

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27415/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí:

I) pozemku p.č. 399/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hodonice, č.p. 139, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 399/1), v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

II) objektu **nevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 884/21, včetně pozemku p.č. 884/21 - ostatní plocha, v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČ: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 78/25-109

Číslo položky v evidenci posudků:

070914/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18. 9. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

1

Celkem posudek obsahuje 19 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 3. 10. 2025.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR Čechova 298, Bechyně, 391 65 SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne. 14.10.2025	Hod. 11	Min. 45
Počet stejnopisů: 1		
Počet příloh: 9	Podpis: <i>B. Kohoutek</i>	

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 5. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Tábor, č.j. 152 EX 78/25-109**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

I) pozemku **p.č. 399/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 189 m², jehož součástí je stavba: **Hodonice, č.p. 139, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 399/1), v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

II) objektu **nevidovaného objektu v KN**, na pozemku p.č. 884/21, včetně pozemku **p.č. 884/21** - ostatní plocha o výměře 73 m², v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 78/25-109**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1448, pro k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo, vyhotovený objednavatelem dne 5.9.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 18. 9. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Vyjádření Obecního úřadu Hodonice, stavebního úřadu I. stupně ze dne 1.10.2025.

Rozhodnutí - stavební povolení ze dne 2.5.2022.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 147.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Hodonice
Katastrální území	Hodonice (640395)
Ulice	Polní č. p. 139
PSČ	671 25
Počet obyvatel	1 786
List vlastnictví číslo	1448
Vlastník	Vyklický Zdeněk Na Bojišti 679/9, 66902 Znojmo

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Rodinný dům č.p. 139 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 399/1**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 399/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 189 m², jehož součástí je stavba: **Hodonice, č.p. 139, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 399/1), v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Hodonice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Polní 139, 671 25 Hodonice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 413/8 - ostatní plocha a p.č. 413/10 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Hodonice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Hodonice dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává z obytné části (v pravém uličním traktu objektu) a z navazující hospodářské části „dvou garáží“ (v levém uličním traktu objektu). Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová s polovalbou	
Krytina:	taška pálená (bobrovka)	
Klempířské konstrukce:	-	
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	stříkané, vápenné hrubé, část chybí	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná ven/dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	

Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - zídka
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastních garážích
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Objekt neevidovaný v KN s příslušenstvím a pozemkem p.č. 884/21

Dle požadavku objednavatele je předmět ocenění nemovitá věc - pozemek p.č. 884/21 - ostatní plocha o výměře 73 m², v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

Dle místního šetření a dle předloženého Stavebního povolení ze dne 2.5.2022 se na pozemku nachází objekt skladu, a to na místě původního sklepa, který byl kompletně zbourán. Na základě dostupných podkladových materiálů je sklad stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončen a užíván ke svému účelu, dle sdělení Obecního úřadu Hodonice ze dne 1.10.2025 není objekt ke dni ocenění zkolaudován.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt pod plochou tzv. „zelenou střechou“. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části obce Hodonice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Pozemek leží ve sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 884/26 - ostatní plocha a p.č. 413/8 - ostatní plocha, p.č. 884/1 - ostatní plocha a p.č. 413/7 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Hodonice.

Dle místního šetření a dle stavebního povolení je objekt napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Hodonice dále nachází plynové vedení.

Objekt sestává z prostoru skladu. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla, z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného, přesně zjištěna.

Základy včetně zemních prací:	betonové pasy
Svislé konstrukce:	zděné (ztracené bednění)
Stropy:	železobetonová deska
Krov, střecha:	plochá tzv. „zelená střecha“
Krytina:	tzv. „zelená střecha“
Klempířské konstrukce:	-
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů:	lep. stěrka s arm. tkaninou
Schody:	-
Dveře:	-
Vrata:	sekční
Okna:	-
Povrchy podlah:	betonové
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
Ostatní:	-

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření z roku 2022. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve výborném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- venkovní schody (betonové)
- zpevněné plochy (betonové)
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- jedná se o novostavbu skladu

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)
- objekt není ke dni ocenění zkolaudován
- evidenční stav katastru nemovitostí neodpovídá skutečností
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 139 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 399/1

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Hodonice, okres Znojmo

Pozemek: 390, LV 1534 Součástí je stavba: Hodonice, č.p. 127, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 14.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2025 13:11:33. Zápis V-3291/2025-713
proveden dne 19.05.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 388, LV 1534 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 390, LV 1534 Součástí je stavba:
Hodonice, č.p. 127, rod.dům

