

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 071505/2026

o ceně pozemku parc. č. st. 59, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 37**, vše zapsané na LV č. 1343 v k. ú. Ježov, obec Ježov, okres Hodonín, kraj Jihomoravský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš
IČO: 73733628

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinné v rámci exekuce č. j. 179 EX 388/26.

Ocenění provedeno k datu:

4. srpna 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:

1. září 2026

Počet stran: 27 (z toho 16 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	4
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI	4
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE JEŽOV	4
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI – RODINNÝ DŮM	5
3.7 VÝPOČET ZAPOČITATELNÉ PLOCHY	5
4. POSUDEK	6
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	6
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	7
4.2.1 Porovnávací databáze	7
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu	8
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	10
5.1 KONTROLA POSTUPU	10
6. ZÁVĚR	11
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	12
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	15
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI	16
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE JEŽOV	17
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	18
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE	19
PŘÍLOHA Č. 7 – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÉHO DOMU VČ. POZEMKU	21

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 388/26-65. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1343 v k. ú. Ježov ve vlastnictví povinného pana Radima Daněčka.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 4. srpna 2026.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 59, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 37, vše zapsané na LV č. 1343 v k. ú. Ježov, obec Ježov, okres Hodonín, kraj Jihomoravský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají 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. 1343 prokazující stav k datu 16. července 2026 pro k. ú. Ježov.

2.2 Výřez z katastrální mapy

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

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 4. srpna 2026. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného, který neposkytl součinnost při místním šetření, a pouze zvenčí, znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Povodňový plán ČR dostupný na <https://dppcr.cz/>
- Územní plán obce Ježov dostupný k datu 20. srpna 2026 na: <https://www.mestokyjov.cz/mestsky-urad-odbor-zivotniho-prostredi-a-uzemniho-planovani-oddeleni-uzemniho-planovani-uzemni-plany-obci-jezov-platna-uzemne-planovaci-dokumentace-uzemni-plan/uzemni-plan-jezov>
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

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

2.6 Výpočetní programy

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

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

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

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích 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**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 1343 pro k. ú. Ježov:

- Rodinný dům č. p. 37 – je součástí pozemku parc. č. st. 59
- Pozemek parc. č. st. 59 – zastavěná plocha a nádvoří, 663 m²

Vlastník:

Daněček Radim, Libušino údolí 515/154, Pisárky, 62300 Brno

Omezení vlastnického práva: Zástavní právo smluvní

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	707 (dle MLO 2025)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano – MŠ, ZŠ oba stupně
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Severně od centra obce
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví Jihomoravského kraje.
Konfigurace terénu:	Převážně rovinatý
Převládající zástavba:	Rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektrina, voda, kanalizace, zemní plyn

3.4 Územní plán obce Ježov

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem obce Ježov definovány jako stabilizované plochy bydlení. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

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

3.6 Popis nemovité věci – rodinný dům

Dům je řadový – krajní, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a valbovou a sedlovou střechou bez obytného podkroví. Půdorys je nepravidelného tvaru ve tvaru písmene L. Dům je dle obhlídky zvenčí v průměrném stavebně technickém stavu.

Stavba	Rodinný dům č. p. 37
Základy	Pravděpodobně betonové
Zdivo	Cihelné
Stropy	Nezjištěno
Střecha	Valbová, sedlová
Krytina	Pálené tašky, asfaltový šindel, plechová krytina
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Nezateplené, vápenné hladké
Vnější obklady	-
Vnitřní omítky	Nezjištěno
Vnitřní obklady	Nezjištěno
Schodiště	Nezjištěno
Dveře	Plastové hladké a prosklené
Okna	Plastová
Podlahy	Nezjištěno
Vytápění	Nezjištěno
Zdroj teplé vody	Nezjištěno
Vybavení kuchyní	Nezjištěno
Vnitřní vybavení	Nezjištěno
Přípojky inženýrských sítí	Nezjištěno
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	RD cca z r. 1960 (dle RÚIAN).
Celkový technický stav	Dům je pravděpodobně v průměrném stavebně technickém stavu s běžně prováděnou údržbou.

