ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005588/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemku Bulhary pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 15/26.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor**
	26. dubna 10, 350 02 Cheb

Počet stran: 23 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 10.02.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 10.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 424 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 144 Bulhary, způsob využití: rod. dům v kat. území Bulhary, obec Bulhary, část obce Bulhary, okres Břeclav, zapsáno na LV 592,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 27/60 (dvacet sedm šedesátin) na pozemku parc. č. 431/4 (ostatní plocha) v kat. území Bulhary, obec Bulhary, okres Břeclav, zapsáno na LV 97.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.1.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka na vypracování znaleckého posudku od JUDr. Josefa Lavičky,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.1.2026,

- list vlastnictví č. 97 ze dne 30.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- list vlastnictví č. 592 ze dne 30.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.1.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.1.2026,

- kopie znaleckého posudku č. 18769-1520/2018 ze dne 12.11.2018.

- smlouva o užívání podílu na nemovitosti včetně dodatků č. 1 a 2,

- kopie nájemní smlouvy,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

<u>Pozemek</u>

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1512/2025-704. Podání k okamžiku 14.3.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3773/2025-704. Podání k okamžiku 26.6.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6822/2024-704. Podání k okamžiku 8.11.2024,

<u>Rodinný dům</u>

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2176/2025-704. Podání k okamžiku 10.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1637818,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2818/2025-704. Podání k okamžiku 14.5.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1644861,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4351/2025-704. Podání k okamžiku 24.7.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále děli dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Jihomoravský, okres Břeclav, obec Bulhary, k.ú. Bulhary
Adresa nemovité věci:	č.p. 144, 691 89 Bulhary

Místopis

Obec Bulhary se nachází v Jihomoravském kraji, cca 12 km severovýchodně od města Mikulov, cca 21 km jižně od města Hustopeče a cca 15 km severozápadně od města Břeclav. Podél obce protéká řeka Dyje. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází penziony, apartmány, obecní úřad, mateřská škola, obchod se smíšeným zbožím a pošta. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Bulhary č.p. 144 v řadové zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Bulhary, školka" se nachází cca 170 m od oceňované nemovité věci.

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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 431/1 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem (66,07 m^2). Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech je opadává. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojitá a plastová s izolačním dvojsklem. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a průjezd do dvora. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 3+1. V 1. PP domu je sklep (9,46 m^2), chodba (7,14 m^2), schodiště s kotlem (6,32 m^2) a sklep (7,24 m^2). V 1. NP domu se nachází pokoj (8,89 m^2), chodba (10,31 m^2), chodba (20,05 m^2), WC (1,88 m^2), chodba (9,64 m^2), pokoj (12,21 m^2), pokoj (19,35 m^2), kuchyně (17,61 m^2), spíž (6,89 m^2), koupelna (5,97 m^2) a místnost (4,38 m^2). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. Podlahy jsou betonové, pokryté PVC a keramickou dlažbou. Obklady jsou keramické. Dům je určen k rekonstrukci a modernizaci (v roce 2014 částečná oprava střešní konstrukce, 2006 výměna oken za plastová).

Nájemní smlouvy byly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Voda je čerpána i ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední s rozvody do radiátorů, plynovým kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. 424 stojí stavba rodinného domu č.p. 144. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 512 m^2. Pozemek parc. č. 431/4 navazuje na stavební pozemek parc. č. 424 a tvoří s ním jeden celek. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 61 m^2. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna a hospodářské budovy. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 431/1 ve vlastnickém právu České republiky.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářské budovy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 27.1.2026. Bylo umožněno vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
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:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář:	
- chráněná krajinná oblast - IV. zóna	
- ptačí oblast	
- chráněná krajinná oblast	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

Ostatní rizika:	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouva o pronájmu domu za měsíční nájemné 9.900,- Kč. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2026.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- typ nemovité věci: ostatní plocha (komunikace)
- lokalita: okruh cca 8 km.

