

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017477/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na jiné stavbě č.e. 975 nacházející se na pozemcích parc.č.st. 495/155, parc.č. 506/88 (pozemky jiného vlastníka nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bítov, obci Bítov, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 475.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	374/2025	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX9472/17
----------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	600 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.3.2025

Vyhotoveno: V Brně 26.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 475 pro k.ú. Bítov ze dne 13.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 19.3.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.3.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 475, k.ú. Bítov vyhotoveno dne 20.1.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Bítov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 19.3.2025, k datu ocenění nebyly nemovité věci znalci zpřístupněny.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 19.3.2025.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX9472/17 ze dne 13.1.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 475 ze dne 13.1.2025 pro k.ú.

Bítov vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(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 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.*

(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.

Použité zkratky

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

MČ – městská část

NS – nájemní smlouva

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Bítov, k.ú. Bítov
Adresa nemovité věci: Bítov 975, 671 10 Bítov

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je jiná stavba (rekreační chata) situovaná v obci Bítov, mimo zastavěnou část obce, v rekreační oblasti Přírodní rezervace Na Bítovské cestě, v zástavě rekreačních objektů podél Vodní nádrže Vranov. Rekreační objekt je umístěn ve svažitém terénu na pozemcích jiných vlastníků parc.č.st. 495/155, 506/88, samostatně stojící nepravidelného půdorysného tvaru, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou. Přístup k chatě je možný jen přes vodu na loďce či stezce pro pěší. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází, obdobné rekreační objekty a Vranovská přehrada. Věci nemovité jsou tedy tvořeny jinou stavbou (rekreační chatou) č.e. 975 se všemi součástmi a příslušenstvím.

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: okrajová část - ostatní

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

495/47 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Popis rekreační chaty č.e. 975:

Jedná se o rekreační objekt, samostatně stojící, nepravidelného půdorysného tvaru, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové (či smíšené s kamenem) s izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce 1.PP jsou zděné z kamene a betonu, 1.NP a podkroví je dřevěné oboustranně obíjené konstrukce, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je plechová, fasáda je s nátěrem, sokl je kamenný v části s vápenocementovou omítkou, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou dřevěná s okenicemi, dveře jsou dřevěné i plechové, vnitřní pravděpodobně dřevěné, vytápění se předpokládá lokální na tuhá paliva, není provedeno napojení na inženýrské sítě, voda je ze společné studny umístěné nedaleko chaty. Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá spíše v podstandardním provedení či chybějící, WC je suché.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací sousedních uživatelů rekreačních objektů pochází stavba ze 70.- 80.-tých let minulého století, rekreační objekt se jeví bez zásadních modernizací a rekonstrukcí (dle vizuální prohlídky). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako mírně zhoršený (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství objektu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky parc.č.st. 495/155, parc.č. 506/88 zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 27, 14. Pozemky jsou jiného vlastníka a nejsou předmětem ocenění

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
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Jiná stavba č.e. 975 je umístěna na pozemcích jiného vlastníka parc.č.st. 495/155, parc.č. 506/88.

Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 475 ze dne 13.1.2025 pro k.ú. Bítov v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí (viz. LV č. 475, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 475, tj. na zástavní práva, zahájení exekucí, nařízení exekucí a exekuční příkazy k prodeji nemovitostí není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba č.e. 975

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jiná stavba č.e. 975

Oceňovaná nemovitá věc

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, vybavení, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny rekreačních objektů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti, tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost, tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup, tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedení přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.


Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných, resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.


