice), prostorná koupelna s vanou a WC; 3. NP (2. patro): schodišťový prostor, 1x větší podkrovní místnost. Dům je rohový, vedle domu je průchod mezi zahradami (požární ulička). Příjezd po asfaltové silnici, klidná, tichá lokalita. Volné ihned.



Číslo řízení:

V-355/2025-706

Datum podání:

20.01.2025

Datum zplnění:

11.02.2025

Cena:

5 200 000 Kč

Pozemek, Veselí-Předměstí, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Plocha pozemku: 154 m², **Typ pozemku:** ostatní

č. 407/12 Veselí-Předměstí

Rodinný dům, Štěpnická č.p. 1614, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 131 m²,

stavební č. 2782 Veselí-Předměstí (součástí je stavba č.p. 1614, čest obce Veselí nad Moravou)

Vzorek č. 4:

Pracoviště 706 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín			
Řízení V-1466/2026-706			
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí		6.300.000,00 CZK	
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		Číslo řízení	
Smlouva kupní ze dne 15.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2026 09:36:00. Zápis proveden dne 26.03.2026.		V-1466/2026-706	
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny			
pozemky: 672/1, LV 3382 k.ú. Vnorovy; 672/2, LV 3382 k.ú. Vnorovy Součástí je stavba: Vnorovy, č.p. 145, rod.dům; 672/3, LV 3382 k.ú. Vnorovy Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb			

Prodej, Rodinný dům, 160 m², Zelničky č.p. 145, Vnorovy, okres Hodonín

Lokalita	Zelničky č.p. 145, Vnorovy, okres Hodonín	Cena	6 790 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	3	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	572 m ²
Užitná plocha	160 m ²	Podlahová plocha	160 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Ve výhradním zastoupení majitelky nabízíme k prodeji velkoryse navržený dvoupodlažní rodinný dům s obytným podkrovím v obci Vnorovy, dispozičně 7+1. Zastavěná plocha 124m². V zadní části pozemku stavba technického vybavení – velká hala, zastavěná plocha 119m² (původně sloužila jako dílna pro kovovýrobu, později se firma úspěšně rozšířila a byla přesunuta jinam), možno využít jako garáž popřípadě k podnikatelským účelům – dílna, skladiště, autoopravna. Dispozice domu: 1NP – velká vstupní místnost, pokoj pro hosty, WC, odkládací místnost, kotelna. 2NP – schodiště, obytná hala, obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna, WC, vstup do patra možný i z venkovního schodiště. Podkroví – 2 pokoje, WC, odkládací půdní prostor. Kolaudace domu proběhla v roce 1991. Střecha – krov, krytina Fatrafol, výměna v roce 2019, vytápění centrální plynové, 1.NP - radiátory, 2.NP - podlahové topení. Plynový kondenzační kotel vyměněn v roce 2014, ohřev vody – plynový bojler. Elektřina v mědi. Okna vyměněna za plastové – pouze na terasu zůstala původní kovová. Plot z kovových profilů – kovářské provedení. Na pozemku vlastní studna. Dům se nachází v klidné části obce nedaleko cyklostezky kolem Baťova kanálu. V obci veškerá občanská vybavenost – obchod, mateřská školka, základní škola, koupaliště, tenisové a volejbalové kurty, fotbalový stadion. Rádi Vám pomůžeme s financováním této nemovitosti. Pro více informací a prohlídky volejte makléři.





Vzorek č. 5:

Prodej, Rodinný dům, 320 m², Padělky č.p. 227, Vnorovy, okres Hodonín

Lokalita	Padělky č.p. 227, Vnorovy, okres Hodonín	Cena dle KS	5 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.05.2025	Číslo řízení	V-2951/2025-706
Poznámka k ceně	+ provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod, Místní zdroj	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	691 m ²
Užitná plocha	320 m ²	Plocha zahrady	481 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus		