4.2. Ocenění

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 144 Bulhary

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	512,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Bulhary**
Lokalita: č.p. 97
Popis: Řadový rodinný dům v centru obce Bulhary. Jedná se o původní vesnické stavení s průjezdem a hospodářskými přístavbami. Dům je v současnosti odpojen od sítí (vyjma kanalizace a vody) - možnost napojit na plyn, elektřinu. Je nachystán na kompletní rekonstrukci. V domě jsou vyšší stropy - možnost snížit sádrokartonovým podhledem. Původní krov je z větší části zachovalý - možnost zbudování obytného podkroví. Za domem se nachází zahrada orientovaná jižním směrem a poskytující dostatek světla po celý rok. Celková výměra pozemku činí 881 m^2.
Pozemek: 881,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,97

Zdroj: realizovaný prodej z 10.4.2025 (V-2176/2025-704)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 940 000 Kč	1,11	**3 263 400 Kč**

Název: **Rodinný dům Bulhary**
Lokalita: č.p. 156
Popis: RD s průjezdem, který je možno využít jako garáž, vinným sklípkem, posezením na kryté terasy a ideálním dvorkem. Dispozice je 3+1 a vzhledem ke kompletní rekonstrukci je připraven k nastěhování. Díky skvělé dispozici navíc nabízí velice zajímavé možnosti do budoucna.
Pozemek: 311,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,02

Zdroj: realizovaný prodej z 14.5.2025 (V-2818/2025-704)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
5 800 000 Kč	0,84	**4 872 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Bulhary**
Lokalita:	č.p. 128
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Bulhary. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 089 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářské budovy. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	1 089,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,01
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,95

Zdroj: realizovaný prodej z 24.7.2025 (V-4351/2025-704)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
5 600 000 Kč	0,82	**4 592 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	3 263 400 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 242 467 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 872 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**4 242 467 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**4 242 467 Kč**

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bulhary
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Rakvice, zdroj realizovaný prodej z 14.3.2025 (V-1512/2025-704)**
Lokalita: parc. č. 4057
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 4057, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 37 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
7 400	37	200,00	1,05	**210,00**

Název: **Pozemek Přítluky, zdroj realizovaný prodej z 26.6.2025 (V-3773/2025-704)**
Lokalita: parc. č. 157/16
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 157/16, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 30 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,03
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
7 400	30	246,67	1,03	**254,07**

Název:	**Pozemek Milovice u Mikulova, zdroj realizovaný prodej z 8.11.2024 (V-6822/2024-704)**
Lokalita:	parc. č. 344/190
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 344/190, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 30 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,09
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
3 200	32	100,00	1,09	**109,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	109,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	191,02 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	254,07 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	431/4	61	191,02		11 652
Obvyklá cena před korekcí ceny					11 652
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu			* 0,80	=	9 321,60
Vlastnický podíl			*	27 / 60	
Celková výměra pozemků		**61**	**Hodnota pozemků celkem**		**4 195**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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.„*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 144 Bulhary	4 242 467,- Kč

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bulhary	4 195,- Kč

Porovnávací hodnota	**4 242 467 Kč**
Hodnota pozemku	**4 195 Kč**

Obvyklá cena	**4 249 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony dvě stě čtyřicet devět tisíc Kč

Silné stránky

- dostupnost autobusová,
- příslušenství.

Slabé stránky

- malý pozemek,
- dům k rekonstrukci.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 424 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 144 Bulhary, způsob využití: rod. dům v kat. území Bulhary, obec Bulhary, část obce Bulhary, okres Břeclav, zapsáno na LV 592,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 27/60 (dvacet sedm šedesátin) na pozemku parc. č. 431/4 (ostatní plocha) v kat. území Bulhary, obec Bulhary, okres Břeclav, zapsáno na LV 97.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **4.249.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 424 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 144 Bulhary, způsob využití: rod. dům v kat. území Bulhary, obec Bulhary, část obce Bulhary, okres Břeclav, zapsáno na LV 592,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 27/60 (dvacet sedm šedesátin) na pozemku parc. č. 431/4 (ostatní plocha) v kat. území Bulhary, obec Bulhary, okres Břeclav, zapsáno na LV 97.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a hospodářské budovy.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.249.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nájemní smlouva o pronájmu domu za měsíční nájemné 9.900,- Kč. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2026. Doba trvání nájemní smlouvy je 11 měsíců. Právní vadu oceňujeme v zaokrouhlené výši **108.900,- Kč.**

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.140.100,- Kč.**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 592	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 97	3
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

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 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005588/2026.