Úvaha zpracovatele ocenění


Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rekreační chata		
Lokalita:	Bítov č.ev. 78, okres Znojmo		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.PP/1.NP		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	cihla, dřevo		
Užitná plocha:	68,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2024)	1,00		
K2 Velikosti objektu - o něco menší velikost	0,99		
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00		
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00		
K6 Vliv pozemku - pozemek jiného vlastníka	1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, příjezd	0,80		
Cena k 11/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
2 100 000 Kč	0,79	1 659 000 Kč	

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-9271/2024-713

Název:	Rekreační chata	
Lokalita:	Bítov č.ev. 81, okres Znojmo	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	cihla, dřevo	
Užitná plocha:	79,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2024)	1,05	 <p>Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-8535/2023-713</p>
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení, předpoklad	1,00	
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav, předpoklad	1,00	
K6 Vliv pozemku - pozemek jiného vlastníka	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, příjezd	0,80	
Cena k 10/2023	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 320 000 Kč	0,84	1 108 800 Kč

Název:	Rekreační chata	
Lokalita:	Jazovice č.ev. 81, okres Znojmo	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	cihla, dřevo	
Užitná plocha:	48,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2023)	1,05	 <p>Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-4106/2023-713</p>
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,90	
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,90	
K6 Vliv pozemku - pozemek jiného vlastníka	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, příjezd	0,80	
Cena k 05/2023	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 450 000 Kč	0,68	1 666 000 Kč

Název:	Rekreační chata	
Lokalita:	Jazovice č.ev. 171, okres Znojmo	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	cihla, dřevo	
Užitná plocha:	72,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2023)	1,05	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	

K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,90	Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-3444/2023-713
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,90	
K6 Vliv pozemku - pozemek jiného vlastníka	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, příjezd	0,80	
Cena k 05/2023	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 200 000 Kč	0,68	1 496 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 108 800,- až 1 666 000,- Kč, průměrnou hodnotou je 1 482 450,- Kč. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 1 482 450,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 108 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 482 450 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 666 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 482 450 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 482 450,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
=	741 225,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
=	592 980,00
Výsledná porovnávací hodnota	592 980 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Jiná stavba č.e. 975 592 980,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	600 000 Kč
--	-------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k rekreaci

Slabé stránky

- absence pozemku
- přístup k chatě (jen přes vodu z protějšího břehu či po stezce pro pěší)
- zanedbanější údržba (provedeno vizuální prohlídkou)
- absence napojení na inženýrské sítě (pouze společná studna pro více chat v okolí)
- vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu

Obvyklá cena	600 000 Kč
	slovy: Šest set tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti objektu). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rekreační objekt vhodný k rekreaci u Vodní nádrže Vranov, nevýhodou je absence pozemku pod chatou a v okolí chaty, přístup k chatě, zanedbanější údržba (provedeno vizuální prohlídkou), vlastnictví ve spoluvlastnickém podílu a chybějící napojení na inženýrské sítě. Obdobné rekreační objekty se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

Komentář k ceně podílu na nemovité věci:

Nemovité věci v podílovém vlastnictví se dle mých odborných zkušeností, informací získaných z realitních kanceláří a podle standardu Asociace znalců a odhadců České republiky obchodují o 15 – 25 % méně než je prostý matematický podíl z obvyklé ceny zjištěné zlomkem z ceny celku - navrhuji hodnotu ve středním pásmu daného intervalu tj. ve výši 20 %.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita. Kontrola postupu byla provedena dle § 52 písm. a) až e).:

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

a dále byla provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 475 pro k.ú. Bítov ze dne 13.1.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 19.3.2025.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na jiné stavbě č.e. 975 nacházející se na pozemcích parc.č.st. 495/155, parc.č. 506/88 (pozemky jiného vlastníka nejsou předmětem ocenění), vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Bítov, obci Bítov, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 475, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 19.3.2025 po zaokrouhlení na 600.000,- Kč (slovy: šest set tisíc korun českých).