Hledáte pro svoji rodinu dům k okamžitému pohodlnému bydlení ? Máme pro Vás nabídku pěkného rodinného domu 5+kk s garáží a prostornou rovinnou zahradou v klidné části obce Vnorovy, část Liděřovice. Dvoupodlažní podsklepený dům ve velmi dobrém udržovaném stavu prošel částečnou rekonstrukcí. Má novou sedlovou střechu, zateplení, plastová okna, vstupní dveře i garážové vrata, nový plynový kotel, klimatizační jednotku, novou koupelnu i WC. Vytápění je ústřední plynovým kotlem a v centrální obytné místnosti s jídelnou a kuchyňským koutem je umístěn krb. Dům je celý podsklepený je zde dostatek prostoru pro různé využití (herna, fitness, wellness, nebo jenom úložný prostor). Napojený je na všechny inženýrské sítě a má i vlastní studnu. V 1. NP se nachází: obytná místnost s jídelním koutem a se vstupem na balkon s výhledem do zahrady, kuchyňský kout, chodba, koupelna s vanou a se sprchovým koutem, samostatné WC, komora. Schodištěm se dostaneme 2. NP kde je z prostorné podesty vstup do 4 samostatných místností. Dvě místnosti mají vstup na balkon. V přízemí domu je prostorná garáž se vstupem přímo do domu, co oceníte hlavně v nepříznivém počasí. Další předností této nemovitosti je pěkný dvůr s krytou pergolou pro venkovní posezení. Velmi praktické jsou prostory technické přístavby se sklepem pro uskladnění ovoce a zeleniny. Pěkný a stále zelený trávník na zahradě Vám pomůže udržovat závlahový systém napojený na vodu ze studny. Pokud hledáte rodinné bydlení v klidné lokalitě na dosah veškeré občanské vybavenosti, tak toto je pro Vás to pravé místo! Pro více informací a prohlídku domu volejte makléřku Dáši.



Číslo řízení:

V-2951/2025-706

Datum podání:

09.05.2025

Datum zplatnění:

30.05.2025

Cena:

5 750 000 Kč

Rodinný dům, Padělký č.p. 227, Vnorovy, okres Hodonín

Konstrukce: smíšená, **Plocha pozemku:** 210 m²,

č. 605 Liděřovice na Moravě (součástí je stavba č.p. 227, část obce Liděřovice)

Pozemek, Liděřovice na Moravě, Vnorovy, okres Hodonín

Plocha pozemku: 481 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 606 Liděřovice na Moravě

Vzorek č. 6:

Prodej, Rodinný dům, 260 m², Lideřovská č.p. 107, Vnorovy, okres Hodonín

Lokalita

Lideřovská č.p. 107, Vnorovy,
okres Hodonín

Cena dle KS

6 270 000 Kč

Právní účinky ke dni

11.10.2024

Číslo řízení

V-6490/2024-706

Voda

Vodovod

Kanalizace

Veřejná kanalizace

Garáž

Ano

Parkovací místo

Ano

Počet nadzemních podlaží domu

2

Elektrina

230V, 230V a 400V

Energetický štítek (PENB)

G - Mimořádně ne hospodárná

Plyn

Plynovod

Stav

Velmi dobrý

Konstrukce

Cihlová

Plocha pozemku

1 561 m²

Užitná plocha

260 m²

Plocha zahrady

1 088 m²

Vytápění

Plynový kotel, Kotel na
tuhá paliva

Poloha nemovitosti

Klidná část obce

Příjezdová cesta

Asfaltová

Dostupnost dopravy

Autobus, Vlak, Silnice

Typ objektu

Patrový

Dům byl postaven z cihel v 80. letech a sloužil rodině ke komfortnímu bydlení v blízkosti města a přesto v klidu "na dědině". Nabízí prostor pro rodinu, relax, klid, kreativitu i rodinné aktivity a v neposlední řadě je vhodný pro podnikatelský záměr. - 2 bytové jednotky - prostor 6 + 1 - navíc místnost s výstupy pro druhou kuchyň - 2 garáže až pro 3 auta - parkovací stání až pro 3 auta - půdní prostor vhodný pro výstavbu - po rozsáhlé rekonstrukci - nová střecha včetně krovů, zateplení ze zahradní strany, fasáda, plastová okna, nová kanalizace, nové podlahy

v přízemí, rekonstruovaná koupelna v přízemí, nový bojler - krbová kamna - velká terasa - zastřešená pergola s posezením a krbem - vinný sklep s posezením - udírna - vzrostlý vinohrad se závlahou - vzrostlá zahrada - ovocný sad - autobusová zastávka v blízkosti domu - základní škola 2 minuty pěšky bez nutnosti přecházet silnici - cyklostezka - Baťův kanál - řeka Morava - přístav Vnorovy Pokud Vás nabídka zaujala, budu se na Vás těšit na prohlídce. Financování Vám zajistím.