V Praze 10.02.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.02.10 10:07:04 +01'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.12.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584380 Bulhary**

Kat.území: **616168 Bulhary** List vlastnictví: **592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	**17366208**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
424	**512**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, ptačí oblast**

Součástí je stavba: **Bulhary, č.p. 144, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **424**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Projekt rozdělení obch. společnosti, družstva, spolku ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 07:00:00. Zápis proveden dne 13.09.2023; uloženo na prac. Brno-venkov**

  V-11463/2023-703

  Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

- **Smlouva kupní ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 09:54:50. Zápis proveden dne 08.03.2024.**

  V-917/2024-704

  Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

- **Smlouva kupní ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2024 14:40:39. Zápis proveden dne 11.04.2024.**

  V-1677/2024-704

  Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

- **Smlouva kupní ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2025 10:14:13. Zápis proveden dne 24.03.2025.**

  V-1029/2025-704

  Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.12.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584380 Bulhary**

Kat.území: **616168 Bulhary** List vlastnictví: **592**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 30.12.2025 12:17:53*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

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/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.12.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584380 Bulhary**

Kat.území: **616168 Bulhary** List vlastnictví: **97**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Brhel František, č.p. 144, 69189 Bulhary	**610526/1338**	**11/60**
Brhel Karel, č.p. 20, 69684 Syrovín	**620815/1015**	**11/60**
Brhel Lukáš, č.p. 61, 68333 Nesovice	**990509/4155**	**11/60**
CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	**17366208**	**27/60**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
431/4	**61**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, ptačí oblast**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

  Povinnost k

  Brhel Lukáš, č.p. 61, 68333 Nesovice, RČ/IČO: 990509/4155

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 63505/24-14 ze dne 06.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 11:26:57. Zápis proveden dne 13.12.2024; uloženo na prac. Praha**

  Z-58717/2024-101

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

  Povinnost k

  Brhel Lukáš, č.p. 61, 68333 Nesovice, RČ/IČO: 990509/4155

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 1394/25-31 ze dne 21.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2025 19:13:55. Zápis proveden dne 25.02.2025; uloženo na prac. Praha**

  Z-8624/2025-101

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

  Povinnost k

  Brhel Lukáš, č.p. 61, 68333 Nesovice, RČ/IČO:

Typ vztahu

Povinnost k
990509/4155

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 51625/25-16 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 63505/24 ze dne 23.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2025 08:54:56. Zápis proveden dne 25.09.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-48195/2025-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k
Brhel Lukáš, č.p. 61, 68333 Nesovice, RČ/IČO: 990509/4155

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-04544/2025 -034 ze dne 16.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2025 22:12:28. Zápis proveden dne 18.11.2025; uloženo na prac. Kolín**
Z-9341/2025-204

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu id. 11/60

Povinnost k
Brhel Lukáš, č.p. 61, 68333 Nesovice, RČ/IČO: 990509/4155
Parcela: 431/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 219 EX-04544/2025 -035 ze dne 16.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2025 22:12:45. Zápis proveden dne 20.11.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-5984/2025-704

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-04544/2025 -35. Právní moc ke dni 18.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 17:12:09. Zápis proveden dne 29.12.2025; uloženo na prac. Břeclav**
Z-6663/2025-704

- **Změna číslování parcel**
  původní označení: pozemek ve zjednodušené evidenci původ EN p.č. 351

Povinnost k
Parcela: 431/4

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Rozhodnutí o dědictví D 1212/1968 Státního notářství v Břeclavi ze dne 19.5.1969, právní moc dne 11.6.1969.**
  POLVZ:26/1969 Z-1200026/1969-736

