ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 083074/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 449 v ulici U Trati v části obce Moravská Nová Ves, který je součástí pozemku p.č. 764 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 765 - zahrada vše na LV 3217 pro katastrální území a obec Moravská Nová Ves zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 056/2026-VD

TRŽNÍ HODNOTA	**3 100 000 Kč**

Počet stran: 37 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 23.10.2026 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 27.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 449 v ulici U Trati v části obce Moravská Nová Ves, který je součástí pozemku p.č. 764 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 765 - zahrada vše na LV 3217 pro katastrální území a obec Moravská Nová Ves zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dražby.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.10.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Petra Bolfíka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://www.jihomoravskereality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření proběhlo na místě samém dne 23.10.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Petra Bolfíka, který umožnil vnitřní prohlídku nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.jihomoravskereality.cz apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za l m3 obestavěného prostoru, nebo l m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Moravská Nová Ves, k.ú. Moravská Nová Ves
Adresa nemovité věci:	U Trati 449, 691 55 Moravská Nová Ves

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Bolfík, U Trati 449, 691 55 Moravská Nová Ves, LV: 3217, podíl: 1 / 2
Zuzana Bolfíková, U Trati 449, 691 55 Moravská Nová Ves, LV: 3217, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 23.10.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spoluvlastníka pana Petra Bolfíka, který umožnil vnitřní prohlídku nemovitostí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace. Dokumentace stavby RD č.p. 449 nebyla předložena.

Místopis

Moravská Nová Ves je městysem s bohatou historií sahající až do roku 1265 ležící v okrese Břeclav v Jihomoravském kraji mezi městy Břeclav a Hodonín. Původně Waltersdorf, známá i jako Metudov, se rozkládá severovýchodně od Břeclavi. V roce 2021 ji zasáhlo ničivé tornádo, které poškodilo stovky domů včetně kostela sv. Jakuba. Zajímavostí je nález starořímské sochy lva z 3. století, objevené roku 1889. Žije zde přibližně 2 700 obyvatel. V obci je základní občanská vybavenost (základní škola, školka, pošta, úřad městyse, obchod, hospoda. vlaková a autobusová zastávka).

Objekt rodinného domu č.p. 449 se nachází jihovýchodně od centra obce v ulici U Trati v lokalitě nízkopodlažní bytové zástavby. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Městyse Moravská Nová Ves. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím.

Situace

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

Přístup přes pozemky

710/1 Městys Moravská Nová Ves, náměstí Republiky 107, 69155 Moravská Nová Ves

Celkový popis nemovité věci

Celý areál tvoří rodinný dům č.p. 449 na pozemku p.č. 764 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí, parcela č. 765 - zahrada tvořící funkční celek, vedlejší stavba stodoly a celek dotvářejí venkovní úpravy tj. především přípojky inženýrských sítí, oplocení, sklípek či zpevněné plochy. Objekt rodinného domu č.p. 449 je napojen na rozvod elektrické energie, na místní vodovod, kanalizaci i na zemní plyn. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví Městyse Moravská Nová Ves.

Objekt RD je krajní řadový, nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou a v zadní části se zařízeným podkrovím. Původní stáří oceňovaného RD je, dle odhadu znalce, pravděpodobně 80-100 let, přístavba v zadní části je mladší, objekt prošel rekonstrukcí, dle sdělení spoluvlastníka, v letech 2010-2013. Technický stav objektu RD zanedbaný, běžná údržba není v posledních letech prováděna.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 449
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. Stodola na p.č. 764
3. Hodnota pozemků
3.1. Oceňované pozemky
4. Porovnávací hodnota
4.1. Rodinný dům č.p. 449

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 449

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je krajní řadový, nepodsklepený, jednopodlažní se sedlovou střechou a s provedenou vestavbou podkroví v části půdorysu. V domě se nachází bytová jednotka vel. 3+1 s jednou koupelnou a dvěma splachovacími záchody. Objekt rodinného domu je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. Dům je vytápěn plynovým kotlem, zdrojem teplé vody je zdroj pro vytápění. Původní stáří oceňovaného RD je, dle informace spoluvlastníka, pravděpodobně ze 70-80 let. Dům prošel v letech 2010-2013 rekonstrukcí, technický stav objektu RD je zanedbaný, neudržovaný, běžná údržba není v posledních letech prováděna vůbec.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
průjezd budovou	15,25 m^2	0,00	0,00 m^2	
vstup	3,60 m^2	1,00	3,60 m^2	
chodba a schodiště	8,67 m^2	1,00	8,67 m^2	
WC	1,40 m^2	1,00	1,40 m^2	
obývací pokoj	18,90 m^2	1,00	18,90 m^2	
kuchyně	21,20 m^2	1,00	21,20 m^2	
				53,77 m^2
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	

chodba	7,00 m^2	1,00	7,00 m^2
WC	2,13 m^2	1,00	2,13 m^2
pokoj - nad 1,3 m výšky	14,77 m^2	1,00	14,77 m^2
pokoj - nad 1,3 m výšky	16,87 m^2	1,00	16,87 m^2
			40,77 m^2
			94,54 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	95,00	3,00 m
podkroví	48,00	2,50 m
	143,00 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(47,00) * (3,20) + (48,00) * (3,00) =	294,40
Z	podkroví a zastřešení	(47,00) * (3,00/2) + (48,00) * (1,00 + 3,00/2) =	190,50
Obestavěný prostor - celkem:			**484,90 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné zdivo
3. Stropy	dřevěné s rovným pohledem
4. Střecha	vázaný dřevěný krov
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štukové
8. Fasádní omítky	štuková omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové
12. Dveře	hladké, foliované
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	vinyl, keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	etážové s plynovým kotlem
17. Elektroinstalace	světelná a motorová, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný kotel na plyn s bojlerem
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, plynový sporák, digestoř
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna s vanou
25. Záchod	2x splachovací záchod
26. Ostatní	odvětrání, okenní žaluzie