2. Rodinný dům, k.ú. Krhovice, okres Znojmo

Pozemek: 219, LV 591 Součástí je stavba: Krhovice, č.p. 174, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2024 09:31:56. Zápis V-4399/2024-713
proveden dne 21.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 219, LV 591 Součástí je stavba: Krhovice, č.p. 174, rod.dům

3. Rodinný dům, k.ú. Valtrovice, okres Znojmo

Pozemek: 39, LV 59 Součástí je stavba: Valtrovice, č.p. 35, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.150.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 11:17:31. Zápis V-1249/2025-713
proveden dne 14.03.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 39, LV 59 Součástí je stavba: Valtrovice, č.p. 35, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Hodonice, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	1 450 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	346 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	22.4.2025
Upravená cena (UC)	1 380 952,38 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Krhovice, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	360 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,94	30.5.2024
Upravená cena (UC)	1 519 756,84 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Valtrovice, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	1 150 000,- Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,10	936 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	20.2.2025
Upravená cena (UC)	1 100 478,47 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		1 100 478,47 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 333 729,23 Kč
Maximální cena		1 519 756,84 Kč
Obvyklá cena		1 330 000,- Kč
Obvyklá cena		1 330 000,- Kč

II. Obvyklá cena - objekt neevidovaný v KN

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové užitné plochy.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Krhovice, okres Znojmo

Pozemek: 268, LV 10001 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.550.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2025 10:04:16. Zápis V-2926/2025-713
proveden dne 06.05.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 268, LV 10001 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

2. Objekt, k.ú. Jaroslavice, okres Znojmo

Pozemek: 1035, LV 704 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 06.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2024 08:51:28. Zápis V-4646/2024-713
proveden dne 28.06.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1035, LV 704 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1036, LV 704

3. Objekt, k.ú. Drnholec, okres Břeclav

Pozemek: 1406, LV 1906 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.150.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 20.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 15:18:13. Zápis V-4990/2025-704
proveden dne 17.09.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1406, LV 1906 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Krhovice, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	1 550 000,— Kč	
Plocha (P)	88,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	104 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	8.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	17 613,64 Kč	

2. Objekt, k.ú. Jaroslavice, okres Znojmo

Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Plocha (P)	74,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	295 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	7.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	14 967,12 Kč	

3. Objekt, k.ú. Drnholec, okres Břeclav

Cena nemovité věci (CN)	1 150 000,– Kč	
Plocha (P)	64,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	151 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	25.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	18 150,25 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		14 967,12 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	16 910,34 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		18 150,25 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	16 910,– Kč
Plocha	P	49,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	828 590,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		830 000,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 139 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 389/1 - určená ze sjednaných cen	1 330 000,- Kč
Obvyklá cena - objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 884/21, včetně pozemku p.č. 884/21 - určená ze sjednaných cen	830 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 160 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 5. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 78/25-109**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

I) pozemku p.č. 399/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 189 m², jehož součástí je stavba: **Hodonice, č.p. 139, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 399/1), v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

II) objektu neevidovaného v KN, na pozemku p.č. 884/21, včetně pozemku **p.č. 884/21** - ostatní plocha o výměře 73 m², v k.ú. Hodonice, obec Hodonice, okres Znojmo.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitostí“), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 160 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyjednostošedesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

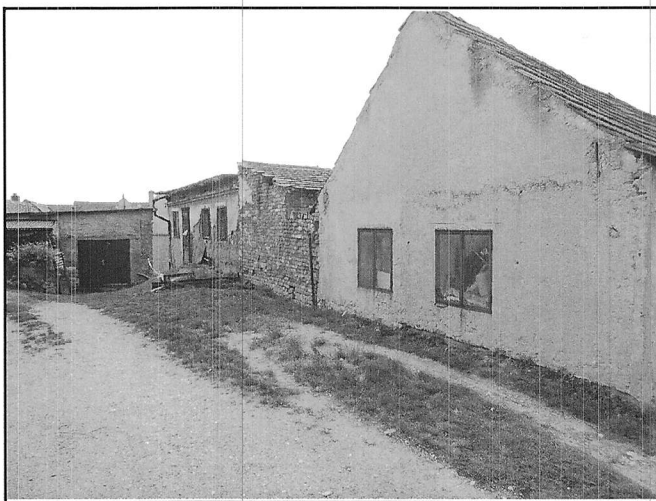
Vyjádření Obecního úřadu Hodonice, stavebního úřadu I. stupně

