

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 007910/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemku parc.č.st. 1317/2, součástí pozemku parc.č.st. 1317/2 je stavba rodinného domu č.p. 1929, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Břeclav, obci Břeclav, okres Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 15.

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:	373/2025	

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

Číslo jednací:	137EX11963/10
----------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

1 350 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.3.2025

Vyhotoveno: V Brně 24.3.2025

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. 15 pro k.ú. Břeclav ze dne 20.1.2025 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. 15, k.ú. Břeclav vyhotoveno dne 20.1.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Břeclav vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 19.2.2025, 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 137EX11963/10 ze dne 23.1.2025.
- 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 věci nemovitých zapsaných na LV č. 15 ze dne 20.1.2025 pro k.ú. Břeclav 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 nenesé 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 Břeclav, obec Břeclav, k.ú. Břeclav
Adresa nemovité věci: Gen. Šimka 1929/122, 690 02 Břeclav

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v městě Břeclavi, v místní části Stará Břeclav, v její zastavěné části, při místní zpevněné komunikaci ul. Gen. Šimka č.or. 122. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s menším dvorem, vše umístěno na pozemku parc.č.st. 1317/2. Dům je řadový vnitřní, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, školka, hřiště, zastávka autobusu, hřbitov a v docházkové vzdálenosti páteřní komunikace v Břeclavi, ul. Lidická. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 1929 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemkem parc.č.st. 1317/2.

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 - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3941/2 Město Břeclav
2639/3 Město Břeclav

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 1929:

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce se předpokládají betonové (či smíšené) pravděpodobně s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné a smíšené, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytinu tvoří tašky, fasáda je vápenná v části opadaná, sokl není upraven (viditelné režné zdivo), klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna jsou plastové, dveře jsou plastové (vstupní), vnitřní pravděpodobně dřevěné, vytápění se předpokládá lokální na tuhá paliva či ústřední plynové, je provedeno napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci do jímky a plyn (dle RUIÁN) poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena. Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá spíše v podstandardním provedení či chybějící.

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací je stáří původního rodinného domu 80 let (dle RUIÁN), rodinný dům je bez zásadních modernizací a rekonstrukcí (dle vizuální prohlídky byly vyměněny okna za plastová). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako zhoršený až špatný mimo běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemku

Jedná se o pozemek zapsaný v Katastru nemovitostí na LV č. 15. Pozemek parc.č.st. 1317/2 je zastavěn rodinným domem č.p. 1929 s menším dvorní částí. Pozemek je rovinatý, přístupný po místní zpevněné komunikaci ul. Gen. Šimka, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní úpravy

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení a přípojky inženýrských sítí včetně všech součástí a příslušenství.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 15 ze dne 20.1.2025 pro k.ú. Břeclav 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: zahájení exekuce (viz. LV č. 15, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 15, tj. na zahájení exekuce 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. Rodinný dům

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. Rodinný dům

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 rodinných domů s porovnáním jako celku (vzhledem k nepřístupnosti rodinného domu).

Výměra pozemku:	102,00 m ²
------------------------	-----------------------

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 vzorků 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:	Rodinný dům	
Lokalita:	Lidická 1813/87, Břeclav	
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.NP	
Dispozice:	2+1 s garáží	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	385,00 m ²	
Užitná plocha:	104,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (03/2024)	1,00	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,80	
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,80	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	0,90	
Cena k 03/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 969 400 Kč	0,47	1 395 618 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1301/2024-704

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Mánesova 19, Břeclav		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.NP		
Dispozice:	4+1		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	521,00 m ²		
Užitná plocha:	93,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2024)	1,00		
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,80		
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,80		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,70		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	0,90		
Cena k 02/2024		Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 200 000 Kč		0,40	1 280 000 Kč

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-1006/2025-704

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Julia Ševčíka 382/105, Břeclav		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.PP/1.NP		
Dispozice:	3+1		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	210,00 m ²		
Užitná plocha:	110,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (11/2024)	1,00		
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02		
K3 Poloha - obdobná poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,80		
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,80		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,85		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	0,90		
Cena k 11/2024		Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 950 000 Kč		0,45	1 327 500 Kč