Obvyklá cena**600 000 Kč**

slovy: Šest set tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

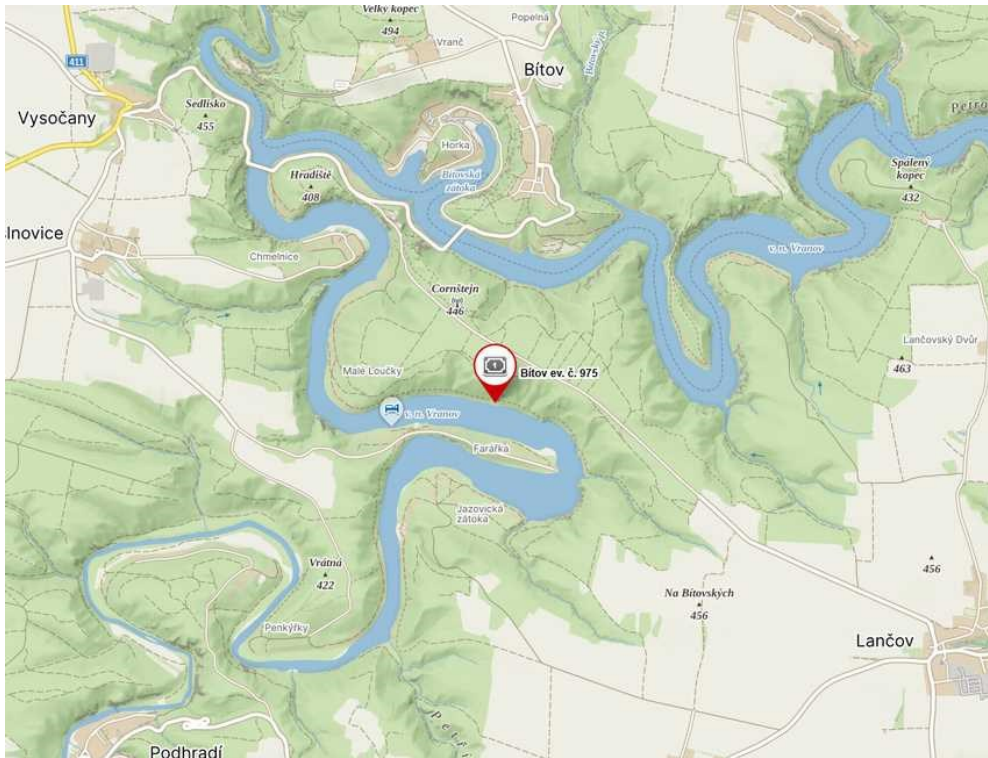
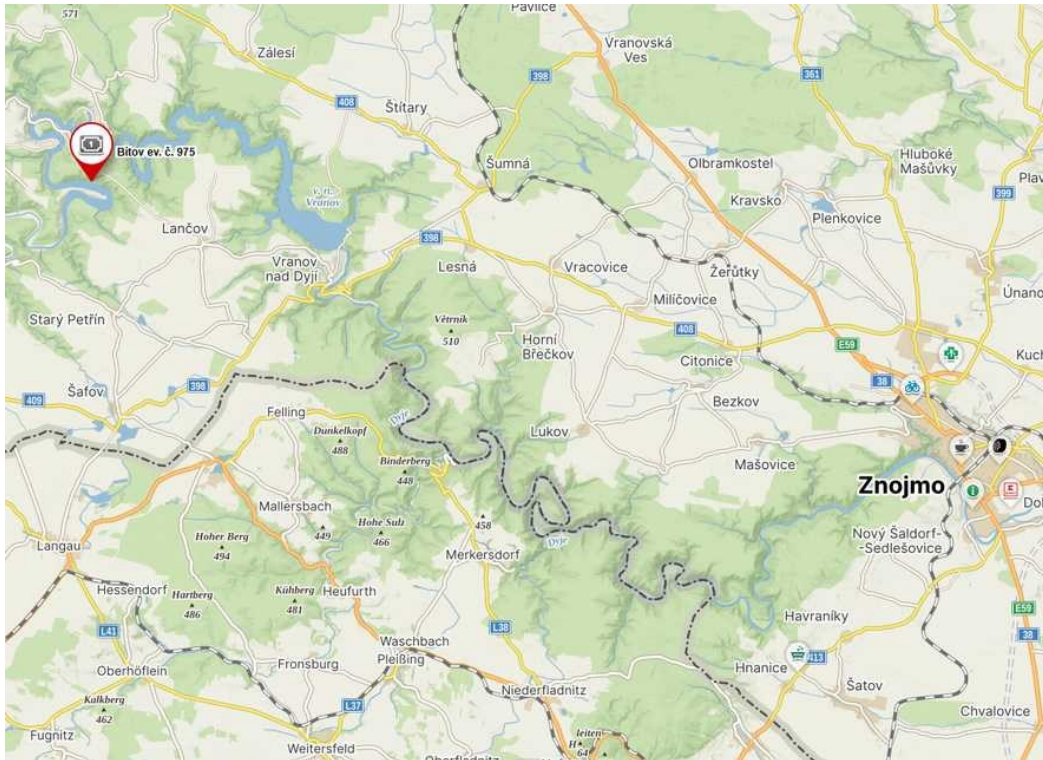
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mě nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Část výpis z katastru nemovitostí a informace o pozemcích.	5
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	9