Číslo řízení:

V-6490/2024-706

Datum podání:

11.10.2024

Datum zplatnění:

01.11.2024

Cena:

6 270 000 Kč

Rodinný dům, Lideřovská č.p. 107, Vnorovy, okres Hodonín

Plocha pozemku: 473 m²,

č. 109 Lideřovice na Moravě (součástí je stavba č.p. 107, část obce Lideřovice)

Pozemek, Lideřovice na Moravě, Vnorovy, okres Hodonín

Plocha pozemku: 1088 m², **Typ pozemku:** zahrada

č. 110 Lideřovice na Moravě

Příloha č. 7c – Vzorky pro porovnání nájemného rodinného domu na LV č. 686, k. ú. Zarazice

Vzorek č. 1:

Pronájem, Rodinný dům, 132 m², tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Lokalita	tř. Masarykova, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Cena	15 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	603 m ²
Užitná plocha	132 m ²	Plocha zahrady	282 m ²
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní	Svažitost pozemku	Rovinatý

Hledáte klidné bydlení nebo místo k rekreaci v příjemném prostředí blízko přírody i centra města? Nabízíme k pronájmu útulný přízemní rodinný dům o dispozici 2+1 s komorou, situovaný v centru města Veselí nad Moravou, jen pár kroků od parku a stezky podél řeky Moravy. Dům nabízí krásný výhled na významnou barokní památku – kostel a klášter, které dotvářejí jedinečnou atmosféru této lokality. K domu náleží také praktické technické přístavby přímo navazující na obytnou část – dílna, kůlna a sklad, které poskytují dostatek prostoru pro uskladnění věcí, hobby nebo drobné domácí práce. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je řešeno plynovými přímotopy, k dispozici je veřejný vodovod, elektřina 230/400 V, veřejná kanalizace a nová plynová přípojka. Součástí pozemku je také studna s užitkovou vodou. Plastová okna přispívají k lepšímu komfortu bydlení. Velkou výhodou je rovinná zatravněná zahrada s ovocnými stromy a příjemným venkovním posezením, které nabízí dostatek soukromí pro odpočinek i trávení volného času. Na pozemek je přístup jak z ulice průchodem u domu, tak i zadním vstupem přímo od stezky podél řeky Moravy. Prostor před domem prošel kompletní rekonstrukcí a nabízí možnost pohodlného parkování. Dům je vhodný jak pro trvalé bydlení, tak i pro rekreační využití pro ty, kteří hledají klidné místo s výbornou dostupností služeb, přírody i centra města. Cena pronájmu: • nájemné: 15 000 Kč / měsíc • zálohy na energie a služby: 6 000 Kč / měsíc. Majitel požaduje vratnou jistinu ve výši jednoho měsíčního nájmu, tj. 15 000 Kč. Provize realitní kanceláře činí 15 000 Kč + DPH. V případě zájmu o více informací nebo domluvení prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Ráda Vám tento dům osobně představím.