Pro: **Brhel Karel, č.p. 20, 69684 Syrovín** *RČ/IČO:* **620815/1015**
Brhel František, č.p. 144, 69189 Bulhary **610526/1338**

- **Usnesení soudu o dědictví 41 D-1006/2011 -17 v Břeclavi ze dne 27.09.2011. Právní moc ke dni 27.09.2011.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.12.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584380 Bulhary**

Kat.území: **616168 Bulhary** List vlastnictví: **97**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Z-10107/2011-704

Pro: **Brhel Karel, č.p. 20, 69684 Syrovín** *RČ/IČO:* **620815/1015**
Brhel František, č.p. 144, 69189 Bulhary **610526/1338**

- **Usnesení soudu o dědictví 28 D-416/2022 -46 ve Vyškově ze dne 06.12.2022. Právní moc ke dni 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022 08:18:46. Zápis proveden dne 27.12.2022.**

V-7707/2022-704

Pro: **Brhel Lukáš, č.p. 61, 68333 Nesovice** *RČ/IČO:* **990509/4155**

- **Smlouva kupní ze dne 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2023 16:20:25. Zápis proveden dne 20.12.2023.**

V-6754/2023-704

Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

- **Smlouva kupní ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 09:54:50. Zápis proveden dne 08.03.2024.**

V-917/2024-704

Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

- **Smlouva kupní ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2024 14:40:39. Zápis proveden dne 11.04.2024.**

V-1677/2024-704

Pro: **CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2** *RČ/IČO:* **17366208**

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

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

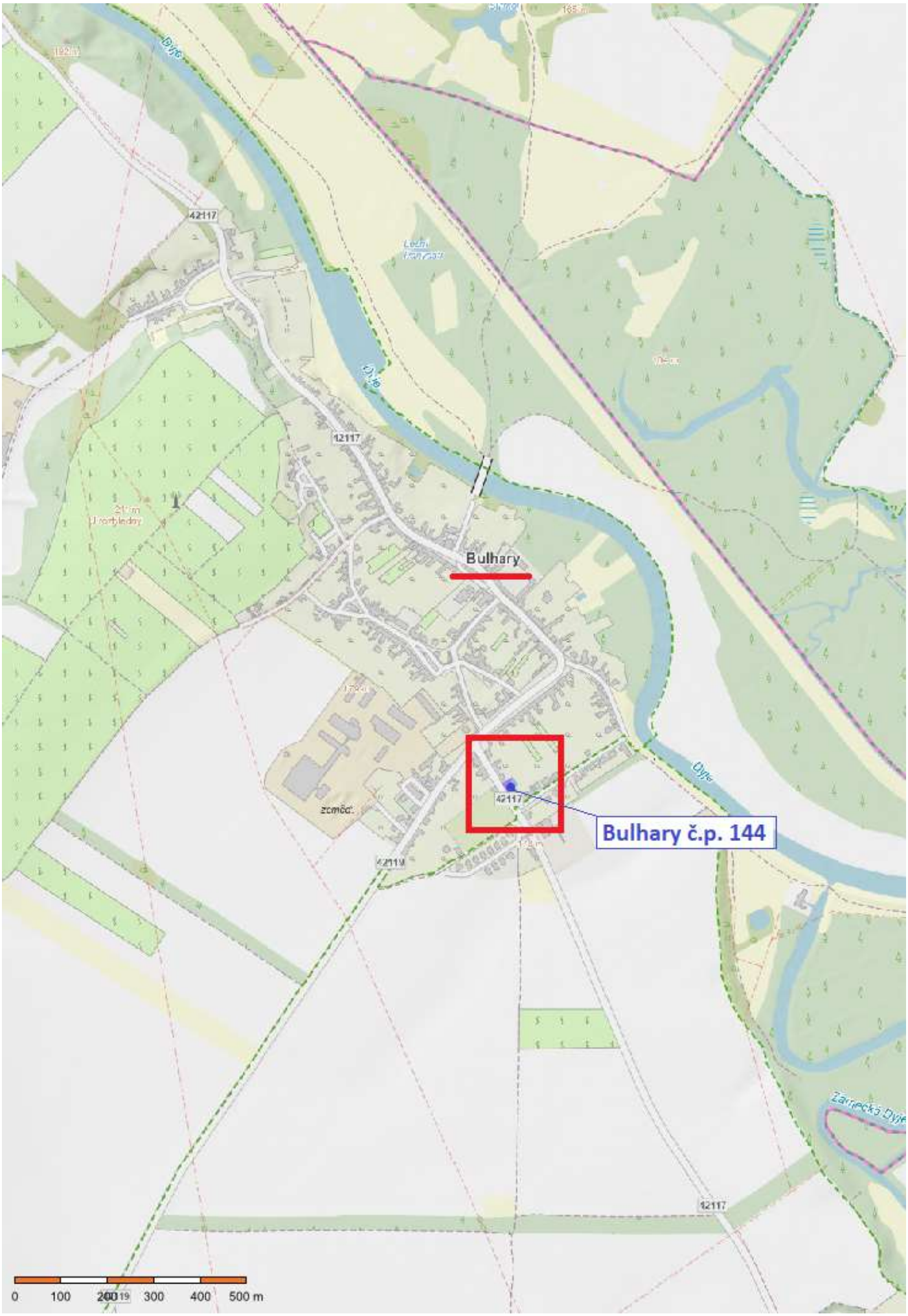
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 30.12.2025 12:17:27*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