Zdroj: ikarus21.cz, KN, V-6813/2024-704

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věci nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 280 000,- až 1 395 618,- Kč, průměrnou hodnotou je 1 334 373,- 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 1 334 373,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 280 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 334 373 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 395 618 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

1 334 373 Kč/ks**Výsledná porovnávací hodnota****1 334 373 Kč****4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění na tržních principech****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

1 334 373,- Kč

**Porovnávací hodnota po
zaokrouhlení****1 350 000 Kč****Silné stránky**

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost do centra města

Slabé stránky

- stáří, stavebně technický stav a zanedbaná údržba (provedeno vizuální prohlídkou)
- menší pozemkové zázemí

Obvyklá cena**1 350 000 Kč**

slovy: Jeden milion tři sta padesát 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 rodinný dům vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do centrální části města, nevýhodou je ve špatný stavebně technický stav mimo běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou) a menší pozemkové zázemí. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

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 tři 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).:

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- 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. 15 pro k.ú. Břeclav ze dne 20.1.2025 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 - pozemku parc.č.st. 1317/2, součástí pozemku parc.č.st. 1317/2 je stavba rodinného domu č.p. 1929, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Břeclav, obci Břeclav, okres Břeclav, zapsáno na listu vlastnictví č. 15, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Břeclav 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 1.350.000,- Kč (slovy: jeden milion tři sta padesát tisíc korun českých).

Obvyklá cena

1 350 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

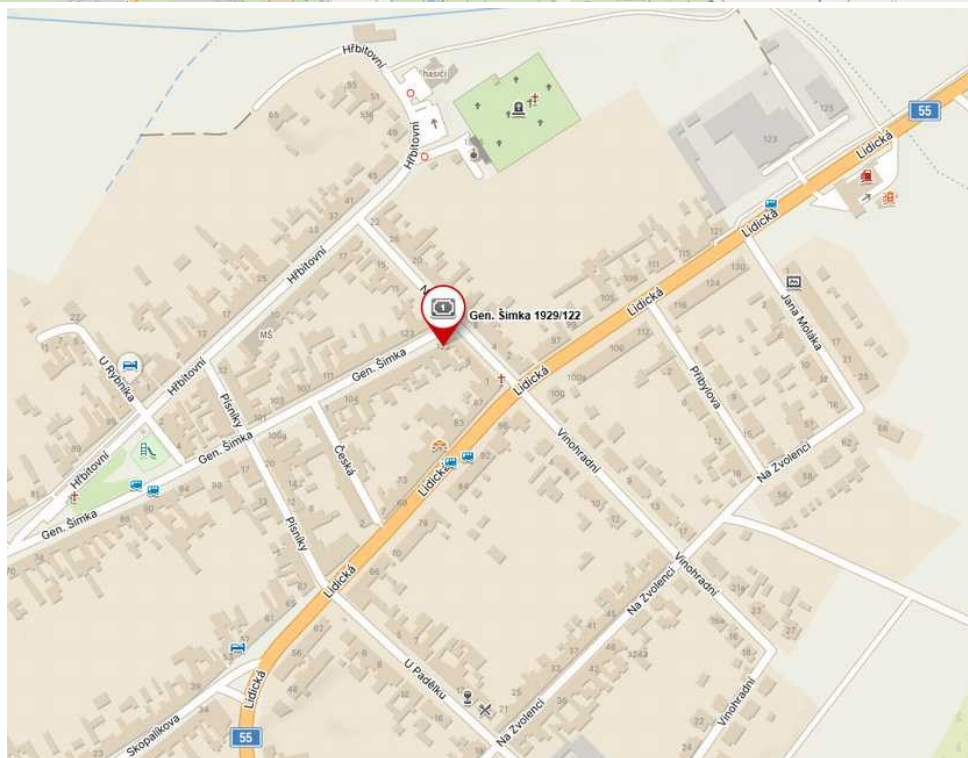
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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