Příslušenství	Bazén, 2x kryté parkovací stání, dílna
---------------	--

3.7 Výpočet započitatelné plochy

Prostory	Zastavěná plocha [m ²]	Koef.	Započitatelná plocha [m ²]
Rodinný dům	165,00	0,80	132,00
Celkem			132,00

Započitatelná plocha rodinného domu byla z důvodu nemožnosti jeho zaměření při místním šetření stanovena výpočtem ze zastavěné plochy vyměřené z katastrální mapy. Do zastavěné plochy nebyla zahrnuta plocha pod dílnou a parkovacím stáním, jelikož jsou tyto plochy zohledněny v příslušenství. Takto stanovená zastavěná plocha rodinného domu činí 165,00 m². Po přepočtu koeficientem 0,8 byla výsledná započitatelná plocha pro ocenění stanovena na 132,00 m².

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 přikládána 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 prodejkách 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 byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání rodinných domů jsou k dispozici v příloze č. 7.

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

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q2/2025	+2,3	231,6	
Q3/2025	+2,2	236,7	
Q4/2025	+2,2	241,9	+8,6
Q1/2026	+2,1	247,0	
Q2/2026	+1,9	251,7	

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu

Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům			Ježov č.p. 37, okres Hodonín	Řadový, krajní	RD cca z r. 1960, plastová okna, část střechy horší stav a část dobrý stav, nezatepleno	Pravděpodobně starší standard	Bazén, dílna, 2x kryté stání	132,00	663	32 374
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m²]	Výměra pozemku [m²]	Celkem [Kč/m²]
1	42 014	Realizace 07/2026	Vracovská č.p. 496, Bzenec	Řadový, krajní	RD z r. 1945, novější střecha, část oken plastová, plastové dveře, zatepleno ze dvou stran	Mírně lepší	Garáž, dílna, sklep, studna, pergola	127,10	1 083	31 424
		1,00	0,90	1,00	0,95	0,97	0,95	0,99	0,96	0,75
2	25 333	Realizace 08/2025	Vlkoš č.p. 227	Řadový, vnitřní	RD z r. 1945, starší střecha, plastová okna, dřevěné dveře, nezatepleno	Mírně horší	Parkování v průjezdu, garáž, sklep, kůlna	116,45	416	26 401
		1,06	0,95	1,02	1,05	1,03	0,95	0,96	1,02	1,04
3	44 192	Realizace 06/2025	Syrovín č.p. 142	Řadový, vnitřní	RD z r. 1945, starší střecha, dřevěná okna, dřevěné dveře, nezatepleno	Mírně lepší	Sklep, parkování v průjezdu, hospodářské stavby špatný stav, studna	79,20	4 529	33 404
		1,09	1,10	1,02	1,07	0,95	0,99	0,88	0,70	0,76
4	51 210	Realizace 03/2025	Lipinská č.p. 1524	Samostatn ě stojící	RD z r. 2000, novější střecha, plastová okna, plastové dveře, zatepleno	Lepší	Garáž, studna, sklep, zastřešená terasa s krbem	124,00	531	37 956
		1,11	0,90	0,98	0,90	0,90	0,94	0,98	1,01	0,74
5	36 556	Realizace 01/2026	náměstí Svobody č.p. 83	Řadový, vnitřní	RD z r. 1970, starší střecha, dřevěná okna, dřevěná vrata, nezatepleno	Horší	Parkování v průjezdu, sklep, hospodářské stavby	93,01	689	32 683
		1,02	0,90	1,00	1,05	1,05	0,98	0,91	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 26 401 do 37 956 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 32 374 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a podlahové plochy na **4 273 368 Kč**.

Jednotková cena	Podlahová plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
32 374	132,00	4 273 368

5. 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 rodinných domů, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou.

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota nemovitých věcí	4 273 368 Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení	4 270 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **4 270 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

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

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. st. 59, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 37, vše zapsané na LV č. 1343 v k. ú. Ježov, obec Ježov, okres Hodonín, kraj Jihomoravský.