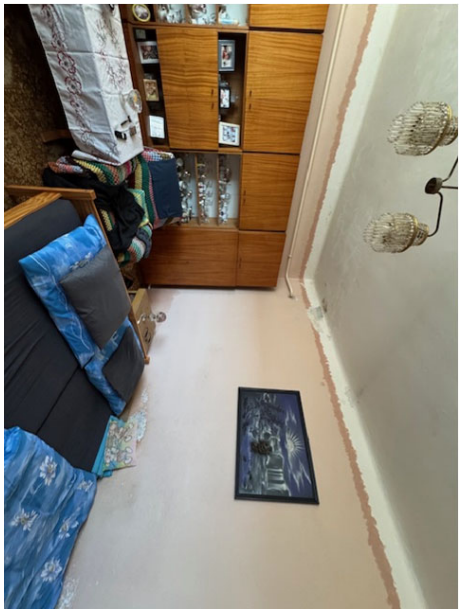
Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

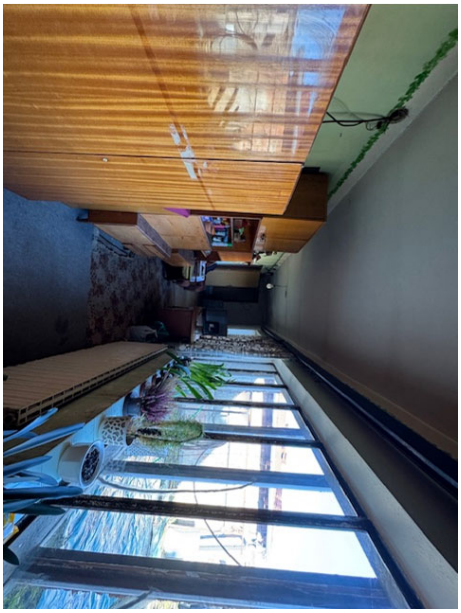
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

421
425
424
422/1
431/4
0
2
4
6
8
10 m

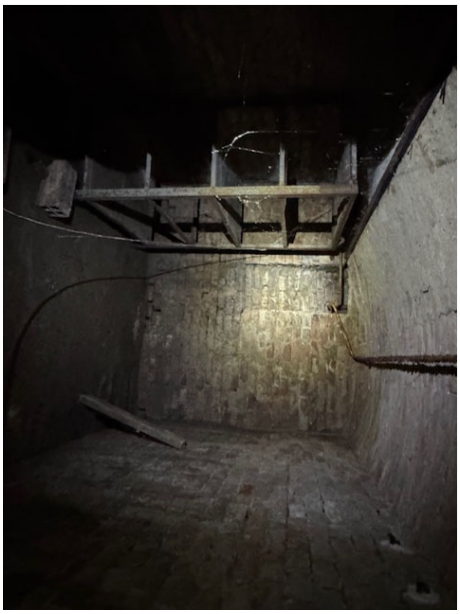
432/1
430
431/1
435/1
437/2
428
429
426
427
226/4
431/3
421
425
780/3
420
424
780/1
422/1
431/4
423/1
422/2
423/3
431/5
423/2
783/2
0
5
10
15
20
25 m