Vzorek č. 2:

Pronájem, Rodinný dům, 59 m², Spinek č.p. 310, Vnorovy, okres Hodonín

Lokalita	Spinek č.p. 310, Vnorovy, okres Hodonín	Cena	12 000 Kč
Poznámka k ceně	+ zálohy služby 5.000 Kč/měsíc + služby RK	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	142 m ²	Užitná plocha	59 m ²
Vytápění	Krbová vložka	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Přízemní		

Nabízíme k pronájmu rodinný dům o dispozici 2+1 s užitnou plochou cca 59 m², který se nachází v klidné části obce Vnorovy. Dům poskytuje příjemné bydlení v soukromí, ideální pro jednotlivce, pár nebo menší rodinu. Dům se pronajímá bez vybavení. Součástí je kuchyňská linka vč. spotřebičů (trouba, indukční deska, digestoř). Majitel požaduje jistotu (vratnou kauci) ve výši jednoho měsíčního nájemného. Ihned k dispozici. Dispozice domu: • vstupní chodba (2,1 m²) • kuchyně (11,8 m²) • obývací pokoj (19,4 m²) • ložnice (13,9 m²) • koupelna s vanou (4,9 m²) • samostatné WC (0,9 m²) • komora (5,5 m²) Exteriér: Vstup do domu je ze dvora o výměře 55 m², který nabízí možnost parkování, příjemného posezení či zřízení menší zahrádky. Ze dvora je dále přístup do menšího skladu (4,5 m²). Další informace: • Inženýrské sítě: elektřina, voda • Dům prošel v minulosti částečnou rekonstrukcí – rozvody elektřiny, podlahy, vytápění, SDK podhledy • Vytápění: sálavé topné panely v obytných místnostech, krbová kamna v obývacím pokoji, topný žebřík v koupelně • Podlahy: dlažba ve všech obytných místnostech • Možnost dlouhodobého pronájmu • Vhodné pro rodinu nebo zručného jednotlivce/pár, kteří ocení klidné prostředí a možnost seberealizace V případě zájmu o prohlídku nebo více informací mě neváhejte kontaktovat.





Vzorek č. 3:

Pronájem, Rodinný dům, 108 m², Dražky č.p. 548, Vnorovy, okres Hodonín

Lokalita	Dražky č.p. 548, Vnorovy, okres Hodonín	Cena	13 000 Kč
Poznámka k ceně	+ zálohy na služby, + služby RK	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	108 m ²
Užitná plocha	108 m ²	Podlahová plocha	108 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Patrový		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k pronájmu prostorné slunné patro v rodinném domě ve Vnorovech na ulici Dražky o velikosti 108 m² a dispozici 3+1 s velkou jídelnou. Součástí nájmu je jedno vyhrazené parkovací místo a možnost využití garáže pro uskladnění kol. Kuchyně je plně vybavena – k dispozici je myčka nádobí, lednice s mrazákem, plynový sporák s elektrickou troubou a mikrovlnná trouba. Veškeré vybavení zobrazené na fotografiích je součástí pronájmu. Klidné bydlení v rodinném domě s dostatkem prostoru a zázemím. Vhodné pro rodinu či pár hledající komfortní dlouhodobé bydlení. Prostory jsou volné ihned. Podmínky nájmu: Nájem 13.000,--Kč + služby 4.000,--Kč, tj. celkem 17.000,--Kč/měsíc, další platby poté vždy do 20. v měsíci na následující měsíc. Vratná kauce 23.000,--Kč. Služby realitní kanceláře 17.000,--Kč. Všechny shora uvedené platby jsou splatné při podpisu nájemní smlouvy. Pro více informací či prohlídku nás prosím neváhejte kontaktovat. Prezentované informace byly nabyty v dobré víře od vlastníka nemovitosti a naše společnost je zprostředkovává, co by data informačního charakteru, za jejichž správnost a úplnost nenese odpovědnost. RK uvádí energetickou třídu D.





Vzorek č. 4:

Pronájem, Rodinný dům, 40 m², Vinohradská, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Lokalita	Vinohradská, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Cena	12 000 Kč
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	42 m ²	Užitná plocha	41 m ²
Podlahová plocha	40 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Autobus
Typ objektu	Přízemní		

Dům se nachází na zahradě rodinného domu. Má samostatný vchod, pouze společný dvůr. Dům má jeden pokoj se šatnou, chodbou, kuchyní s plynovým sporákem a kamny na tuhá paliva, koupelnou se sprchovým koutek a WC. Nájemné je 12.000,- Kč + 2.000,- Kč činí inkaso. Vytápění WAW a kamny na tuhá paliva. Majitel požaduje 2 nájmy jako kauci.