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Fotodokumentace



Přístupová stezka k chatě



Celkový pohled na chatu



Celkový pohled na chatu



Zadní pohled na chatu



Hlavní vstup do chaty



Boční pohled na chatu



Přístup k vodní nádrži



Okolí chaty



Okolí chaty



Označení chaty orientačním číslem



Společná studna



Protokol ke společné studně

Část LV č. 475 a Informace o pozemcích

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.01.2025 07:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 9472/17 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 593753 Bítov

Kat.území: 604861 Bítov

List vlastnictví: 475

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Čudan Karel, Padochovská 577/22, 66412 Oslavany	[REDACTED]	1/2
Čudan Miroslav, Ke Karlovu 215/4, Némčice, 66491 Ivančice		1/12
Čudanová Zdeňka, V Oslavě 696/18, 66412 Oslavany		5/12

B Nemovitosti

*Stavby**Typ stavby**Část obce, č. budovy**Způsob využití Na parcelě**Způsob ochrany*

Bitov, č.e. 975	jiná st.	St. 495/155, LV 27 506/88, LV 14	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
------------------------	----------	-------------------------------------	---

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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 4 000,- Kč včetně příslušenství ke spoluvlastnickému podílu 1/12

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní soud ve Znojmě, náměstí Republiky 585/1, 66902
Znojmo, RČ/IČO: 00025178

Povinnost k

Čudan Miroslav, Ke Karlovu 215/4, Némčice, 66491
Ivančice, RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Bitov, č.e. 975

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-město 030 EX-982/2014 -44 ze dne 17.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2015 19:34:38. Zápis proveden dne 11.03.2015.
V-2083/2015-713

Pořadí k 17.02.2015 19:34

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k zajištění pohledávky ve výši 4 000,- Kč včetně příslušenství ke spoluvlastnickému podílu 1/12

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní soud Brno - venkov, Polní 994/39, Štýřice,
63900 Brno, RČ/IČO: 00025071

Povinnost k

Čudan Miroslav, Ke Karlovu 215/4, Némčice, 66491
Ivančice, RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Bitov, č.e. 975

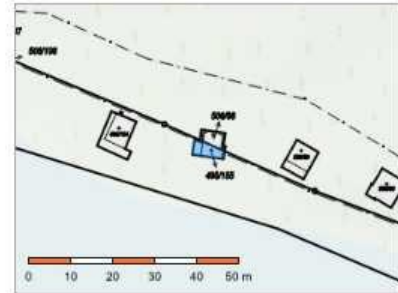
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-20459/2014 -16 ze dne 11.06.2015. Právní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

strana 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 495/155
Obec:	Bítov [593753]
Katastrální území:	Bítov [604861]
Číslo LV:	27
Výměra [m ²]:	29
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. ev. 975