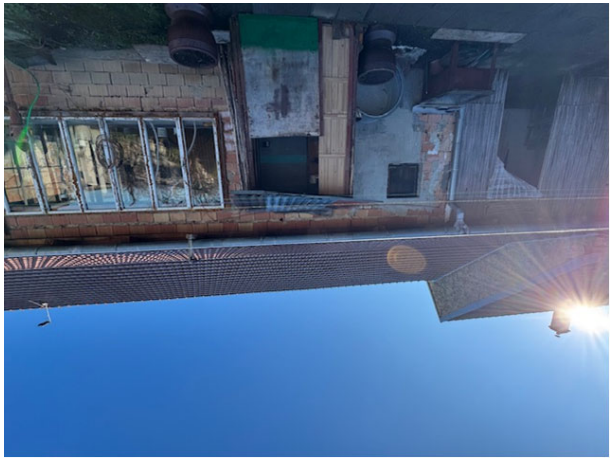

Bulhary
Bulhary č.p. 144
42117
Dyje
zeměd.
0
100
200
300
400
500 m

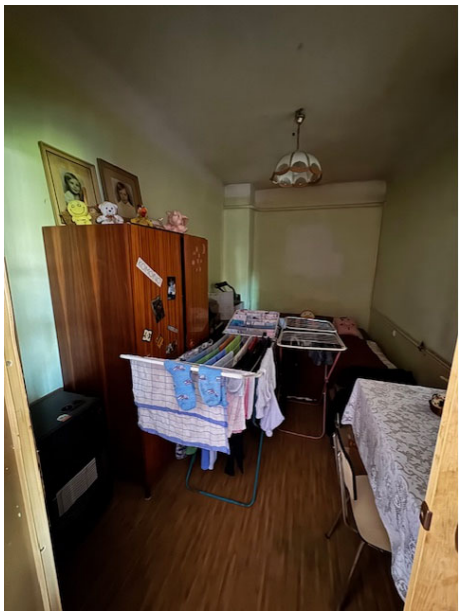
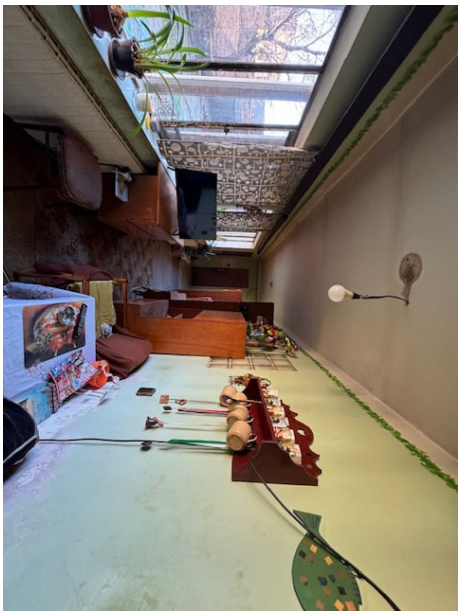
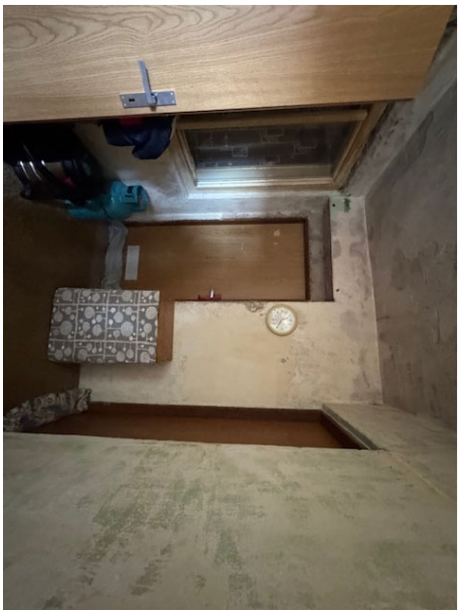
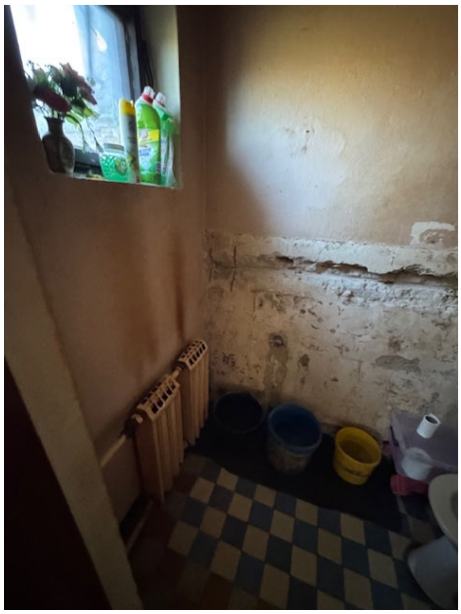