Rozhodnutí - stavební povolení

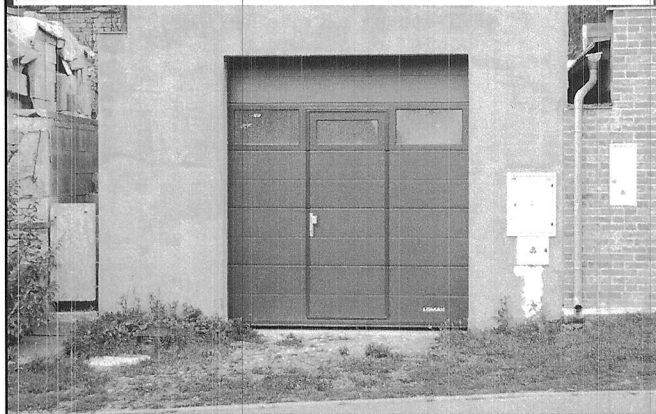
Rodinný dům č.p. 139 na pozemku p.č. 399/1



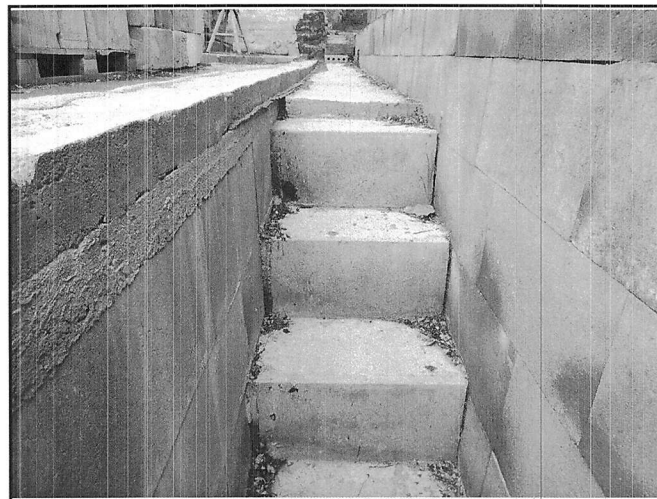
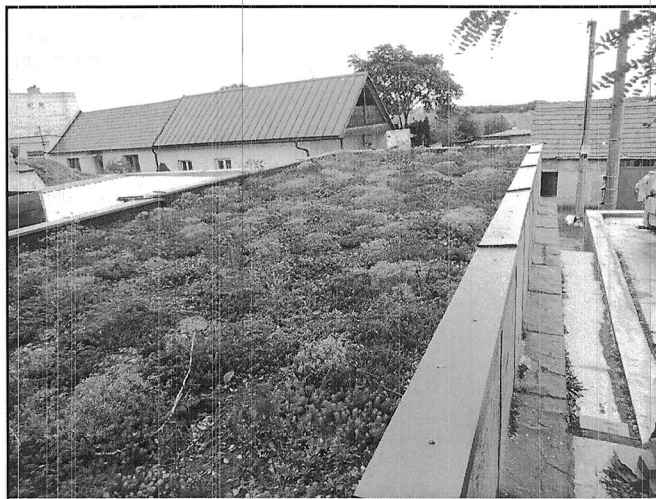
Rodinný dům č.p. 139 na pozemku p.č. 399/1



Objekt neevidovaný v KN na pozemku p.č. 884/21



Objekt neevidovaný v KN na pozemku p.č. 884/21



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2025 17:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 78/25 pro Mgr. Predrag Kohoutek