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

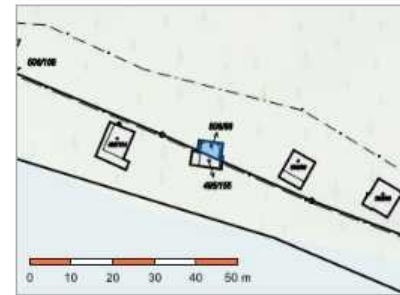
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	506/88
Obec:	Bítov [593753]
Katastrální území:	Bítov [604661]
Číslo LV:	14
Výměra [m ²]:	18
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	lesní pozemek, na kterém je budova
Druh pozemku:	lesní pozemek
Stavba na pozemku:	č. ev. 975



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Právo hospodařit s majetkem státu	Podíl
Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

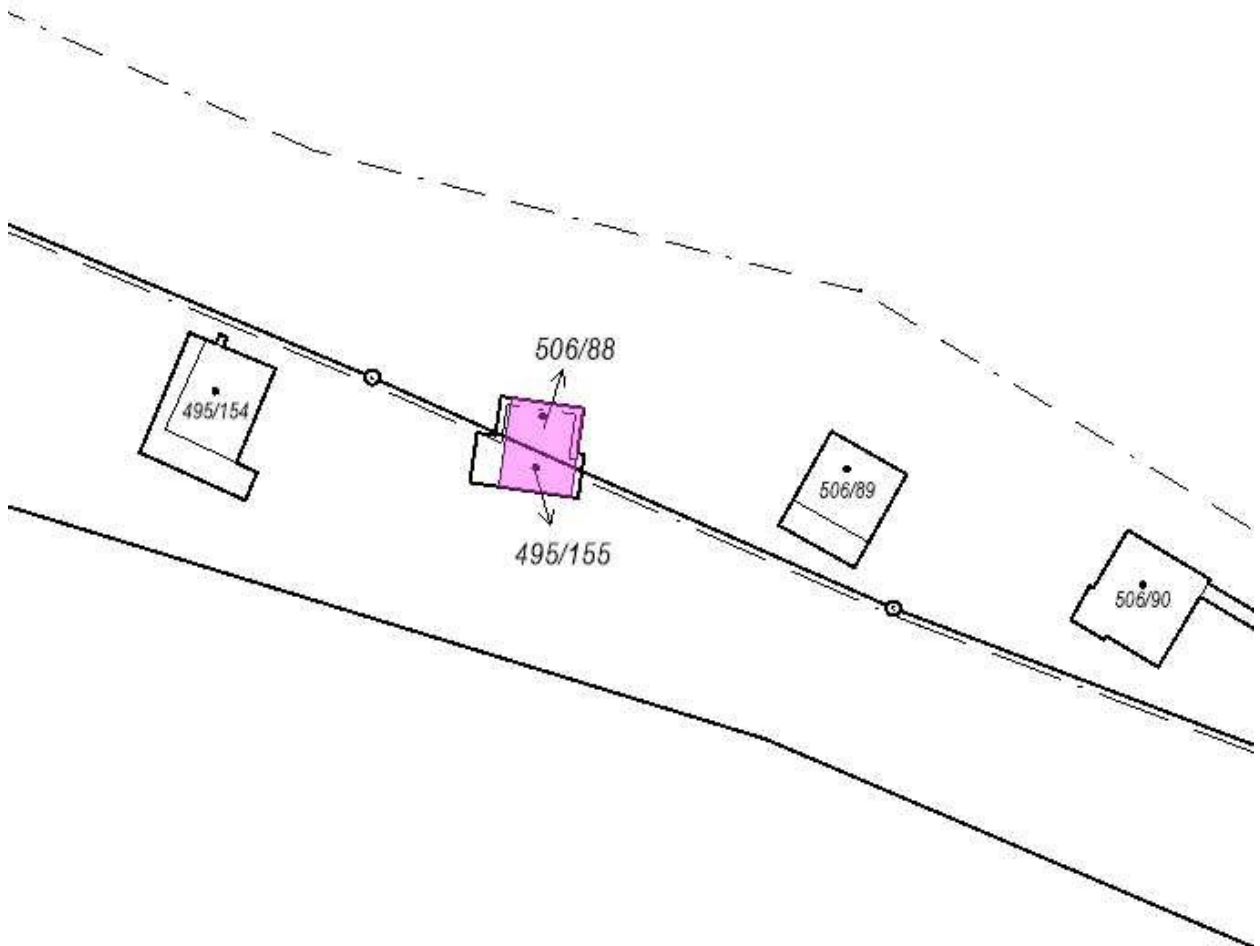
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.


Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo](#)

Kopie katastrální mapy



Dodejka



RR 05447180 2 CZ

Adresát: ceny a odhady nemovitostí
 Nebovidy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

66449 Ostopovice

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU


VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla doručena dne hodín minut.

Protože adresáti nebyl zastižen, byla zásilka uložena a přijímání je vyzvednutí dne hodín minut a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl.

Jméno a příjmení doručovatele: LENA BUDÁKOVÁ


razítko: 

podpis doručovatele: [Signature]

Uložení zásilky byla vyzvednuta dne hodín minut.

Protože si adresáti nary zvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne

Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele:

razítko: 

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovidy 191, 664 48
 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

ULOŽIT JEN 10 DNÍ

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

č.j.: 134 Ex 9472 / 17

Adresát: ~~KAREL BUDÁK~~
~~PADOCHOVSKA 577/22~~
664 42 OSLAVANY

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

Potvrzují převzetí této zásilky dne:

Podpis osoby, která zásilku převzala: ZPĚT

23.1. 2025 P


3.2.2025

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne:

Jméno a příjmení doručovatele:

razítko: 

podpis doručovatele:

ZPĚT

Česká pošta

Eva Bednaříková

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

nepřijato

nevyzvednuto


odstěhoval se

na uvedené adrese neznámý

adresa nedostatečná

jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE



8 592746 000854

Srovnatelné objekty

Prodej domu

68 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.ev. 78, 67110 Bítov



Detail nabídky

#1560478



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	68 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	48.933393263042, 15.734111540665
Plocha pozemku:	68 m ²	Zadáno v:	07.11.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-9271/2024-713

Popis nemovitosti

Bydlíte ve městě, chcete vyjet do přírody? Procházet se kolem řeky Dyje, kde se můžete koupat a odpočívat? V okolí podnikat cyklovýlety po okolí? Tak vám nabízíme prodej chaty o dispozici 3+kk s prostornou zasklenou verandou v obci Bítov. Chata je částečně podsklepena, vybavená kuchyňskou linkou s lednicí, sporákem. Místnosti jsou vybaveny nábytkem. Teplo vám zajistí krbová kamna. Nalezneme zde i koupelnu se sprchovým koutem, umyvadlem, toaletou a bojler. Je zde zavedena pitná voda, za předem stanovených podmínek z místního řádu. Chata stojí na lesním pozemku s ročním nájemným za pronájem pozemku. Parkování je možné pod chatou. K výletům je jako stvořený hrad Bítov, muzeum veteránů. V okolí: zámek Vranov nad Dyjí, zámek Jevišovice, hrad Bítov a Cornštejn, Mušovská, Jevišovická a Výrovická jezera. Cena za nemovitost. S financováním vám rádi pomůžeme a srdečně vás zveme na prohlídky. Cena je bez dalších zahrnutých poplatků, bližší informace na vyžádání.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

valuo

Prodej domu

68 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.ev. 78, 67110 Bítov



Detail nabídky

#1560478

Cenová historie 09.07.2024 - 12.09.2024 (65 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	07.11.2024	od 2 do 2,2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	07.11.2024 (po 55 d.)	2 100 000 Kč Číslo řízení: V-9271/2024-713	-150 000 Kč (-7%)
+ Stažení inzerátu	12.09.2024 (po 65 d.)	2 250 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	09.07.2024	2 250 000 Kč za nemovitost; Cena n e o b s a h u j e provizi RK.	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

valuo

Prodej domu

79 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.ev. 81, 67110 Bítov



Detail nabídky

#1367979



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	79 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	48.934069479632, 15.733726399194
Plocha pozemku:	68 m ²	Zadáno v:	27.10.2023
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-8535/2023-713