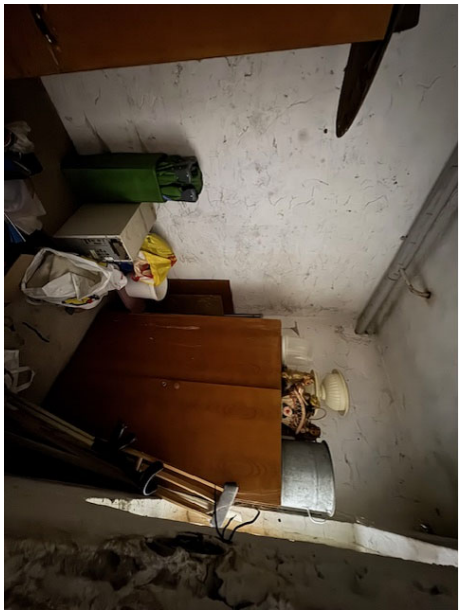
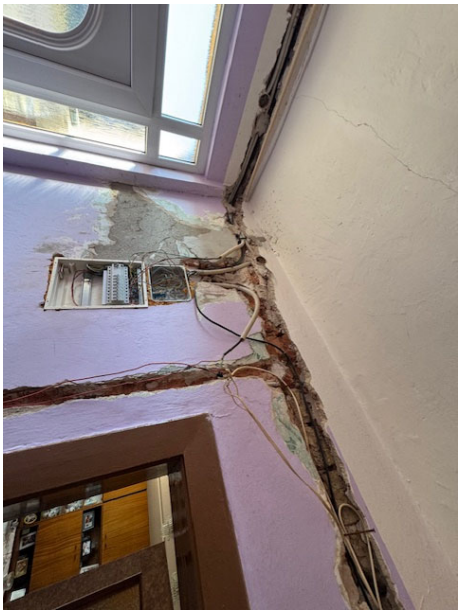


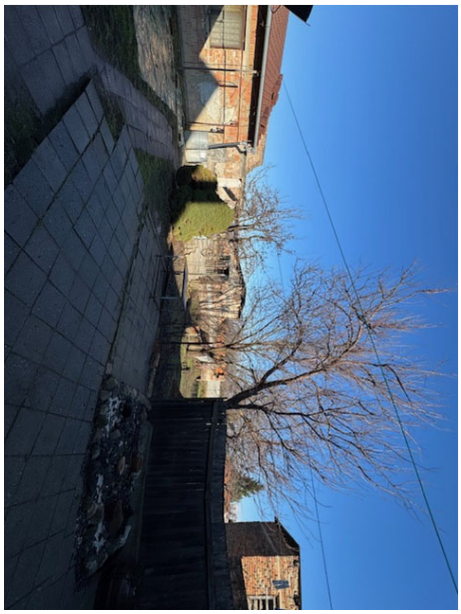
BOSCH
2.739 m
47°
1.346 m
0.945 m
2.808 m
Professional