Stanovená **cena obvyklá** nemovitých věcí k datu ocenění celkem **činí:**

4 270 000 Kč.

Slovy: čtyři miliony dvě stě sedmdesát tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Simona Frolová (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. 071505/2026 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 1. září 2026

Podepsal Ing. Tomáš Hudec, znalec
DN: cn=Ing. Tomáš Hudec, znalec, o=Nemovitost
s.r.o., ou=1, email=hudec@jsmeznalci.cz
Datum: 2026.09.03 08:51:55 +02'00'

.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 01:13:00					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 388/26 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.					
Okres: CZ0645 Hodonín			Obec: 586226 Ježov		
Kat.území: 659509 Ježov			List vlastnictví: 1343		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Daněček Radim, Libušino údolí 515/154, Pisárky, 62300 Brno					
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
St. 59	663	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Ježov, č.p. 37, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 59					
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Zástavní právo smluvní					
k zajištění dluhů vzniklých do 20.8.2021, a to dluhů na splacení jistiny úvěru ve výši 2 800 000,00 Kč s příslušenstvím a ostatních dluhů až do výše 3 360 000,00 Kč					
Oprávnění pro					
ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324					
Povinnost k					
Parcela: St. 59					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/577953-07/20/01-002/00/R ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 11:45:03. Zápis proveden dne 15.09.2020; uloženo na prac. Kyjov					
Pořadí k 24.08.2020 11:45					
Související zápisy					
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/577953-07/20/01-002/00/R ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 11:45:03. Zápis proveden dne 15.09.2020; uloženo na prac. Kyjov					
V-3545/2020-738					
Související zápisy					
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého					
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/577953-07/20/01-002/00/R ze dne 24.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 11:45:03. Zápis proveden dne 15.09.2020; uloženo na prac. Kyjov					
V-3545/2020-738					
D Poznámky a další obdobné údaje					
Typ vztahu					
o Zahájení exekuce					
- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, LL.M., tr. T.G.Masaryka 1108,					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.					
strana 1					

Okres: CZ0645 Hodonín Obec: 586226 Ježov
Kat.území: 659509 Ježov List vlastnictví: 1343

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

prokazující stav evidovaný k datu 16.07.2026 01:13:00

Obec: 586226 Ježov

List vlastnictví: 1343

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotoveno: 16.07.2026 03:54:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

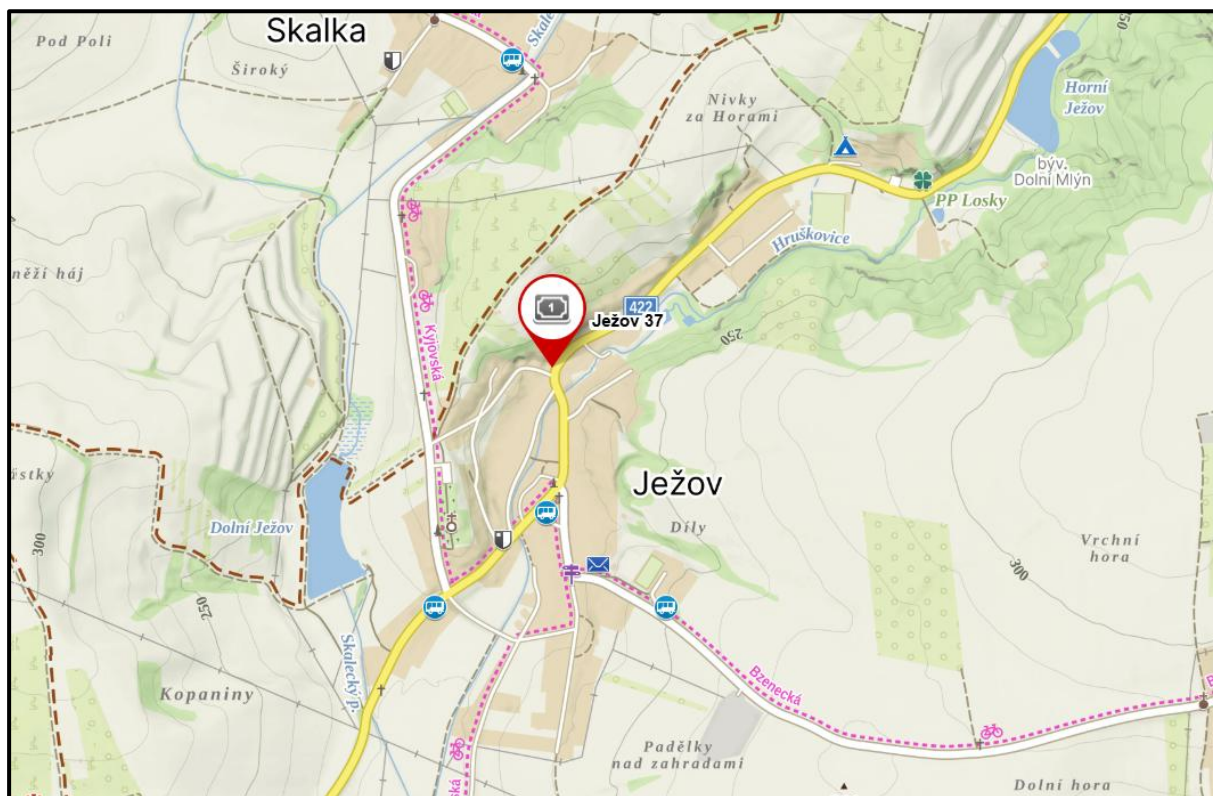
Poučení: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.
strana 3