Jednotková cena	7 000 Kč/m^3
Množství	484,90 m^3
Reprodukční cena	3 394 300 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	8,20	278 333	278 333	8,52
2. Zdivo	21,20	719 592	719 592	22,03
3. Stropy	7,90	268 150	268 150	8,21
4. Střecha	7,30	247 784	247 784	7,58
5. Krytina	3,40	115 406	115 406	3,53
6. Klempířské konstrukce	0,90	30 549	30 549	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	196 869	196 869	6,03
8. Fasádní omítky	2,80	95 040	95 040	2,91
9. Vnější obklady	0,50	16 972	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	78 069	78 069	2,39
11. Schody	1,00	33 943	33 943	1,04
12. Dveře	3,20	108 618	108 618	3,32
13. Okna	5,20	176 504	176 504	5,40
14. Podlahy obytných místností	2,20	74 675	74 675	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,00	33 943	33 943	1,04
16. Vytápění	5,20	176 504	176 504	5,40
17. Elektroinstalace	4,30	145 955	145 955	4,47
18. Bleskosvod	0,60	20 366	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	108 618	108 618	3,32
20. Zdroj teplé vody	1,90	64 492	64 492	1,97
21. Instalace plynu	0,50	16 972	16 972	0,52
22. Kanalizace	3,10	105 223	105 223	3,22
23. Vybavení kuchyně	0,50	16 972	16 972	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	139 166	139 166	4,26
25. Záchod	0,30	10 183	10 183	0,31
26. Ostatní	3,40	115 406	25 406	0,78
Upravená reprodukční cena			3 266 962 Kč	
Množství			484,90 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 737 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	95
Užitná plocha (UP)	[m^2]	95
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	484,90
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 737
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 737
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 266 771
Stáří	roků	76

Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 633 386**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Stodola na p.č. 764

Věcná hodnota dle THU

Jednopodlažní zděný objekt se sedlovou střechou užívaný pro skladování. Podprůměrný technický stav bez běžné údržby.

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	60,00 * 3,00 =	180,00
Z	zastřešení	60,00 * 3,00/2 =	90,00
Obestavěný prostor - celkem:			**270,00 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	valení klenby do traverz
4. Krov	dřevěný umožňující podkroví
5. Krytina	tašková
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech
7. Úprava povrchů	vápenné omítky
8. Schodiště	chybí
9. Dveře	dřevěné
10. Okna	jednoduchá
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	provedena

Jednotková cena	3 500 Kč/m^3
Množství	270,00 m^3
Reprodukční cena	945 000 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	7,10	67 095	67 095	7,10
2. Obvodové stěny	31,80	300 510	300 510	31,80
3. Stropy	19,80	187 110	187 110	19,80
4. Krov	7,30	68 985	68 985	7,30
5. Krytina	8,10	76 545	76 545	8,10
6. Klempířské práce	1,70	16 065	16 065	1,70
7. Úprava povrchů	6,10	57 645	57 645	6,10

8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	28 350	28 350	3,00
10. Okna	1,10	10 395	10 395	1,10
11. Podlahy	8,20	77 490	77 490	8,20
12. Elektroinstalace	5,80	54 810	54 810	5,80
Upravená reprodukční cena			945 000 Kč	
Množství			270,00 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 500 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	0
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	270,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	945 000
Stáří	roků	86
Další životnost	roků	64
Opotřebení	%	57,30
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**403 515**

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Moravská Nová Ves a okolí se pohybuje v rozmezí 2 500 - 3 000,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem v horní úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možnosti napojení na inženýrské sítě a z důvodu menší výměry pozemku.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	764	381	2 900,00		1 104 900
zahrada	765	199	2 900,00		577 100
Celková výměra pozemků		**580**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 682 000**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 449

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	94,54 m^2
Obestavěný prostor:	484,90 m^3
Zastavěná plocha:	95,00 m^2
Výměra pozemku:	580,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD v obci Moravská Nová Ves

Lokalita: část obce Moravská Nová Ves

Popis: Rodinný dům o dispozici 3+1, který se nachází v atraktivní lokalitě mezi Hodonínem a Břeclaví. Dům má zastavěnou plochu 98 m2, je částečně podsklepený a stojí na pozemku o výměře 252 m2 na kraji obce Moravská Nová Ves. Nemovitost je v původním stavu a nabízí tak ideální možnost rekonstrukce dle vlastních představ, ať už hledáte rodinné bydlení, nebo investiční příležitost.

Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, plyn i elektřinu. Z nedávných úprav stojí za zmínku nové vstupní dveře a vyměněná okna, která přispívají k lepším tepelným i bezpečnostním vlastnostem domu. Přední část střechy z pálených tašek je ve velmi dobrém stavu a elektroinstalace je již vedena v mědi. K domu náleží také menší dvorek a hospodářská budova s dílnou a skladem, což může být skvělé zázemí pro kutily či drobné hospodaření.

V obci je k dispozici kompletní občanská vybavenost. Najdete zde školu, školku, obchody i zdravotní služby. O pohodlné spojení s Hodonínem, Břeclaví a dalšími městy se postará vlaková doprava.

Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je stanovena z projektu stavby : 0,50 * 12,50 m^2 sklep + 97,90 m^2 1.NP = 104,15 m^2

Pozemek: 252,00 m^2

Užitná plocha: 104,15 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - mírně horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,10
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 27.10.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 470 000	104,15	23 716	1,14	**27 036**

2. RD v obci Moravská Nová Ves

Lokalita: část obce Moravská Nová Ves

Popis: Rodinný dům o dispozici 3+1 v oblíbené obci Moravská Nová Ves. Nemovitost se nachází na pozemku o celkové výměře 527 m2. Dům je určen k rekonstrukci a nabízí skvělou příležitost vybudovat si bydlení podle vlastních představ. Díky velkému půdnímu prostoru je možné obytnou část rozšířit o další pokoje a přizpůsobit dům potřebám celé rodiny.
Do domu lze vstoupit dvěma samostatnými vstupy – z průjezdu i ze zahrady, což zajišťuje pohodlný přístup a praktické využití nemovitosti. Součástí domu je rozsáhlý průjezd, který poskytuje dostatek prostoru pro parkování automobilu, uskladnění kol, kočárků nebo zahradního vybavení.
Součástí domu je uzavřený dvůr se sklepem a zahradou, která nabízí dostatek prostoru pro odpočinek a relax.
Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci. Vytápění zajišťují krbová kamna a plynová topidla WAW, ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem.
Moravská Nová Ves nabízí kompletní občanskou vybavenost včetně mateřské a základní školy, obchodů, restaurací, zdravotních služeb i sportovního vyžití. Výborná dostupnost okolních měst a klidné prostředí činí z této lokality ideální místo pro rodinné bydlení.
Užitná plocha dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA je stanovena z projektu stavby : 120 m^2 1.NP - 20 m^2 odpočet průjezdu budovou = 100 m^2

Pozemek: 527,00 m^2
Užitná plocha: 100,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 27.10.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 890 000	100,00	38 900	0,92	**35 788**

3. RD v obci Moravský Žižkov

Lokalita: část obce Moravský Žižkov

Popis: Řadový rodinný dům v klidné části obce Moravský Žižkov o dispozici 3+1 a je orientován na jih. Rodinný dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Dva pokoje jsou průchozí a jeden neprůchozí, v koupelně je vana. Do domu se vchází přes průjezd, který je kompletně uzavřen a je možné ho využít i jako posezení nebo udělat zimní zahradu. Z uzavřeného průjezdu se vchází na dvorek, kde je menší dílna a odtud je vstup na zahradu. Zahrada má celkovou výměru 681 m2 a je na rovině. Na zahradu je vstup také ze zadní části. Do domu jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě a dům je částečně podsklepen. V obci je částečná občanská vybavenost.
Užitná plocha dle odhadu znalce ze zastavěné plochy a dle metodiky ČBA je stanovena z

projektu stavby : 0,75 * 129 m² 1.NP + 0,50 * 20 m² sklep = 106,75 m²

Pozemek: 810,00 m²
Užitná plocha: 106,75 m²
Zastavěná plocha: 129,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,05
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - větší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 27.10.2026	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
3 990 000	106,75	37 377	0,94	**35 134**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. RD v obci Moravská Nová Ves											27 036,-
2 470 000,-	104	23 716,-	0,90	1,00	1,00	1,05	1,10	1,10	1,00	1,14	
2. RD v obci Moravská Nová Ves											35 788,-
3 890 000,-	100	38 900,-	0,85	1,00	1,00	1,00	1,05	1,03	1,00	0,92	
3. RD v obci Moravský Žižkov											35 134,-
3 990 000,-	107	37 377,-	0,90	1,00	1,00	1,05	1,05	0,95	1,00	0,94	

Minimální jednotková porovnávací cena	27 036 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 653 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 788 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**32 653 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	94,54 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**3 087 015 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 449 1 633 386,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. Stodola na p.č. 764 403 515,- Kč
3. Hodnota pozemků
3.1. Oceňované pozemky 1 682 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota
4.1. Rodinný dům č.p. 449 3 087 015,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 087 015 Kč**
Věcná hodnota	**3 718 901 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 682 000 Kč

Tržní hodnota	**3 100 000 Kč**
slovy: Tři miliony jedno sto tisíc Kč	

Silné stránky
+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ potřebná občanská vybavenost v místě

Slabé stránky
- neudržovaný objekt
- neužívaný objekt
- neudržovaná zahrada

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů pro bydlení v obci Moravská Nová Ves a okolí. O obdobné rodinné domy je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo před domem na obecním pozemku či na vlastním pozemku za domem. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa a nebyla sdělena ani vlastníkem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. stavby rodinného domu č.p. 449 v ulici U Trati v části obce Moravská Nová Ves, který je součástí pozemku p.č. 764 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 765 - zahrada vše na LV 3217 pro katastrální území a obec Moravská Nová Ves zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav byla stanovena ve výši 3 100 000,- Kč.