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji pozemek s nemovitostí v Bítově, sloužící jako rekreační zařízení. Pozemek s nemovitostí se nachází uprostřed lesa, v rekreační oblasti katastru města Bítov, u vodní nádrže Vranov, s možností příjezdu k objektu vozem. V místě je základní občanská vybavenost. Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Pozemek parc. č. 768/70 o výměře 68 m², lesní pozemek, na kterém je budova, č. ev. 81, stavba pro rodinnou rekreaci, k.ú. Bítov, obec Bítov, LV č. 81, KÚ pro Jihozápadní kraj, katastrální pracoviště Znojmo. Na uvedených nemovitých věcech jsou evidována omezení územní ochrany: - památková zóna – budova, pozemek v památkové zóně - pozemek určený k plnění funkcí lesa V katastru nemovitostí nejsou evidována žádná omezení vlastnického práva, ale na nemovitých věcech může být umístěno vedení a/nebo zařízení veřejné technické infrastruktury, k nimž existují oprávnění, jakož i omezení užívání nemovitých věcí vzniklá podle předchozích právních úprav, která se nezapisovala do pozemkových knih, evidence nemovitostí ani do katastru nemovitostí. Jedná se o samostatně stojící objekt rekreačního zařízení, umístěné v lesním porostu rekreační oblasti – chatová osada Kopaninky, s možností příjezdu k budově automobilem; Objekt se nachází ve svahu. Z příjezdové cesty je pohled na 3 podlaží, ze zadní části objektu na 2 podlaží; V suterénu se z levé strany nachází garáž s ocelovými dveřmi a stáním před ní, zprava pak uzavřený prostor např. pro dřevo; Do obytné části je přístup z čela, po schodech na terasu v 1. NP, která obklopuje dům ze dvou stran. Koupelna je opatřena průtokovým ohříváčem, v kuchyni teče voda pouze studená. V objektu je zděný komín, bez kamen; Žumpa se nachází pod zpevněnou plochou před garáží; Budova je třípodlažní – suterén, 1. NP, 2. NP v podkroví; Nosná konstrukce: suterén - cihly; Příčky: zvýšené. NP a 2. NP - dřevo; Fasáda – lehký obvodový plášť - dřevo, nezateplená. Střeška – sedlová, krovy dřevěné, podkroví - pochůzí,

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

Prodej domu

79 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

krytina –pozink; Klempířské konstrukce - pozink; Okna - dřevěná; Nezbytné opravy: terasa - izolace a dlažba; Stáří budovy je z druhé poloviny 20. století. Nemovitost je prodávána formou E-aukce na webovém portále Tender arena Minimální nabídková cena činí 1 320 000 Kč Výše požadované kauce činí 132 000 Kč (10% z minimální nabídkové ceny). Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s. p. v sekci Prodej a pronájem nemovitostí, případně je zašleme na vyžádání.

Adresa

č.ev. 81, 67110 Bítov



Detail nabídky

#1367979

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

valuo

Prodej domu

79 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.ev. 81, 67110 Bítov



Detail nabídky

#1367979

Cenová historie 30.08.2023 - 25.09.2023 (26 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	27.10.2023	od 1,3 do 1,4 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	25.09.2023 (po 26 d.)	1 320 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	30.08.2023	1 320 000 Kč za nemovitost; Elektronická aukce	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

valuo

Prodej domu

48 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jazovice č.ev. 83, 67106 Starý Petřín



Detail nabídky

#1218082



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	48 m ²	Stav:	velmi dobrý
Dispozice:		GPS:	48.917678783748, 15.718383113924
Plocha pozemku:	48 m ²	Zadáno v:	31.05.2023
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-4106/2023-713