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



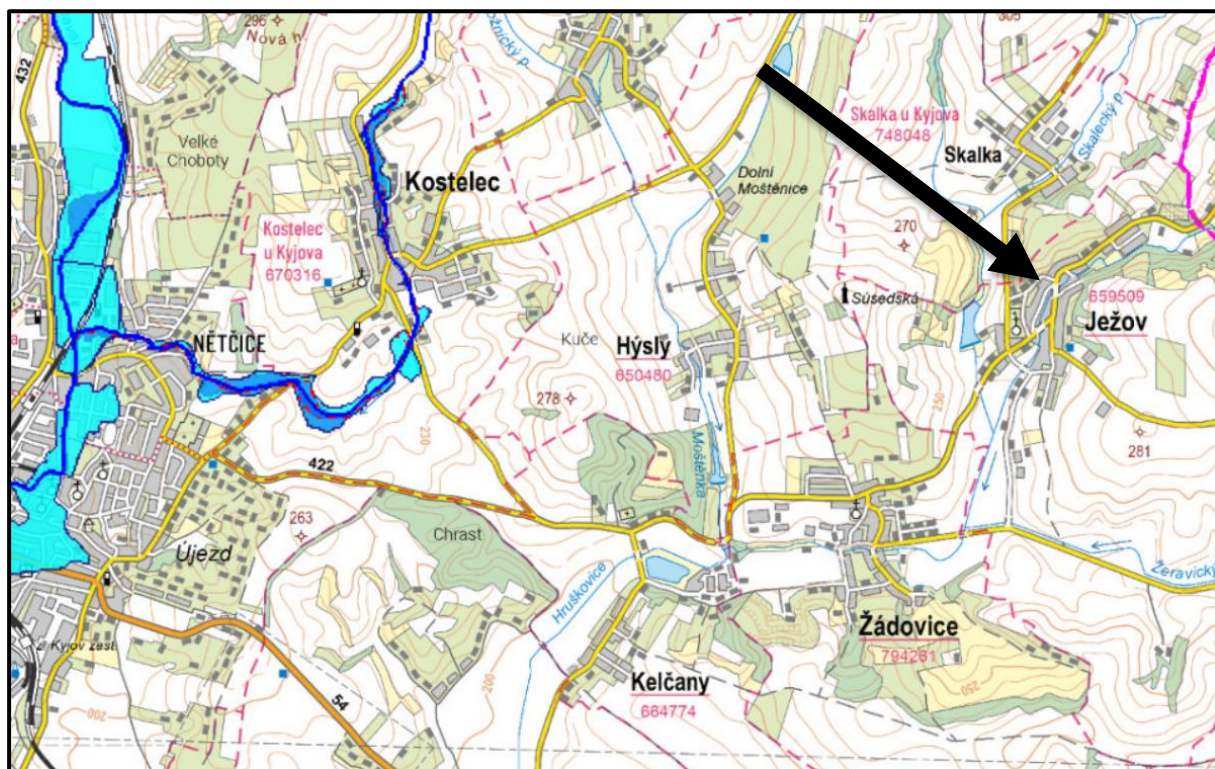
Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Ježov