Vzorek č. 5:

Pronájem, Rodinný dům, 53 m², Za Humny č.p. 251, Veselí nad Moravou, okres Hodonín

Lokalita	Za Humny č.p. 251, Veselí nad Moravou, okres Hodonín	Cena	16 000 Kč
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	91 m ²	Užitná plocha	53 m ²
Plocha zahrady	100 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Typ objektu	Přízemní

K pronájmu nabízíme útulný a částečně zrekonstruovaný dům o dispozici 2+kk, který se nachází ve dvoře většího domu v klidné části města Veselí nad Moravou – Zarazice, na adrese Za Humny 251. Tento menší dům, původně výminek, je ideální pro jednotlivce nebo pár, kteří hledají příjemné bydlení v soukromí a krásném prostředí. Nachází se ve dvoře pečlivě udržované zahrady, kterou s citem navrhla samotná majitelka – zahradní designérka. Zahrada je plná květin, zeleně a vzrostlých stromů, a vytváří tak klidné, harmonické místo s jedinečnou atmosférou. Vstupní část tvoří zádveří, na které navazuje chodba a dále hlavní obytná místnost s kuchyní a jídelním koutem o velikosti 25 m². Navazuje koupelna se sprchovým koutem a druhý pokoj, vhodný jako ložnice, o velikosti 20 m². Celý prostor je po částečné rekonstrukci – stěny mají nové sítě, podlahy jsou v dobrém stavu, vše působí velmi čistě a vzdušně. Vytápění zajišťuje nový ústřední plynový kotel. K domu náleží také praktický sklep, který lze využít například jako sklad, součástí pronájmu je i zahrádka přibližně o výměře 100 m², kde si můžete užívat klid mezi stromy a květinami. Dle domluvy je možné prostor doplnit o pohovku a konferenční stůl. Je důležité vzít v úvahu, že dům je součástí areálu, který slouží primárně pro ubytování hostů, a ve sklepních prostorách hlavního domu se nachází vinný sklep, který může majitelka příležitostně pronajímat. Přesto má tento výminek vlastní prostor pro klidné bydlení a menší část dvora určenou k posezení. Měsíční nájemné činí 12 000 Kč. Zálohy na energie a služby (plyn, elektřina, voda) jsou stanoveny na 4 000 Kč. Při podpisu nájemní smlouvy se hradí vratná jistota ve výši 20 000 Kč, nájemné na první měsíc a provize realitní kanceláři ve výši jednoho měsíčního nájmu. Dům je k nastěhování po domluvě. Pokud hledáte příjemné, klidné bydlení v soukromí a přitom v dostupnosti města, neváhejte se ozvat pro více informací nebo domluvení prohlídky.



Příloha č. 8 – 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

Příloha č. 9 – Výřez ze smlouvy o věcném břemeni V-4736/2004-706

Čl. III

Povinný z věcného břemene Pavel Tomeček, rod.č. 720104/4257 zřizuje oprávněným z věcného břemene manželům Janovi Tomečkovi, rod.č. 420623/440 a Marii Tomečkové, rod.č. 435314/476 věcné břemeno doživotního bydlení a užívání převáděného domu č.p. 144 v obci Veselí nad Moravou a katastrálním území Zarazice nacházejícím se na pozemku p. č. 446 – zastavěná plocha a nádvoří a užívání pozemku st. p. č. 446 – zastavěná plocha a nádvoří.

Oprávnění z věcného břemene jsou oprávnění výlučně užívat dvě obytné místnosti včetně kuchyně a sociálního příslušenství nacházející se v přízemí domu č.p. 144. Vstupní prostory do rodinného domu, chodbu a pozemek p.č. 446 – zastavěná plocha a nádvoří jsou oprávnění z věcného břemene oprávnění užívat společně s povinným z věcného břemene.

Povinný z věcného břemene se dále zavazuje k péči oprávněných z věcného břemene v nemoci a ve stáří se všemi službami.

Právo odpovídající věcnému břemenu v uvedeném rozsahu oprávnění z věcného břemene přijímají a povinný z věcného břemene se zavazuje toto právo trpět a zastávat.