Tržní hodnota	**3 100 000 Kč**
slovy: Tři miliony jedno sto tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a navíc je při porovnání vycházeno z nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3217 ze dne 1.9.2026	10
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 27.10.2026	1
Fotodokumentace ze dne 23.6.2026	5
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 083074/2026.

V Českých Budějovicích 27.10.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 083074/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3217 ze dne 1.9.2026	10
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 27.10.2026	1
Fotodokumentace ze dne 23.6.2026	5
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.09.2026 13:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584665 Moravská Nová Ves**

Kat.území: **698792 Moravská Nová Ves** List vlastnictví: **3217**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves	[redacted]	**1/2**
Bolfíková Zuzana, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves		**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
764	**381**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Moravská Nová Ves, č.p. 449, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **764**				
765	**199**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo smluvní**

  k zajištění pohledávky:
  Označená jiným způsobem, Pohledávka ve výši 3.600.000,00 Kč
  Zástavní právo k zajištění splnění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 1092951101 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 6.10.2051 až do celkové výše 3.600.000,00 Kč.

  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

  Povinnost k
  Parcela: 764, Parcela: 765

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1092951101/1 ze dne 06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2016 13:49:02. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Břeclav**
  V-7986/2016-704

  Pořadí k **11.10.2016 13:49**

  Související zápisy
  Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1092951101/1 ze dne 06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2016 13:49:02. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Břeclav**
  V-7986/2016-704

  Související zápisy
  Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1092951101/1 ze dne 06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2016 13:49:02. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Břeclav**
  V-7986/2016-704

- **Zákaz zatížení**

Typ vztahu

o

- zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1092951101/1 ze dne 06.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2016 13:49:02. Zápis proveden dne 02.11.2016; uloženo na prac. Břeclav**

V-7986/2016-704

Pořadí k **11.10.2016 13:49**

o **Zástavní právo smluvní**

- k zajištění pohledávky označené jiným způsobem, Pohledávka ve výši 2.400.000,00 Kč
- k zajištění splnění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů vzniklých nebo které vzniknou na základě Úvěrové smlouvy č. 1258448801 a/nebo v souvislosti s ní v období ode dne uzavření zástavní smlouvy do 28.12.2055 až do celkové výše 2.400.000,00 Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1258448801/1 ze dne 09.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 11:06:47. Zápis proveden dne 02.02.2021; uloženo na prac. Břeclav**

V-153/2021-704

Pořadí k **11.01.2021 11:06**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1258448801/1 ze dne 09.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 11:06:47. Zápis proveden dne 02.02.2021; uloženo na prac. Břeclav**

V-153/2021-704

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1258448801/1 ze dne 09.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 11:06:47. Zápis proveden dne 02.02.2021; uloženo na prac. Břeclav**

V-153/2021-704

o **Zákaz zatížení**

- zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.09.2026 13:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584665 Moravská Nová Ves**

Kat.území: **698792 Moravská Nová Ves** List vlastnictví: **3217**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1258448801/1 ze dne 09.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 11:06:47. Zápis proveden dne 02.02.2021; uloženo na prac. Břeclav**

V-153/2021-704

Pořadí k **11.01.2021 11:06**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-809/2024 -10 ze dne 26.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 22:43:11. Zápis proveden dne 28.02.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-3495/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves, RČ/IČO: [redacted]

Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-809/2024 -35 ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 16:34:32. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Břeclav**

Z-2575/2024-704

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-2077/2024 -10 ze dne 20.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 21:34:04. Zápis proveden dne 02.10.2024; uloženo na prac. Zlín**

Z-6837/2024-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-2077/2024 -16 ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 01:33:37. Zápis proveden dne 04.10.2024; uloženo na prac. Břeclav**
Z-4322/2024-704

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-12227/2024 -13 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 22:33:53. Zápis proveden dne 21.10.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-17463/2024-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-12227/2024 -25 ze dne 25.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 16:43:24. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Břeclav**
Z-4727/2024-704

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5, 50003 Hradec Králové

Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2238/24-10 ze dne 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 23:15:38. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Hradec Králové**
Z-8258/2024-602

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 202 EX-2238/2024 -16 ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 23:15:38. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5113/2024-704

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-8510/2024 -13 ze dne 21.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2025 13:07:11. Zápis proveden dne 28.01.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-369/2025-704

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-8510/2024 -29 ze dne 24.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2025 13:10:12. Zápis proveden dne 29.01.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-371/2025-704

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město, Lesnická 784/5, Brno 613 00
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-43/2025 -35 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 07.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2025 10:00:46. Zápis proveden dne 13.02.2025; uloženo na prac. Brno-město**
Z-1310/2025-702

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 006 EX-43/2025 -36 ze dne 07.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2025 10:00:48. Zápis proveden dne 14.02.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-583/2025-704

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.09.2026 13:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584665 Moravská Nová Ves**