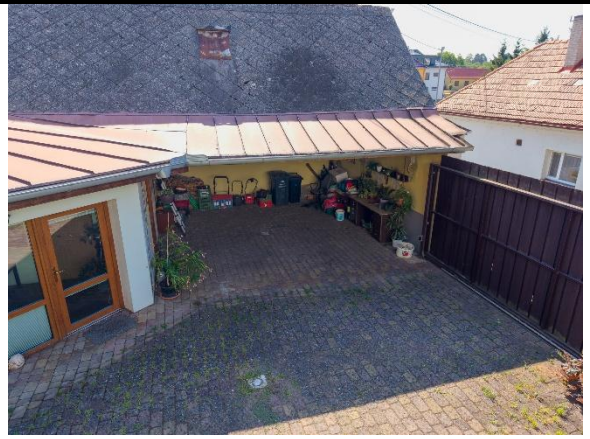


Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace





Příloha č. 7 – Vzorky pro porovnání rodinného domu vč. pozemku

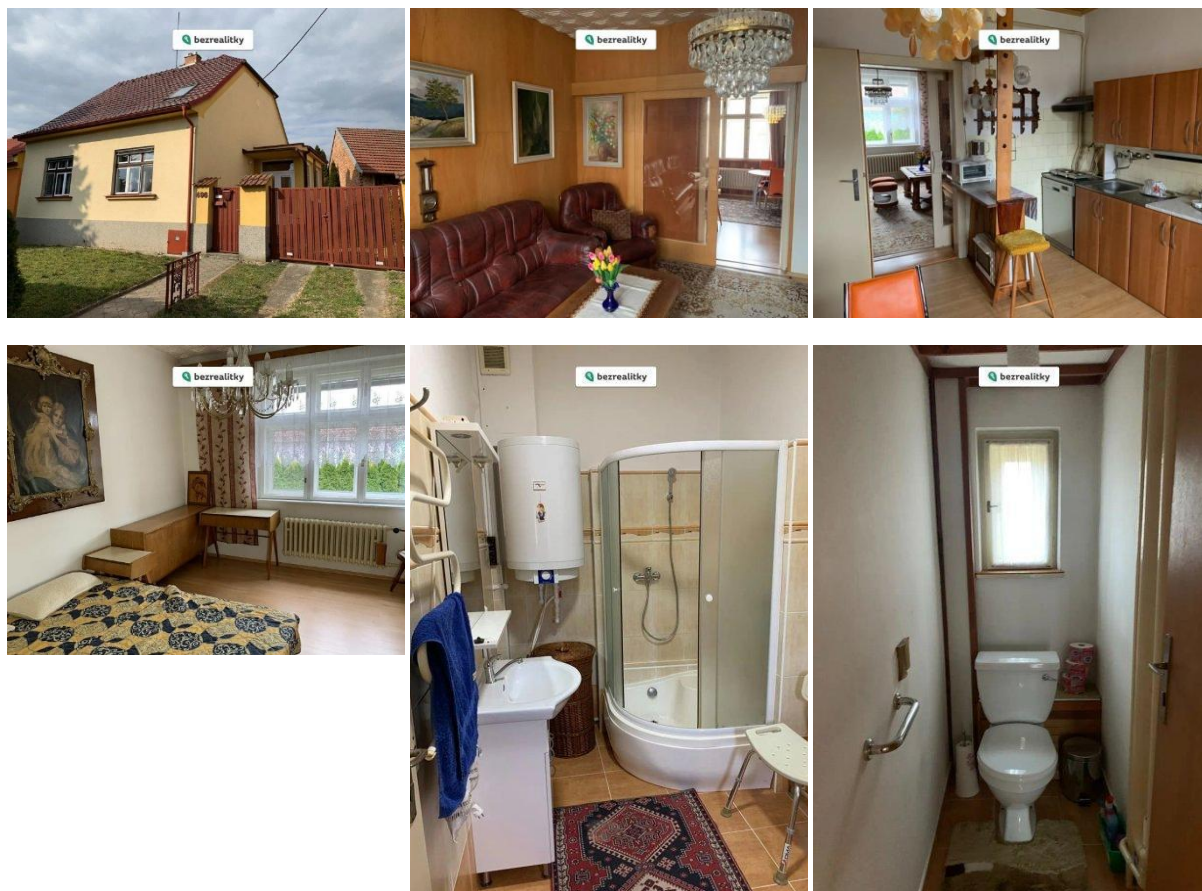
Vzorek č. 1:

Prodej, Rodinný dům, 127 m², Vracovská č.p. 496, Bzenec, okres Hodonín

Lokalita	Vracovská č.p. 496, Bzenec, okres Hodonín	Cena dle KS	5 340 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.06.2026	Číslo řízení	V-2570/2026-738
Poznámka k ceně	bez poplatků	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	32 m ²	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 083 m ²
Užitná plocha	127 m ²	Dispozice	4+1
Vytápění	Plynový kotel	Typ objektu	Přízemní

K prodeji nabízíme rodinný dům o dispozici 4+1 s užitnou plochou 127,1 m², situovaný na pozemku o celkové výměře 1 083 m². Nemovitost se nachází v klidné lokalitě cca 450 m od náměstí Svobody v obci Bzenec, která je ideální jak pro rodinné bydlení, tak pro rekreační využití. Dům je cihlový, dokončený v roce 1945, a jedná se o řadový dům s jednou volnou stranou, což zajišťuje více soukromí i lepší prosvětlení. Dispozice domu je prakticky řešená, v přízemí se nachází obývací pokoj, ložnice, kuchyně, koupelna, samostatné WC, spíž, chodba a vstupní hala. Do podkroví je instalován schodišťový výtah, kde se nachází dva samostatné pokoje, technická místnost a předsíň. Celková plocha domu činí cca 160 m² včetně příslušenství - přízemí 77,6 m², podkroví 49,5 m². Sklep má výměru cca 32,9 m² a je rozdělen do tří praktických místností vhodných pro skladování, technické zázemí nebo dílnu. Součástí je také garáž o ploše cca 16,5 m². Nemovitost prošla částečnými úpravami. Byla opravena část střechy včetně nové krytiny a střešních oken, dům je zateplen ze dvou stran (čelní strana zateplena není), fasáda byla obnovena. Okna jsou kastlová (aktuálně ve formě trojitého zasklení), koupelna prošla rekonstrukcí. Ve sklepních prostorách jsou zateplené stropy ve všech třech místnostech. Nově byly instalovány plastové vstupní dveře a dvě plastová okna ve vstupní části. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě: elektřinu 240 V a 400 V, plyn, kanalizaci i vodovod, včetně kabelové televize. Na pozemku se navíc nachází studna využitelná například pro zalévání zahrady. Vytápění je řešeno ústředním plynovým topením (plynový kotel z 90. let, plně funkční), ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Pozemek nabízí dostatek prostoru i zázemí pro každodenní život. K dispozici je pergola s posezením, přístřešek na zahradní nářadí, dva menší sklípky na ovoce a další úložné prostory. Parkování je možné ve dvorní garáži a zároveň za dálkově ovládanou branou (oba prostory pro jedno vozidlo), před domem lze pohodlně zaparkovat minimálně dvě auta. Bzenec je vinařské město na Slovácku v okrese Hodonín s kompletní občanskou vybaveností – autobusová i vlaková doprava, školy, lékaři, obchody i restaurace. Lokalita je vyhledávaná pro svou klidnou atmosféru, dostupnost služeb i blízkost přírody a vinařských oblastí. Měsíční náklady na provoz domu jsou přibližně 2 900 Kč za plyn, 500–1 000 Kč za elektřinu a cca 500 Kč za vodu. Poplatek za odpad činí cca 750 Kč/osobu/rok. Nemovitost je aktuálně částečně vybavená, konkrétní rozsah vybavení je možné