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594067 Hodonice

Kat.území: 640395 Hodonice

List vlastnictví: 1448

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vyklický Zdeněk, Na Bojišti 679/9, 66902 Znojmo		800610/4766	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
P 399/1	189	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Hodonice, č.p. 139, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: 399/1			
P 884/21	73	ostatní plocha	neplodná půda
= právní vztahy jsou dotčeny změnou			
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 existující pohledávky ve výši 293 741,00 Kč s příslušenstvím vyplývající ze Smlouvy o úvěru			
k zajištění budoucích pohledávek na zaplacení smluvních úroků a úroků z prodlení a dalšího příslušenství do výše 500 000,00 Kč vzniklých do 31.12.2040			
Oprávnění pro			
ABAZETION s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000			
Praha 1, RČ/IČO: 07804342			
Povinnost k			
Parcela: 399/1, Parcela: 884/21			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 14:28:46. Zápis proveden dne 23.07.2024.			
V-5399/2024-713			
Pořadí k 01.07.2024 14:28			
o Zákaz zcizení a zatížení			
bez souhlasu zástavního věřitele, a to po dobu trvání zástavního práva			
Oprávnění pro			
ABAZETION s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000			
Praha 1, RČ/IČO: 07804342			
Povinnost k			
Parcela: 399/1, Parcela: 884/21			
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 14:28:46. Zápis proveden dne 23.07.2024.			
V-5399/2024-713			
Pořadí k 01.07.2024 14:28			
D Poznámky a další obdobné údaje			
Typ vztahu			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2025 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594067 Hodonice

Kat.území: 640395 Hodonice

List vlastnictví: 1448

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

Vyklický Zdeněk, Na Bojišti 679/9, 66902 Znojmo,
RČ/IČO: 800610/4766

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-78/2025 -22 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 01:32:30. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Tábor
Z-2885/2025-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 399/1, Parcela: 884/21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Tábor 152 EX-78/2025 -24 ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 01:32:30. Zápis proveden dne 20.06.2025; uloženo na prac. Znojmo
Z-5399/2025-713

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Vyklický Zdeněk, Na Bojišti 679/9, 66902 Znojmo,
RČ/IČO: 800610/4766

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 45914/25-18 ze dne 20.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 10:06:59. Zápis proveden dne 26.08.2025; uloženo na prac. Praha
Z-43054/2025-101

Číslo řízení a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-7221/2025-713

Z-8165/2025-713

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 13.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2021 13:11:49. Zápis proveden dne 12.05.2021.

V-3853/2021-713

Pro: Vyklický Zdeněk, Na Bojišti 679/9, 66902 Znojmo

RČ/IČO: 800610/4766

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2025 17:15:02

Okres: CZ0647 Znojmo
Kat.území: 640395 Hodonice

Obec: 594067 Hodonice
List vlastnictví: 1448

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 Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.09.2025 17:34:45

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/>.



Obecní úřad Hodonice, Stavební úřad I. stupně
Obecní 287, 671 25 Hodonice

Sp.zn.: HODON 96/2025

Č.j.: STÚ 761/2025-St

Vyřizuje: Jan Stavinocha (Telefon: 515 234 310)

E-mail: stavebniurad@hodonice.cz

v Hodonicích dne 01.10.2025

Exekutorský úřad Tábor

Mgr. Predrag Kohoutek, soudní exekutor

Čechova 298

391 65 Bechyně

Vaše značka: č.j.: 152 EX 78/25-113

Sdělení k Vaší žádosti

Stavební úřad Hodonice, jako příslušný stavební úřad pověřený podle § 30 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění zákona č. 195/2022 Sb., (dále jen "stavební zákon"), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 26.09.2025 žádost o poskytnutí součinnosti k povinnému:

Zdeněk Vyklický, r.č. 800610/4766, IČ: 757 45 267

Nad Hřbitovem 25, 671 25 Hodonice.

V souvislosti k budově garáže postavené na pozemku p.č. 884/21 v katastrálním území Hodonice a zaslání kopie kolaudačního rozhodnutí stavebního povolení byla – li vydána.

Stavební úřad I. stupně v Hodonicích Vaši žádost, prověřil v archivu a sděluje:

Na výše uvedeném pozemku p.č. 884/21 v k.ú. Hodonice bylo vydáno stavební povolení dne 02.05.2022 pod č.j. STÚ 49/2022 - St. Jedná se o stavbu skladu.

Stavba zatím nebyla zkolaudována.

S pozdravem

Jan Stavinocha
vedoucí stavebního úřadu

Příloha:

- Rozhodnutí – stavební povolení

Obdrží:

Exekutorský úřad Tábor

Mgr. Predrag Kohoutek, soudní exekutor, (DS hw6t33f)

STÚ/spis

Obecní úřad Hodonice, Stavební úřad I. stupně

Obecní 287, 671 25 Hodonice

Č.j. STÚ 49/2022 - St

v Hodonicích dne 02. 05. 2022

Vyřizuje: Jan Stavinocha (Telefon:515 234 310)

E-mail: stavebniurad@hodonice.cz

ROZHODNUTÍ

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Výroková část:

Obecní úřad Hodonice, Stavební úřad I. stupně jako příslušný stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), ve společném územním a stavebním řízení (dále jen "společné řízení") posoudil podle § 94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou dne 09. 03. 2022 podal

MgA. Daniel Pospíšil, nar. 08.12.1975, bytem Brno, Otevřená 9, 641 00 Brno v zastoupení investora pana Zdeňka Vyklického, nar. 10.06.1980, Hodonice, Nad Hřbitovem čp. 25, 671 25 Hodonice (dále jen „žadatel“), a na základě tohoto posouzení:

- I. Podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

s c h v a l u j e s t a v e b n í z á m ě r

na stavbu:

„Sklad Hodonice, ul. Polní, parc. č. 884/21“

(dále jen „stavba“) v Hodonicích, na pozemku p.č. 884/21 k.ú. Hodonice.

Stavba obsahuje:

Jedná se o novostavbu skladu na místě stávajícího sklepa, který bude kompletně zbourán. Objekt nového skladu je jednopodlažní, nepodsklepený, zasazen do svažitého terénu. Vnější rozměry objektu jsou 4,95 x 10,8m. Strop – střecha objektu je navržena jako monolitická železobetonová deska uložená na obvodovém zdivu ze ztraceného bednění tl. 300 mm. Objekt bude založen plošně, na plochých základových pasech. V první fázi bude zhotovena opěrná stěna ve tvaru „U“ při severovýchodní, severní a západní stěně nového objektu. Opěrná stěna bude sloužit k zajištění svahu nad objektem po dobu výstavby vlastního objektu skladu. Ostatní náležitosti jsou patrné z předložené projektové dokumentace.

II. Stanoví podmínky pro umístění stavby:

- Stavba bude umístěna v souladu s grafickou přílohou rozhodnutí, která obsahuje výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy se zakreslením stavebního pozemku, požadovaným umístěním stavby, s vyznačením vazeb a vlivů na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
- Pro uskutečnění umísťované stavby se jako stavební pozemek vymezuje pozemek parc. č. 884/21 v katastrálním území Hodonice.
- Stavební čára objektu – bude v rovině stávajících sousedních sklepů.
- Architektonické a urbanistické podmínky:

Jedná se o novostavbu skladu na místě stávajícího sklepa, který bude kompletně zbourán. Objekt nového skladu je jednopodlažní, nepodsklepený, zasazen do svažitého terénu. Vnější rozměry objektu jsou 4,95 x 10,8m. Strop – střecha objektu je navržena jako monolitická železobetonová deska uložená na obvodovém zdivu ze ztraceného bednění tl. 300 mm. Objekt bude založen plošně, na plochých

základových pasech. V první fázi bude zhotovena opěrná stěna ve tvaru „U“ při severovýchodní, severní a západní stěně nového objektu. Opěrná stěna bude sloužit k zajištění svahu nad objektem po dobu výstavby vlastního objektu skladu

Napojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu:

- Dopravní napojení bude na stávající komunikaci.
- Elektro NN bude zřízena nová přípojka NN.
- Voda – napojení novou přípojkou
- Splašková kanalizace – napojena novou přípojkou
- Dešťové vody budou likvidovány povrchovým zásakem. V případě zpevněných ploch v okolí budou srážkové vody svedeny do zeleně a povrchově vsakovány.
- Podmínky hygienické, požární ochrany, CO apod., jsou dány příslušnými předpisy a normami ČSN.

III. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval MgA. Daniel Pospíšil, Otevřená 9, 641 00 Brno, odpovědný projektant autorizovaný MgA. Daniel Pospíšil, ČKA – 04 670; případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby.
3. Žadatel oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby:
 - a) Po dokončení stavby
4. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
5. Stavba bude prováděna stavebním podnikatelem, kterého investor oznámí stavebnímu úřadu po ukončení výběrového řízení, před zahájením stavby.
6. Stavebník je povinen na stavbě vést stavební deník v souladu s ust. § 157 stavebního zákona a dle ust. § 6 vyhl.č.499/206Sb., o dokumentaci staveb, v platném znění.
7. Při provádění stavby budou dodržena ust. vyhl. č. 268/2009Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění, ust. vyhl. č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, ust. vyhl. č. 398/2009Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, kromě řešení odsouhlaseného stavebním úřadem dle § 2 odst. 2 citované vyhlášky a ustanovení obsažená v příslušných technických normách.
8. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů státní správy:

Vyjádření MěÚ Znojmo OŽP – vydaného dne 09.09.2021 pod č.j. MUZN 157188/2021 z hlediska odpadového hospodářství: „S odpady, které budou vznikat při realizaci záměru, musí být nakládáno v souladu se zák. č. 541/2020 Sb., o odpadech a s předpisy souvisejícími. Budou dodrženy povinnosti stanovené tímto zákonem v odpovídajícím rozsahu – např. bude vedena průběžná evidence všech vznikajících odpadů v rozsahu § 94 odst.1 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Průběžná evidence odpadů a doklady o způsobu odstranění odpadů budou předloženy do 10 dnů od ukončení prací orgánu odpadového hospodářství MěÚ Znojmo OŽP, nám. Armády 8, Znojmo (viz § 15 odst. 2 písm.b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech)“.

MěÚ Znojmo – odbor územního plánování – Závazné stanovisko ze dne 750/2021 ze dne 4.10.2021.
9. Vyjádření správců TI:
 - Vodárenská akciová společnost, a.s. vyjádření ze dne 15.11.2021
 - GasNet, s.r.o. – vyjádření ze dne 24.09.2021
 - EG.D, a.s. – vyjádření ze dne 06.09.2021 a 08.09.2021
10. Pro stavbu musí být použity pouze schválené výrobky odpovídajících vlastností v souladu s ust. § 156 stavebního zákona, zákonem č.22/1997Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, NV č. 163/2002Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, v platném znění a NV č. 190/2002Sb., kterými se stanoví

technické požadavky na stavební výrobky označované CE, v platném znění. Příslušný doklad (prohlášení zhotovitele) bude předložen k závěrečné kontrolní prohlídce.

11. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, zejména zák. č.309/2006 Sb. - požadavky BOZP v pracovněprávních vztazích, při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy, další úkoly zadavatele stavby, jejího zhotovitele, BOZP na staveništi, dále nařízení vlády č. 591/2006 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení, při stavebních pracích a dbát o ochranu zdraví osob na staveništi, a nařízení vlády č.362/2005 Sb. o bezpečnosti práce na pracovištích s nebezpečím pádu z výšky nebo do hloubky.
12. V případě provádění výkopových prací stavebník předem zajistí vytýčení veškerých podzemních zařízení tak, aby nedošlo k jejich poškození.
13. Před zahájením stavby umístí stavebník na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby (tabulka „Stavba povolena“) a ponechá jej tam až do dokončení stavby. Štítek musí být chráněn před povětrnostními vlivy, aby údaje na něm uvedené zůstaly čitelné.
14. Při realizaci stavby dojde v důsledku stavební činnosti k dočasnému zvýšení prašnosti a hlučnosti v předmětné lokalitě. Tento negativní vliv nelze nikdy zcela vyloučit. Zhotovitel ale musí učinit veškerá dostupná opatření, aby se tyto negativní vlivy minimalizovaly a nedocházelo k nadměrnému obtěžování občanů bydlících a pracujících v přilehlých objektech (při pracích, kterými vzniká prach nebo hrozí pád stavebního materiálu, používat ochranu dopravníků a lešení, udržovat dobrý technický stav vozového parku, čistit chodníky a vozovky, provádět úklid pracoviště apod.).
15. Stavebník před započatím užívání stavby oznámí užívání stavby dle § 122 stavebního zákona a zajistí provedení a vyhodnocení zkoušek, měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.), a dále doklady potvrzující správnost (prohlášení zhotovitele, předávací protokol, doklad o likvidaci odpadů) a funkčnost provedení a předloží je při závěrečné kontrolní prohlídce.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

MgA. Daniel Pospíšil, Brno, Otevřená 9, 641 00 Brno v zastoupení investora pana Zdeňka Vyklického,
Hodonice, Nad Hřbitovem čp. 25, 671 25 Hodonice
Obec Hodonice, Obecní 287, 671 25 Hodonice
Indra Vladimír, Nad Hřbitovem 183, 671 25 Hodonice
Letocha Jiří, Panská 29, 671 25 Hodonice
Letochová Iveta, Panská 29, 671 25 Hodonice
Saint-Gobain Adfors CZ s.r.o., Sokolovská 106, Nedošín, 570 01 Litomyšl

Odůvodnění:

MgA. Daniel Pospíšil, nar. 08.12.1975, bytem Brno, Otevřená 9, 641 00 Brno v zastoupení investora pana Zdeňka Vyklického, nar. 10.06.1980, Hodonice, Nad Hřbitovem čp. 25, 671 25 Hodonice (dále jen „žadatel“) podal dne 04. 02. 2022 žádost o společné povolení na stavbu: „Sklad Hodonice, ul. Polní, parc. č. 884/21“ v Hodonicích, na pozemku p.č. 884/21 k.ú. Hodonice. Uvedeným dnem bylo zahájeno společné řízení. Stavební úřad oznámil 09. 03. 2022 pod č.j. STÚ 103/2022 zahájení společného řízení podle § 94m stavebního zákona účastníkům řízení, dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 112 odst. 2 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Současně stavební úřad v oznámení o zahájení řízení uvedl, že nejpozději do 3 dnů od uplynutí výše uvedené lhůty podle ustanovení § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád"), se mohou účastníci řízení seznámit s podklady pro rozhodnutí.

Stavební úřad v provedeném společném řízení o umístění stavby a stavebním povolení dle ustanovení § 94j až p stavebního zákona přezkoumal předloženou žádost podle § 94o stavebního zákona:

- a) zda je záměr žadatele v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů stavba „Sklad Hodonice, ul. Polní, parc. č. 884/21“ v Hodonicích, na pozemku p.č. 884/21 k.ú. Hodonice

Stavba bude umístěna v souladu s § 20 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, tj. požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb na nich. Stavba bude umístěna s ohledem na souvislosti a charakter území a nebude zhoršovat kvalitu prostředí a hodnotu území. Stavba bude umístěna i v návaznosti na § 25 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění, tj. vzájemné odstupy staveb splňují požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, ochrany povrchových a podzemních vod, požární ochrany, požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Následnou údržbou stavby nedojde k ovlivnění staveb navzájem.

Dále se stavební úřad zabíral posuzováním žádosti žadatele s odkazem na vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby v platném znění a došel k závěru, že navrhovaná stavba je s touto uvedenou vyhláškou v souladu. Navrhovaná stavba splňuje základní požadavky na stavbu zejména mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost. Navrhovaná stavba je navržena s ohledem na ochranu proti hluku, bezpečnost při užívání a úsporu energie a tepelnou ochranu, i s ohledem na všeobecné požadavky pro ochranu zdraví, zdravých životních podmínek a životního prostředí. Záměr stavby – „Sklad Hodonice, ul. Polní, parc. č. 884/21“ v Hodonicích, na pozemku p.č. 884/21 k.ú. Hodonice, tvarem a použitými materiály nenarušuje okolní zástavbu. Záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území.

- b) zda je záměr žadatele v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

Stavba bude napojena novou přípojkou na stávající elektrický rozvod NN. Záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

- c) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Ke stavbě vydal vyjádření dne 09. 09. 2021 pod č.j. MUZN 157188 Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí.

Stavební úřad v rámci řízení neobdržel od účastníků řízení podnět k řešení rozporů, současně z projektové dokumentace stavby a z předložených podkladů nevyplývá, že by záměrem stavby mohlo dojít k dotčení práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Ze stanovisek, vyjádření a rozhodnutí dotčených orgánů vyplývá, že záměr žadatele je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a stavební úřad konstatuje, že záměrem stavby nedojde k narušení práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

- d) zda je dokumentace úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu.

Projektová dokumentace odpovídá rozsahem společné dokumentaci pro vydání společného povolení podle přílohy č. 8 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, přičemž obsah jednotlivých částí je přizpůsoben stavbě a jsou v ní v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval MgA. Daniel Pospíšil, Otevřená 9, 641 00 Brno, ČKA – 04 670.

- e) zda je ke stavbě zajištěn příjezd a zda došlo k včasnému vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Stavba je napojena stávajícím sjezdem na veřejnou pozemní komunikaci, el. rozvod NN, dešťové vody budou svedeny a řešeny na vlastním pozemku.

f) a ověří účinky budoucího užívání stavby:

Jedná se o stavbu - „Sklad Hodonice, ul. Polní, parc. č. 884/21“ v Hodonicích, na pozemku p.č. 884/21 k.ú. Hodonice.

Stavba se umísťuje dle platného územního plánu obce Hodonice. Záměr navrhované stavby nemá potenciál k rušivým ani škodlivým vlivům. Účinky budoucího využití objektu nebudou přesahovat obvyklý rámec v daném území.