Kat.území: **698792 Moravská Nová Ves** List vlastnictví: **3217**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-269/2025 -8 ze dne 12.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 18:00:46. Zápis proveden dne 24.02.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-754/2025-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-269/2025 -20 ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 18:02:18. Zápis proveden dne 24.02.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-749/2025-704

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-1346/2025 -29 ze dne 01.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 07:47:32. Zápis proveden dne 12.05.2025; uloženo na prac. Chomutov**

Z-2506/2025-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-1346/2025 -46 ze dne 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 08:03:15. Zápis proveden dne 15.05.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-1897/2025-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 135 EX-1346/2025 -46. Právní moc ke dni 25.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2025 12:18:30. Zápis proveden dne 15.08.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-3764/2025-704

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 5947/25-14 ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 12:14:04. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-25084/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-5947/2025 -28 ze dne 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2025 13:04:35. Zápis proveden dne 22.05.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-2188/2025-704

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-8497/2025 -11 ze dne 02.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2025 22:42:20. Zápis proveden dne 05.06.2025; uloženo na prac. Brno-venkov**
Z-6253/2025-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-8497/2025 -23 ze dne 06.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 16:37:33. Zápis proveden dne 11.06.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-2631/2025-704

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33a, 160 00 Praha 6
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX-11093/2025 -17 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 15:50:51. Zápis proveden dne 23.09.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-4763/2025-704

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.09.2026 13:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584665 Moravská Nová Ves**

Kat.území: **698792 Moravská Nová Ves** List vlastnictví: **3217**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-11093/2025 -18 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 15:50:51. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4764/2025-704

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (upřesnění povinného) 180 EX-11093/2025 -20 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 15:50:51. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4764/2025-704

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33a, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Bolfíková Zuzana, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX-11093/2025 -17 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 15:50:51. Zápis proveden dne 23.09.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4763/2025-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2

Povinnost k

Bolfíková Zuzana, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves, RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-11093/2025 -19 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 15:50:51. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4765/2025-704

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (upřesnění povinného) 180 EX-11093/2025 -21 ze dne 15.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2025 15:50:51. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Břeclav**

Z-4765/2025-704

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 12935/25-12 ze dne 29.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2025 09:14:55. Zápis proveden dne 01.10.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-49165/2025-101

Související zápisy

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-12935/2025 -25 ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2025 08:52:07. Zápis proveden dne 06.10.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-4959/2025-704

○ **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-9909/2025 -7 ze dne 14.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 13:01:04. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5275/2025-704

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 1/2
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]
Parcela: 764, Parcela: 765

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-9909/2025 -17 ze dne 15.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 13:04:07. Zápis proveden dne 20.10.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5272/2025-704

○ **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
Povinnost k
Bolfíková Zuzana, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Bolfíková Zuzana, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves, RČ/IČO: [redacted]

○ **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,
RČ/IČO: [redacted]

Související zápisy
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
Povinnost k
Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.09.2026 13:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584665 Moravská Nová Ves**

Kat.území: **698792 Moravská Nová Ves** List vlastnictví: **3217**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 23.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2016 09:05:22. Zápis proveden dne 22.11.2016.**

V-8490/2016-704

Pro: **Bolfík Petr, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves** *RČ/IČO:* [redacted]
Bolfíková Zuzana, U Trati 449, 69155 Moravská Nová Ves

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
765	**00100**	**199**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.