ponechat po dohodě. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) není aktuálně k dispozici, proto je nemovitost dočasně zařazena do energetické třídy G. Průkaz bude doplněn v nejbližší možné době. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky.



Vzorek č. 2:

Prodej, Rodinný dům, 130 m², Vlkoš č.p. 227, okres Hodonín

Lokalita	Vlkoš č.p. 227, okres Hodonín	Cena dle KS	2 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.07.2025	Číslo řízení	V-2941/2025-738
Vlastnictví	Osobní	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	416 m ²
Užitná plocha	130 m ²	Podlahová plocha	190 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji udržovaný rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Vlkoš, která se nachází pouhé 4 minuty od Kyjova. Ideální volba pro nenáročné klienty hledající klidné bydlení s výbornou dopravní dostupností – v obci je vlaková zastávka i autobusové spojení (trasa Veselí nad Moravou – Kyjov – Brno). Dům se nachází u hlavní komunikace obce. Dům má uzavřený dvůr s menší zahrádkou, garáž a čtyři sklepní místnosti. Stav nemovitosti je udržovaný – dům je ihned obyvatelný bez nutnosti rozsáhlých rekonstrukcí. Je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění domu elektr. kotel, plynový kotel, krbová kamna. V obci je dostupná veškerá občanská vybavenost – obchod, lékař, základní i mateřská škola. Hlavní výhody: výborná dopravní dostupnost, možnost okamžitého nastěhování, výhodná cena – srovnatelná s bytem 2+1 v Kyjově Neváhejte a domluvte si prohlídku tohoto zajímavého domu ve Vlkoši – skvělá příležitost pro ty, kteří hledají dostupné bydlení s vlastním zázemím. Presentované 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, že průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, resp. je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G. Dopln. info: včetně provize



Vzorek č. 3:

Prodej, Rodinný dům, 140 m², Syrovín č.p. 142, okres Hodonín

Lokalita	Syrovín č.p. 142, okres Hodonín	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.05.2025	Číslo řízení	V-1842/2025-738
Poznámka k ceně	včetně provize pro RK	Vlastnictví	Osobní

Voda	Vodovod	Kanalizace	Septik
Vybaveno	Ano	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	40 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V a 400V, 230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	4 529 m ²
Užitná plocha	140 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Hledáte kouzelné místo pro venkovský život nebo chalupu k odpočinku? Tento tradiční rodinný dům situovaný poblíž centra Syrovína s rozlehlými pozemky, vedlejšími stavbami a krásnou atmosférou moravského venkova je tou pravou volbou. Tento dům se nachází cca 10 km od Kyjova a 7 km od Bzence. Hlavní přednosti rodinného domu: Původní selské stavení s autentickým rázem Velké pozemky o celkové výměře 4 529 m² vhodné pro zahradničení, chov zvířat nebo relaxaci Skvělá dostupnost, ale zároveň klid a soukromí (uzavřený dvůr) Jižní orientace ve dvoře je dobrou vyhlídkou pro solární panely Možnost rekonstrukce podle vlastních představ O domě: Tento tradiční dům s hospodářskými budovami se nachází poblíž centra Syrovína, malebné obce. Dům má dispozici 2+1 s částečným suterénem a je situován na rozlehlém pozemku, jehož součástí jsou i přilehlé parcely. Dispozice: Na uliční straně je ložnice, vstupní zádveří s chodbou, obývací pokoj a vlevo průjezd do dvora, na dvorní straně koupelna se sprchovým koutem, WC, předsín, kuchyně s jídelní částí. Perfektní pro chalupáře i hospodáře: • Venkovská atmosféra s velkým dvorem, stodolou, chlévy a přístřeškem • Možnost chovu zvířat, zahradničení či vinaření • Soukromí a klid – ideální únik z ruchu města • Okolní příroda láká k turistice a cyklovýletům Technické informace: • Napojení na vodovod + vlastní studna • Topení ústřední na zemní plyn + krbová kamna pro atmosféru venkovského domu • Kanalizace: dešťová kanalizace + žumpa, elektřina • Dobrá dostupnost po silnici II. třídy, možnost parkování před domem i ve vjezdu. Dům je v původním stavu, ale významnější stavební úpravy proběhly před 15 lety. Čeká na citlivou rekonstrukci, která zachová jeho jedinečný historický charakter. Představte si letní večery pod pergolou, sběr ovoce ze své zahrady a klid venkova, který si tu užijete plnými doušky. Nezmeškejte příležitost splnit si svůj sen o venkovském životě. Zavolejte si o prohlídku ještě dnes. Těšíme se na vás ... více