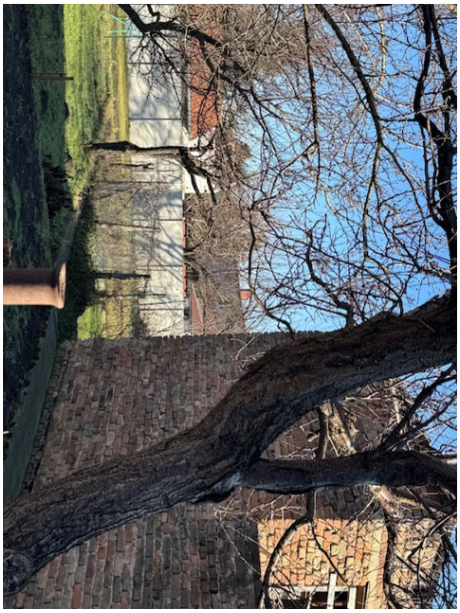
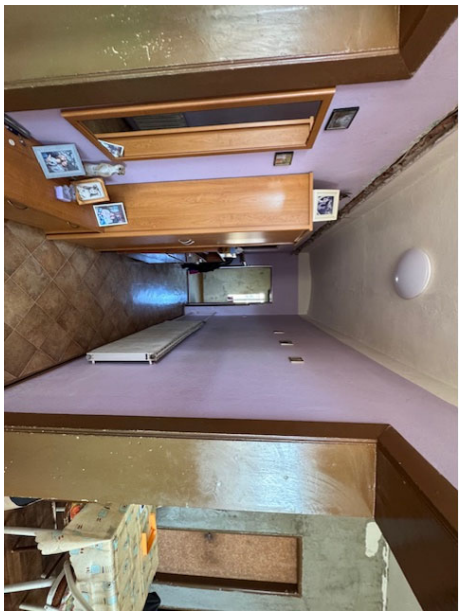
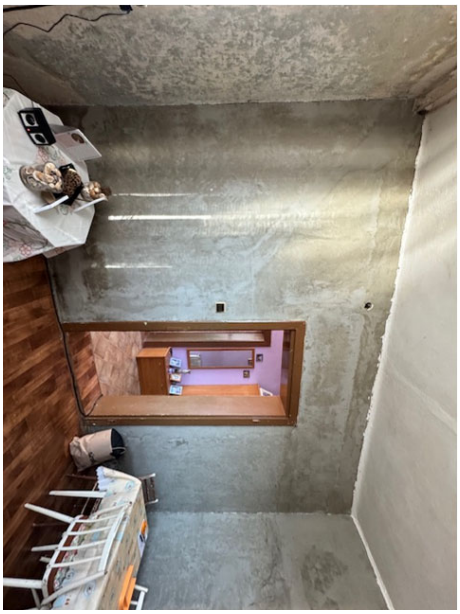
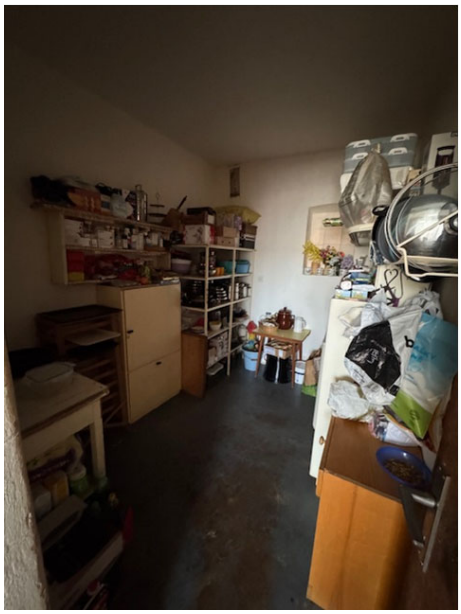








144