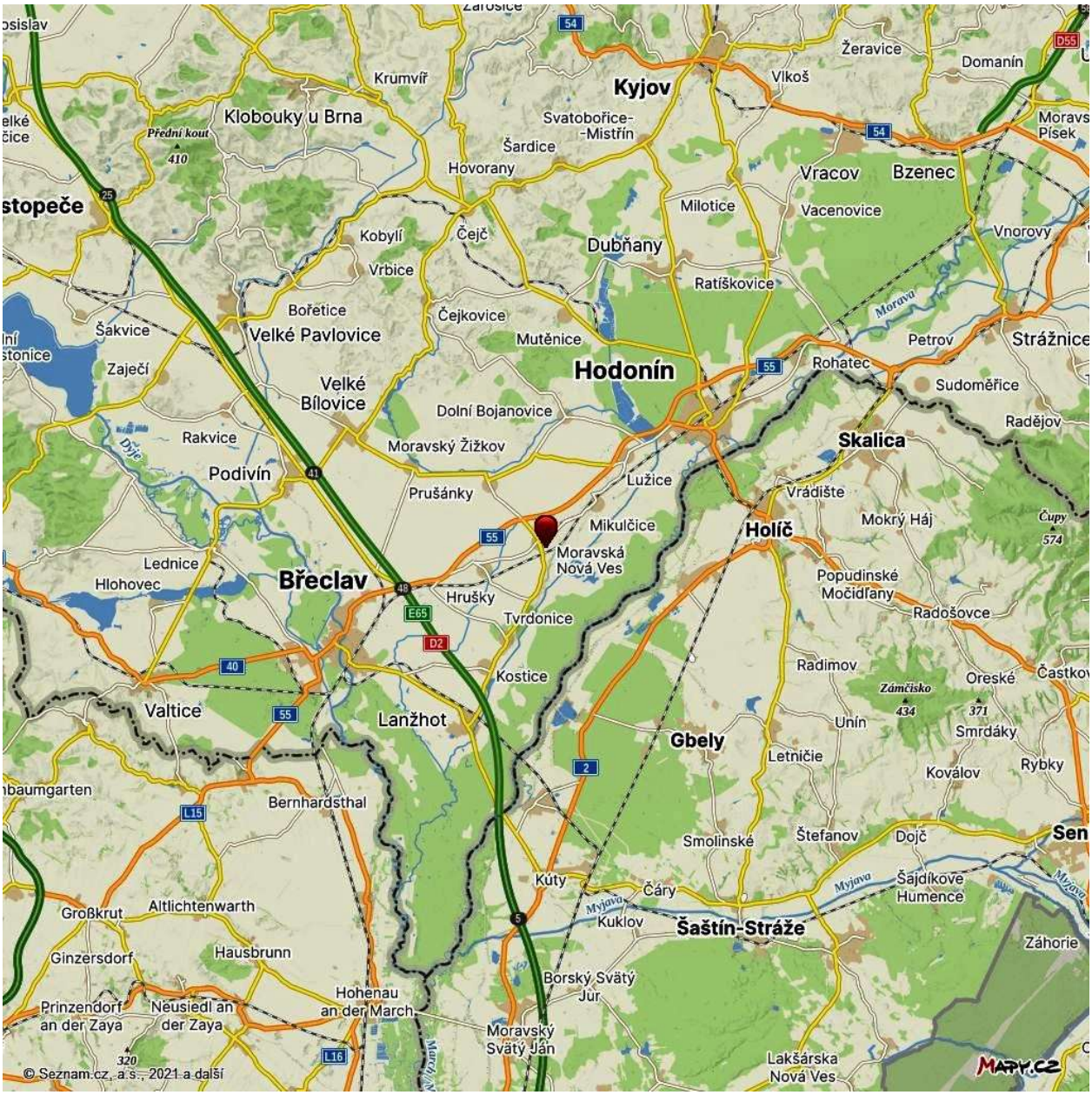
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální – SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 01.09.2026 14:07:39

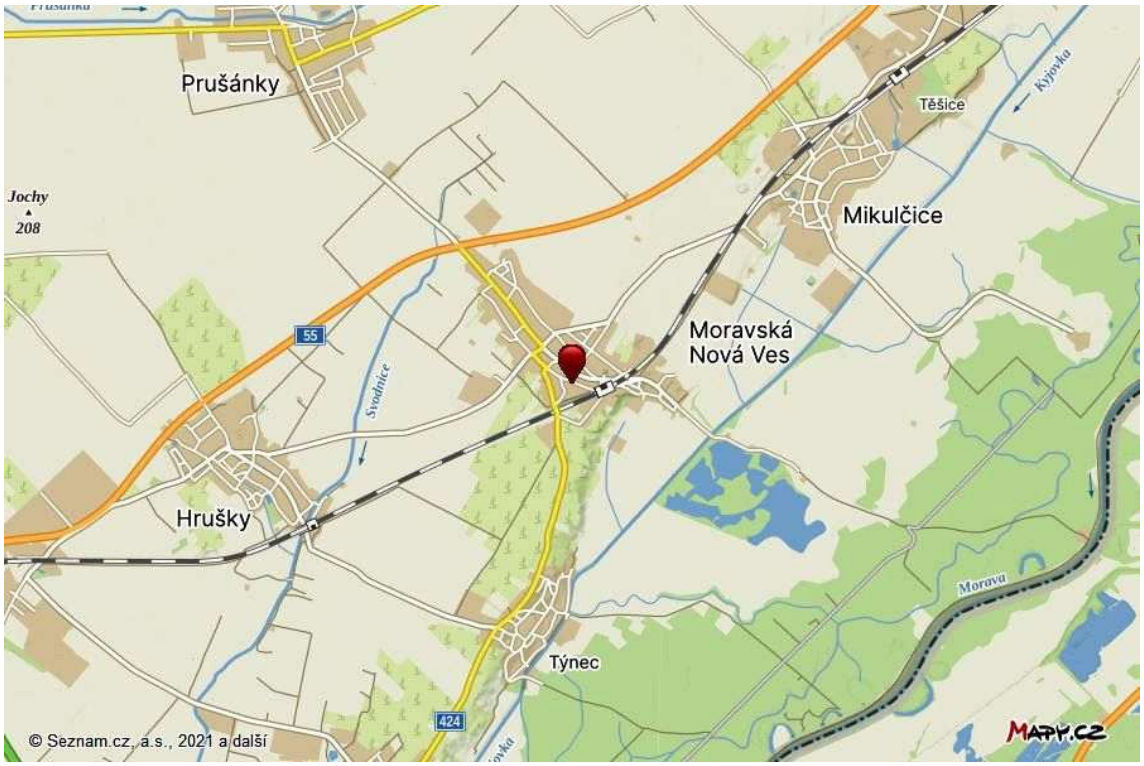
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