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rekreační chatu o velikosti 3+kk v Jazovické zátoce na Vranovské přehradě. Chata se nachází na klidném místě v první řadě u vody s příjezdem a parkováním u chaty. Chata stojí na pronajatých pozemcích ve vlastnictví Lesů ČR a Povodní Moravy. Dispozice: krytá vstupní terasa 1,7x3m, obývací pokoj s kuchyňským koutem a krbovým kamny 3,8x4,4m, 2x ložnice 3,8x2,15m, koupelna 3x1,8m, samostatné WC 1,15x1,1m, sklad s vodárnou 1,8x1,8m, odkládací prostor pod chatou. Altán dřevěné konstrukce pro posezení vedle chaty. Instalace, vybavení: - elektrická energie – osvětlení, zásuvky, bojler, sporák, lednice, mikrovlnka, možnost myčky, - voda z vlastní vrtané studny, - ohřev vody el. bojlerem 50l, - kanalizace do plastové jímky na vyvážení 5m³, - topení – krbová kamna na tuhá paliva, možnost el. přímotopů, - sprchový kout, umyvadlo, samostatné wc, - tv, satelit, - ložka. Konstruktivní řešení: Jednopodlažní chata je řešena jako dřevostavba založená na podezdívce ze štípaného betonu.

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

valuo

Prodej domu

48 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jazovice č.ev. 83, 67106 Starý Petřín



Detail nabídky

#1218082

Cenová historie 14.12.2022 - 28.02.2023 (75 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	31.05.2023	od 2,4 do 2,6 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	28.02.2023 (po 39 d.)	2 450 000 Kč	
Zlevněno	20.01.2023 (po 37 d.)	2 450 000 Kč za nemovitost	-250 000 Kč (-9%)
+ Vytvoření inzerátu	14.12.2022	2 700 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

valuo

Prodej domu

72 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jazovice č.ev. 171, 67106 Starý Petřín



Detail nabídky

#1145319



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	72 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	48.914991087781, 15.726858812856
Plocha pozemku:	128 m ²	Zadáno v:	09.05.2023
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-3444/2023-713

Popis nemovitosti

Nabízíme k prodeji rekreační chatu v Jazovické zátocě o velikosti 3+1. Nachází se na klidném místě s dojezdem a parkováním přímo u chaty. Vranovská přehrada je vzdálená 2 minuty chůze. Velkou výhodou je vlastní přístup k vodě a celkově velice klidné místo. V 1. NP se nachází terasa, dále vstupní chodba 12,6m², dále spíž 2,3 m², kuchyně 8,6m², dále obývací pokoj 18m². Ve 2. NP je chodba 4,5 m² a dále 2 pokoje o velikosti 18 a 8,5m². Chata je podsklepená. Chata se prodává včetně ložky a veškerého vybavení. Stojí na pozemku o velikosti 128m² ve vlastnictví Lesů České republiky a je dlouhodobě pronajátý s minimálním nájmem. V chatě je zavedená elektřina, není voda ani odpady a je určena k částečné rekonstrukci. Volné ihned. Cena za chatu včetně provize RK je 2.299.000,-Kč

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

Prodej domu

72 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jazovice č.ev. 171, 67106 Starý Petřín



Detail nabídky

#1145319

Cenová historie 13.09.2022 - 24.04.2023 (223 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	09.05.2023	od 2,2 do 2,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	09.05.2023 (po 14 d.)	2 200 000 Kč Číslo řízení: V-3444/2023-713	-99 000 Kč (-4%)
+ Stažení inzerátu	24.04.2023 (po 28 d.)	2 299 000 Kč	
Zlevněno	27.03.2023 (po 117 d.)	2 299 000 Kč za nemovitost	-100 000 Kč (-4%)
Zlevněno	30.11.2022 (po 78 d.)	2 399 000 Kč za nemovitost	-100 000 Kč (-4%)
+ Vytvoření inzerátu	13.09.2022	2 499 000 Kč za nemovitost	

Tomáš Chalupa, +420 602 540 324, chalupa@cenyodhady.cz

Zpracováno na Valuo.cz dne 25.03.2025

valuo

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění, znalečné účtuji dokladem č. faktura 31/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 017477/2025.

V Brně 26.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.15.0.