Okruh účastníků řízení byl zjištěn ve smyslu ustanovení § 94k stavebního zákona, kdy stavební úřad vycházel z podání stavebníka, dále z výpisů z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, zastavovacího plánu (situační výkres se zakreslením navrhované stavby do podkladu katastrální mapy). Přitom vzal stavební úřad v úvahu druh, rozsah a účel předmětné stavby včetně možného způsobu jejího provádění, dopad na zájmy chráněné stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy a dospěl k závěru, že rozhodnutím mohou být přímo dotčena vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich a vlastnická či jiná věcná práva k sousedním stavbám anebo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich. Na základě těchto podkladů stanovil stavební úřad okruh účastníků řízení podle § 94 k stavebního zákona. Účastníkem společného územního a stavebního řízení je:

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- c) vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem,
- d) vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku,
- e) osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být společným povolením přímo dotčeno.

Stavební úřad neshledal důvody k rozšíření okruhu účastníků řízení nad stanovený rámec.

Stavební úřad přezkoumal předloženou žádost, projednal ji s účastníky řízení, dotčenými orgány a zjistil, že jejím uskutečněním nebo užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy. Umístění stavby je v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na využívání území. Projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení záměru.

Stanoviska sdělili:

- Městský úřad Znojmo, odbor životního prostředí – 09.09.2021
- Městský úřad Znojmo, odbor územního plánování – 04.10.2021

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení – další dotčené osoby:

MgA. Daniel Pospíšil, Brno, Otevřená 9, 641 00 Brno v zastoupení investora pana Zdeňka Vyklického,
Hodonice, Nad Hřbitovem čp. 25, 671 25 Hodonice
Obec Hodonice, Obecní 287, 671 25 Hodonice
Indra Vladimír, Nad Hřbitovem 183, 671 25 Hodonice
Letocha Jiří, Panská 29, 671 25 Hodonice
Letochová Iveta, Panská 29, 671 25 Hodonice
Saint-Gobain Adfors CZ s.r.o., Sokolovská 106, Nedošín, 570 01 Litomyšl

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námitky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního plánování a stavebního řádu, Krajského úřadu Jihomoravského kraje Brno se sídlem v Brně, Žerotínovo nám. 3/5 podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15 nebo 16 stavebního zákona, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Stavební úřad po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby zašle žadateli jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace a štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není žadatelem. Žadatel je povinen štítek před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku.

Společné povolení má podle § 94p odst. 5 stavebního zákona platnost 2 roky. Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci.

Stavebník před započatím užívání stavby oznámí užívání stavby dle § 122 stavebního zákona a zajistí provedení a vyhodnocení zkoušek, měření předepsaných zvláštními právními předpisy (tlakové zkoušky, revizní zprávy atd.), a dále doklady potvrzující správnost (prohlášení zhotovitele, předávací protokol, doklad o likvidaci odpadů) a funkčnost provedení a předloží je při závěrečné kontrolní prohlídce.

Jan Stavinoha
vedoucí stavebního úřadu

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 500,- Kč, položka 17 odst. 1 písm. c) ve výši 250,- Kč, položka 18 odst. 1, písm. f) ve výši 5.000,- Kč, byl zaplacen převodním příkazem dne 21. 03. 2022.

Doručí se:

Stavebník:

MgA. Daniel Pospíšil, Brno, Otevřená 9, 641 00 Brno v zastoupení investora pana Zdeňka Vyklického, Hodonice, Nad Hřbitovem čp. 25, 671 25 Hodonice

Ostatní účastníci řízení:

Obec Hodonice, Obecní 287, 671 25 Hodonice

Indra Vladimír, Nad Hřbitovem 183, 671 25 Hodonice

Letocha Jiří, Panská 29, 671 25 Hodonice

Letochová Iveta, Panská 29, 671 25 Hodonice

Saint-Gobain Adfors CZ s.r.o., Sokolovská 106, Nedošín, 570 01 Litomyšl

Vlastníci TI

EG.D, a.s., RS Znojmo, IDDS: nf5dxbu

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

GasNet Služby, s.r.o.

VAS, a.s., divize Znojmo, Kotkova 20, 670 25 Znojmo

Dotčené orgány:

MěÚ Znojmo - odbor ŽP, nám. Armády č.p. 8, 669 01 Znojmo

MěÚ Znojmo – odbor územního plánování

STÚ/spis

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **070914/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 10. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com