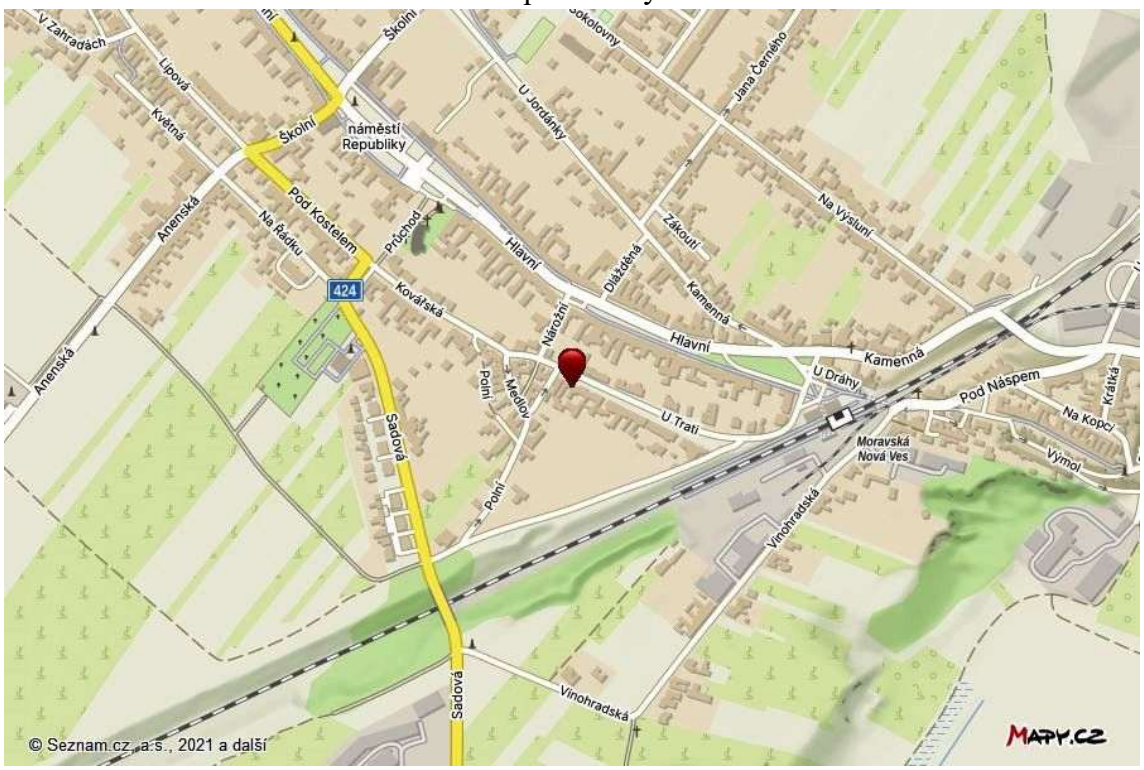
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.