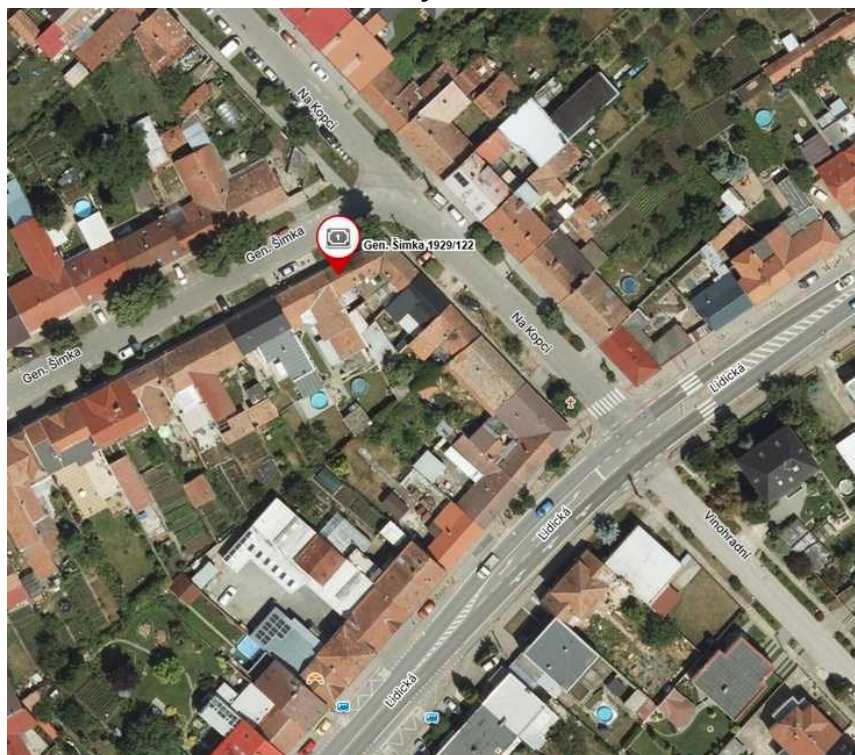
počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	2
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	6

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Zhoršený stavebně technický stav



Zhoršený stavebně technický stav RD



Označení RD č.or.

LV č. 15

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 18:40:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 11963/10 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
JUDr.Petr Kocián
soudní exekutor

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 584291 Břeclav

Kat.území: 613584 Břeclav

List vlastnictví: 15

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Věžník Lukáš, Masarykovo nám. 192/2, 69145 Podivín		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1317/2		102	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Břeclav, č.p. 1929, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1317/2					

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, Brno 61645

Povinnost k

Věžník Lukáš, Masarykovo nám. 192/2, 69145 Podivín,

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 53 EXE-1385/2010 -10 v Břeclavi ze dne 19.07.2010. Právní moc ke dni 05.01.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024 16:39:26. Zápis proveden dne 29.10.2024; uloženo na prac. Břeclav Z-4650/2024-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1317/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137 Ex-11963/2010 -119 ze dne 22.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2024 16:39:25. Zápis proveden dne 31.10.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-4656/2024-704

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 41D-962/2023 -34 v Břeclavi ze dne 24.01.2024. Právní moc ke dni 24.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2024 11:27:18. Zápis proveden dne 06.02.2024.

V-478/2024-704

Pro: Věžník Lukáš, Masarykovo nám. 192/2, 69145 Podivín

RČ/IČO [REDACTED]

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 18:40:00

Okres: **CZ0644 Břeclav** Obec: **584291 Břeclav**
Kat.území: **613584 Břeclav** List vlastnictví: **15**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

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

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 20.01.2025 19:06:20

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, kód: 704.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Dodejka

R 664 48 Moravany u Brna
Doručená
Recommended
Česká pošta
RR 12807538 6 CZ

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

66448 Moravany u Brn
RR128075
07.02.25 292 767 0.013k
D, UX, NS, EK, DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZ

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla doručena dne hodín minut.
 Protože adresát nebo zástupce, byla zásilka uložena k převzetí v srovnání s
 Jméno a příjmení doručovatele: *Tučina Jary*
 Podpis doručovatele: *[Signature]*
 Uložena zásilka byla vyzvednuta dne hodín minut.
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátem určené schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka)
 Jméno a příjmení vydávající osoby doručovatele:

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

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j. 134 Ex 11963 / 10

Adresát:
 LUKAŠ VĚŽNÍK
 MASARYKOVA NÁM. 192/2
 691 45 PODIVÍN

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:

12/25
24/25
Tučina Jary

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: *Jana Školová*

podpis doručovatele: *[Signature]*

ZPĚT
 ČESKÁ POŠTA
 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 1000854

Srovnatelné objekty

Prodej domu

104 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lidická 1813/87, 69003 Břeclav