Vzorek č. 4:

Prodej, Rodinný dům, 149 m², Lipinská č.p. 1524, Vracov, okres Hodonín

Lokalita	Lipinská č.p. 1524, Vracov, okres Hodonín	Cena dle KS	6 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.03.2025	Číslo řízení	V-824/2025-738
Vlastnictví	Osobní	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	531 m ²
Užitná plocha	149 m ²	Podlahová plocha	149 m ²
Plocha zahrady	382 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Typ objektu	Prizemní		

Prodej rodinného domu , který se nachází v malebném kraji jižní Moravy , ve městě Vracově. Dům prošel před 10 lety rekonstrukcí. Sedlová střecha - betonka, okna plastová se žaluziemi, vytápění je plynové a v domě je krb s rozvody po celém domě, voda i kanalizace jsou napojeny na městské sítě. Dům má také vlastní studnu. Celá nemovitost je podsklepena , ve sklepní části je garáž a vinný kvelbený sklípek. V domě je prostorná kuchyně , čtyři pokoje, koupelna s vanou , WC je samostatné. Za domem je zastřešená terasa s krbem a menší zahrádka. Dům je ideální pro čtyřčlennou rodinu, ve městěčku je možnost bohatého kulturního vyžití a pro sportovce tu jsou tenisové kurty, fotbalový stadion, krásné házenkářské hřiště a v neposlední řadě , pro malé i větší děti krásný herní areál. Dům na Vás čeká, rádi Vás provedeme. Ev. číslo: 649064.





Vzorek č. 5:

Prodej, Rodinný dům, 146 m², náměstí Svobody č.p. 83, Bzenec, okres Hodonín

Lokalita	náměstí Svobody č.p. 83, Bzenec, okres Hodonín	Cena dle KS	3 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.12.2025	Číslo řízení	V-5162/2025-738
Poznámka k ceně	cena je včetně provize	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	36 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektrina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	689 m ²	Užitná plocha	171 m ²
Podlahová plocha	146 m ²	Plocha zahrady	518 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlák	Typ objektu	Přízemní

Ve výhradním zastoupení majitele vám nabízím k prodeji rodinný dům v řadové zástavbě o dispozici 4+1 se zahradou s výbornou polohou v centru města Bzence. Dům je přízemní, v původním udržovaném stavu, plně funkční a ihned k nastěhování. Je připojený na všechny IS, zahrada je oplocená a přístup na pozemek je i ze zadní strany. Celková výměra pozemku je 689 m². V přední části domu je průjezd sloužící jako vstup a garáž, vstupní chodba a prostorný obývací pokoj, následuje koupelna, WC a komora. Do dvora a zahrady jsou situované tři pokoje, kuchyň a hospodářské prostory. V zahradě je vstup do kvelbeného sklepa o hloubce cca 12 m. V blízkosti domu je autobusová a vlaková zastávka. Zajímavá nabídka, domluvte si termín prohlídky.