mapa oblasti

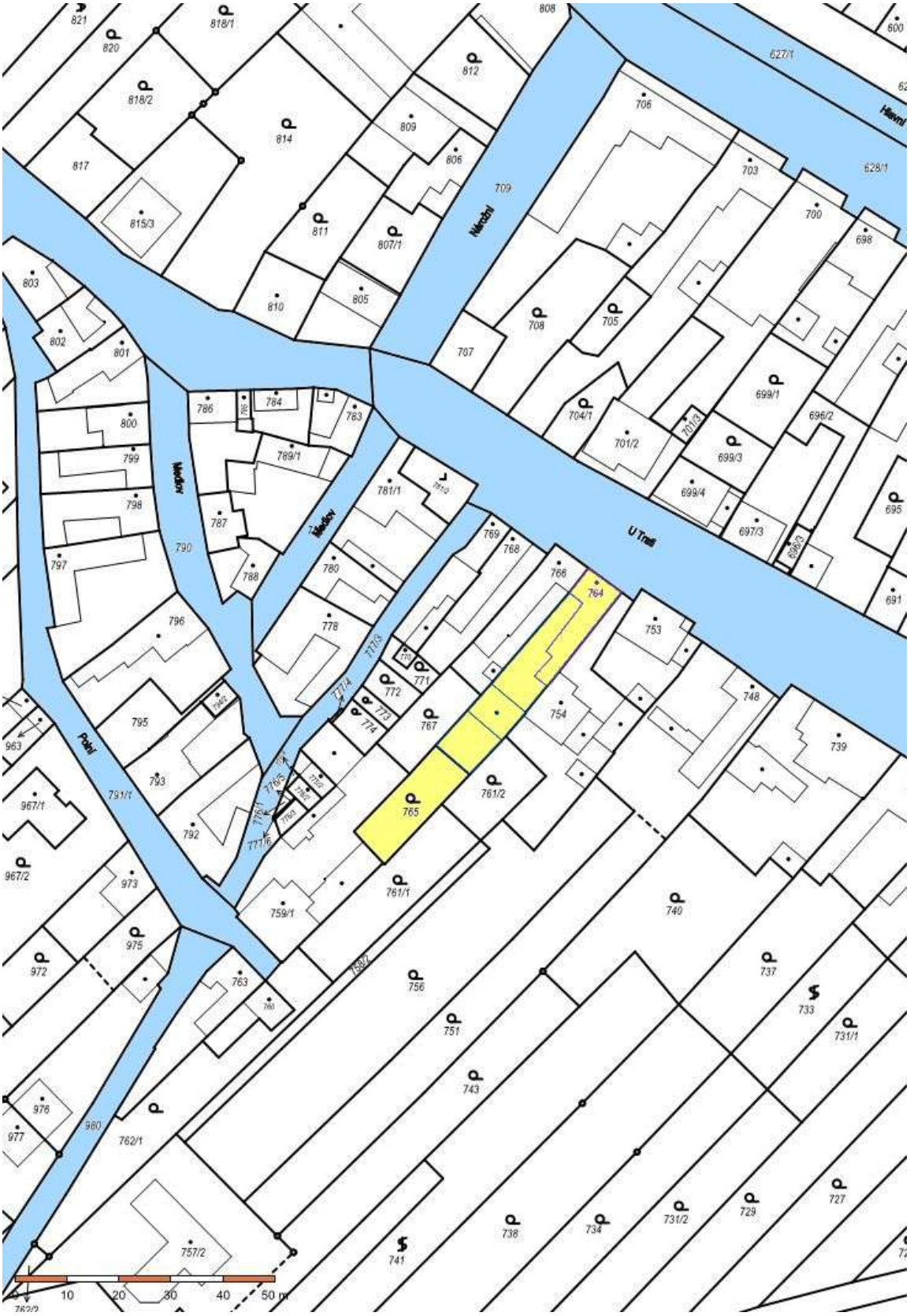


mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 27.10.2026



oceňované nemovitosti - žlutě, veřejný přístup - modře











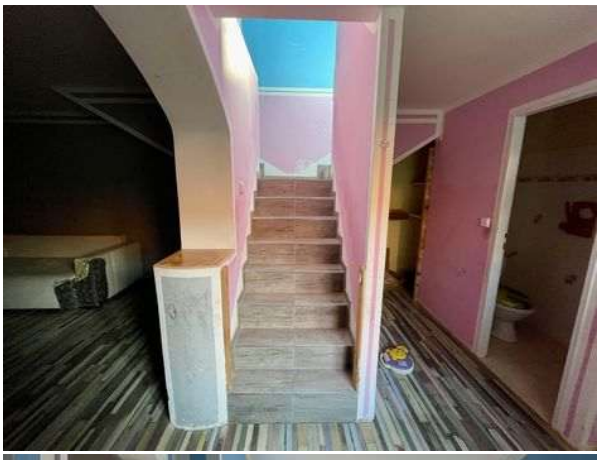
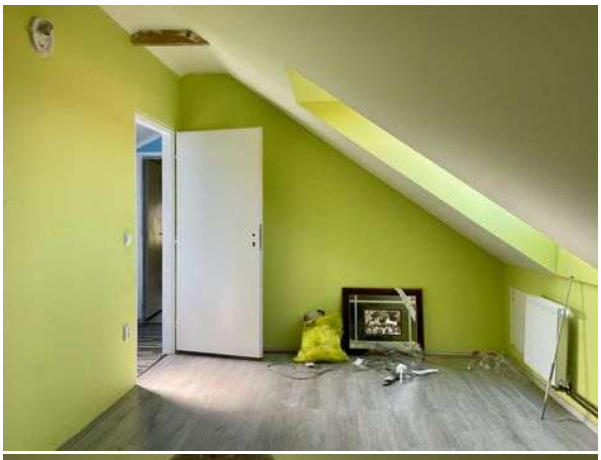


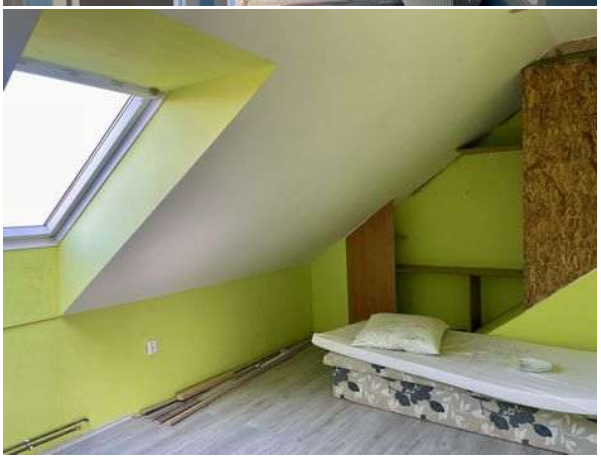
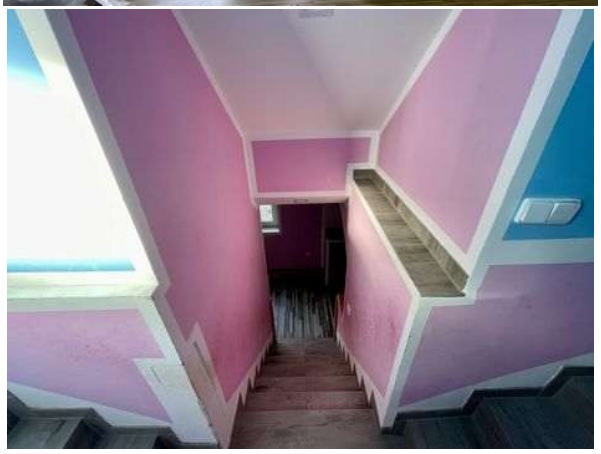




















povodňová mapa Q5, Q20 a Q100