Detail nabídky

#1369591



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	104 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	385 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	průměrný
GPS:	48.775925093001, 16.893911099442
Zadáno v:	04.03.2024
Číslo vkladu:	V-1301/2024-704

Popis nemovitosti

Přízemní rodinný dům 2+1 s garáží a zahradou v Břeclavi Unikátní příležitost - dům za cenu bytu! Máme pro vás jedinečnou příležitost získat svůj vlastní přízemní rodinný dům v Břeclavi. Tento dům nabízí klidné bydlení s naprostým soukromím, uzavřeným atriovým dvorem a zahradkou. Za zmínku stojí i možnost parkování a to na vlastním pozemku v garáži. Půda domu může být využita pro další bydlení. Tato možnost dává vlastníkům šanci přizpůsobit si dům podle svých potřeb a představ. Jeho poloha poskytuje snadný přístup ke všem potřebným službám, infrastruktuře a také snadný a rychlý nájezd na dálnici. Jednou z největších výhod této nabídky je cena. Tento rodinný dům je k dostání za cenu, která se srovnává s cenou bytu. To je skvělá příležitost pro ty, kteří hledají cenově dostupné bydlení se všemi výhodami samostatného domu.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 24.03.2025

valuo

Prodej domu

104 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Lidická 1813/87, 69003 Břeclav



Detail nabídky

#1369591

Cenová historie 02.09.2023 - 16.10.2023 (44 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.03.2024	od 2,8 do 3 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	04.03.2024 (po 139 d.)	2 969 400 Kč Číslo řízení: V-1301/2024-704	-106 050 Kč (-3%)
+ Stažení inzerátu	16.10.2023 (po 3 d.)	3 075 450 Kč	
Zdraženo	13.10.2023 (po 5 d.)	3 075 450 Kč za nemovitost; + provize	+175 450 Kč (6%)
Zlevněno	08.10.2023 (po 36 d.)	2 900 000 Kč za nemovitost; + provize	-482 995 Kč (-14%)
+ Vytvoření inzerátu	02.09.2023	3 382 995 Kč za nemovitost	

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

Žpracováno na Valuo.cz dne 24.03.2025

valuo

Prodej domu

93 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Máněsova 1635/19, 69003 Břeclav.



Detail nabídky

#1439512



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	93 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	48.772068771118, 16.889440810025
Plocha pozemku:	521 m ²	Zadáno v:	20.02.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-1006/2024-704

Popis nemovitosti

Prodej rodinného domu v klidné části města Břeclav. Rodinný dům se nachází v části Stará Břeclav a je o dispozici 4+1. Rodinný dům je určen k celkové rekonstrukci. Jeden pokoj je průchozí, zbylé tři jsou neprůchozí. V koupelně je vana. Rodinný dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Vytápění domu zajišťoval kotel na tuhá paliva, ohřev vody je přes bojler. Za domem je sklep o výměře přibližně 10 m². Zahrada je jak před domem tak za domem a je na rovině. Kousek od domu je zastávka MHD. V Břeclavi je veškerá občanská vybavenost.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 24.03.2025

valuo

Prodej domu

93 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Mánesova 1635/19, 69003 Břeclav



Detail nabídky

#1439512

Cenová historie 10.01.2024 - 15.01.2024 (5 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.02.2024	od 3,2 do 3,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	20.02.2024 (po 35 d.)	3 200 000 Kč Číslo řízení: V-1006/2024-704	-100 000 Kč (-3%)
+ Stažení inzerátu	15.01.2024 (po 5 d.)	3 300 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	10.01.2024	3 300 000 Kč za nemovitost; Z a n e m o v í t o s t, včetně veškerého právního servisu.	

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

Žpracováno na Valuo.cz dne 24.03.2025

valuo

Prodej domu

110 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

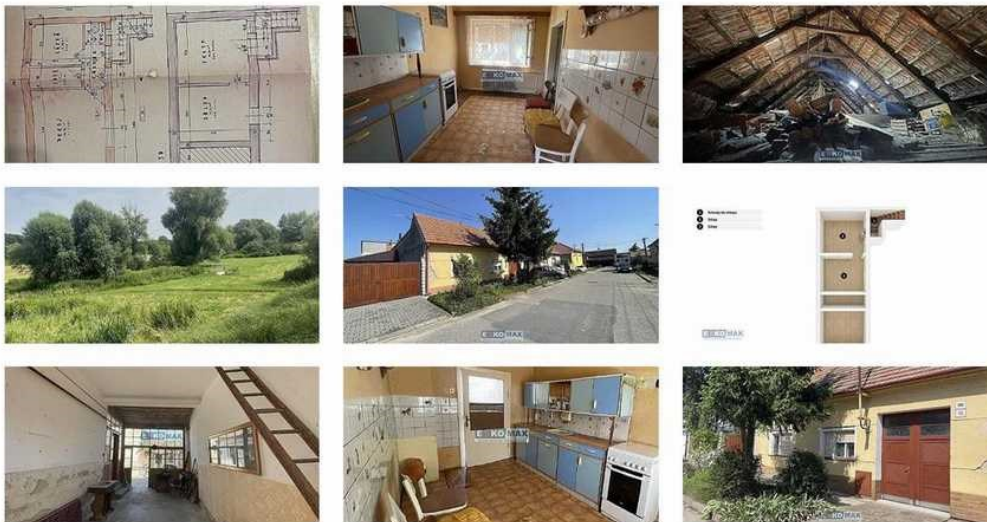
Adresa

Julia Fučíka 382/105, Poštorná, 69141 Břeclav



Detail nabídky

#1552997



Typ nemovitosti:	dům	Plocha sklepa:	27 m ²
Podlahová plocha:	110 m ²	Stav:	před rekonstrukcí
Dispozice:		GPS:	48.747312203906, 16.871149346056
Plocha pozemku:	210 m ²	Zadáno v:	07.11.2024
Celkem podlaží:	1	Číslo vkladu:	V-6813/2024-704
Příslušenství:	sklep		

Popis nemovitosti

RD s vjezdem a dvorem Břeclav-Poštorná V exkluzivním zastoupení vám nabízíme ke koupi řadový přízemní rodinný dům o velikosti 3+1 s vjezdem a zahradou. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci. Přízemní dům má zastavěnou plochu cca 110 m², dvůr cca 100 m². Dispozice: vstupní chodba (2,5 x 2), kuchyně (4 x 2,5), prostorný obývací pokoj (5 x 5), ložnice (5,5 x 3,2) a další pokoj (4 x 3), jedna koupelna s vanou a další koupelna se sprchovým koutem a WC a další samostatné WC. Dům má dva vstupy, jeden z vrátnice a jeden ze dvora. Celková plocha : 210 m² Důležité informace: - dům je cihlový, postavený cca v 1960 - střecha sedlová s půdou, k rekonstrukci - okna dřevěná kastlová - podlahy betonové - dlažba, parkety, koberce - částečně podsklepený - napojení na veškeré IS; elektrina, plyn, městská voda, kanalizace, studna na dvoře - vytápění plynovým kotlem, ústřední topení Na nemovitosti neváže žádná právní vada, ani hypotéka. RK uvádí, že průkaz energetické náročnosti budovy nebyl doposud majitelem předložen, je ve stádiu zpracování. V souladu s právní úpravou proto RK uvádí energetickou třídu G. Parkování je možné ve vjezdu, popř. před domem. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme. Při osobní prohlídce nejlépe posoudíte, zda je tento dům vhodný právě pro Vaše nové bydlení. Pro více informací nebo sjednání prohlídky kontaktujte realitního makléře. Dům vám ráda ukáží

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 24.03.2025

valuo

Prodej domu

110 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Julia Fučíka 382/105, Poštorná, 69141 Břeclav



Detail nabídky

#1552997

Cenová historie 28.06.2024 - 10.10.2024 (104 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	07.11.2024	od 2,8 do 3 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	10.10.2024 (po 19 d.)	2 950 000 Kč	
Zlevněno	21.09.2024 (po 85 d.)	2 950 000 Kč za nemovitost; k jednání	-500 000 Kč (-14%)
+ Vytvoření inzerátu	28.06.2024	3 450 000 Kč za nemovitost; k jednání	

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

Žpracováno na Valuo.cz dne 24.03.2025

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 28/2025.

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 007910/2025.

V Brně 24.3.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.