

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 031049/2025

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 1/5 na pozemcích parc.č. 152, 153, 154, součástí pozemku parc.č. 153 je stavba rodinného domu č.p. 35, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Šafov, obci Šafov, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 19.

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:	389/2025	

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

Číslo jednací:	137EX11852/24
-----------------------	---------------

OBVYKLÁ CENA	400 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.5.2025

Vyhotoveno: V Brně 17.5.2025

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. 19 pro k.ú. Šafov ze dne 6.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 6.5.2025.

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 6.5.2025 za přítomnosti znalce, spoluvlastníků oceňovaných věcí nemovitých paní Nasadilové Ireny a pana Novotného ze společnosti ARTISAN ESTATE s.r.o..

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. 19, k.ú. Šafov vyhotoveno dne 6.5.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Šafov vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 6.5.2025, za účasti spoluvlastníku oceňovaných věcí nemovitých paní Nasadilové Ireny a pana Novotného ze společnosti ARTISAN ESTATE s.r.o..
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 6.5.2025.
- 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 a spoluvlastníky oceňovaných věcí nemovitých.
- 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 137EX11852/24 ze dne 8.4.2025.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.
- Odborné vyjádření k tržní ceně nemovitých věcí vypracované Ing. Jiřím Mastným, Náměstí 47, 671 03 Vranov nad Dyjí ze dne 26.7.2023.

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. 19 ze dne 6.5.2025 pro k.ú. Šafov 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 kalamiť. 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 Šafov, k.ú. Šafov
Adresa nemovité věci: Šafov 35, 671 06 Šafov

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla při místním šetření předložena částečná dokumentace a to odborné vyjádření k tržní ceně nemovitých věcí vypracované Ing. Jiřím Mastným, Náměstí 47, 671 03 Vranov nad Dyjí ze dne 26.7.2023 poskytnuté spoluvlastnicí paní Nasadilovou Irenou.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Šafov, v její okrajové zastavěné části, umístěný severním směrem od centra obce při místní zpevněné komunikaci. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu s dvorem, na který navazuje zahrada po levé i pravé straně domu. Na dům navazuje hospodářská část, kde je umístěna kotelna, dílna a původní chlévy (dnes sklad), po levé straně rodinného domu je na pozemku parc.č. 152 postavená samostatně stojící garáž (nezapsaná v katastru nemovitostí). Dům je samostatně stojící, pravidelného půdorysného tvaru písmene L, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, židovský hřbitov, Podvesný rybník, nedaleko zastávka autobusu s poštou a v docházkové vzdálenosti centrální část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/5 na pozemcích parc.č. 152, 153, 154, součástí pozemku parc.č. 153 je stavba rodinného domu č.p. 35, vše se všemi součástmi a příslušenstvím.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže <input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

233/3	Obec Šafov
232/1	Obec Šafov

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 35:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, pravidelného půdorysného tvaru písmene L, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a půdou pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou smíšené s částečnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné a smíšené, stropy jsou rovné ve sklepě klenuté, krov je dřevěný, střecha je sedlová, krytina je tašková, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je vápenná, sokl je upraven, vnitřní povrchy jsou vápenné,

obklady jsou keramické, schodiště do sklepa je kamenné. Okna jsou plastová a dřevěná, u hospodářské části jsou i ocelová, vrata jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou dlážděné, koberce, PVC a betonové, ve sklepě hliněné, vytápění je ústřední na tuhá paliva, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodu ze studny, kanalizaci do septiku (možnost napojení na veřejný řád), plyn do domu není zaveden (*poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), v kuchyni je instalován elektrický sporák, vnitřní hygienické vybavení tvoří: vana, umyvadlo, WC, ostatní vybavení: spíše podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m ²
1.PP	sklep	5,07
1.NP	průjezd	23,05
	chodba	11,01
	chodba	4,01
	spíž	2,66
	pokoj	21,60
	pokoj	19,35
	kuchyně	10,89
	koupelna s WC	4,97
	kotelna	14,91
	dílna	24,92
	bývalé chlévy (sklad)	13,56
		156,00

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací se jedná o původní zemědělskou usedlost z roku 1900, která byla v průběhu životnosti upravována a modernizována, před 30-ti lety byly provedeny nové rozvody a koupelna, v roce 2007 byly provedeny v části nová okna, v roce 2008 nová fasáda a v roce 2013 byla provedena přístavba průjezdu. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný s běžnou údržbou.

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 19. Pozemek parc.č. 153 je zastavěn rodinným domem č.p. 35 s dvorní částí, kde je umístěna hospodářská část domu s navazující zahradou s drobnými vedlejšími stavbami, pozemky parc.č. 154, 152 tvoří zahradu u domu. Pozemky jsou rovinaté přístupné po místní zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Garáž postavená na pozemku parc.č. 152 (nezapsaná v katastru nemovitostí):

Jedná se o zděnou garáž s plochou střechou, krytina je plechová, podlahu tvoří zámková dlažba, omítky nejsou provedeny, okna jsou dřevěná, vrata jsou ocelové s dřevěnou výplní, objekt je bez napojení a inženýrské sítě. Garáž byla postavena v roce 2012, stavebně technický stav je průměrný, údržba běžná.

Studna:

Jedná se o kopanou skruženou (z kamene) studnu, hloubky 20,0 m s elektrickým čerpadlem, stejného stáří jako rodinný dům.

Drobné vedlejší stavby:

Jedná se o drobné vedlejší stavby převážně na pozemku parc.č. 153, přístřešky jednoduché konstrukce (na dřevo, pro parkování traktoru).

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:

- ANO Nemovitá věc není 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: Na pozemku parc.č. 152 je postavena garáž, nezkolaudovaná a nezapsaná v katastru nemovitostí.

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
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 19 ze dne 6.5.2025 pro k.ú. Šafov 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 exekucí a omezené označením P - právní vztahy jsou dotčeny změnou (viz. LV č. 19, příloha znaleckého posudku).

Na omezení uvedené na LV č. 19, tj. na zahájení exekucí a omezení označením P 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.

Užitná plocha:	156,00 m ²
Výměra pozemku:	1 570,00 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 provedením 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 provedením 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:	Lesná 17, okres Znojmo	
Popis:	Jedná se o obdobný rodinný dům z roku 1919 ze smíšeného zdiva a se sedlovou střechou, pozemky parc.č. 63, 64/1 o celkové výměře 1523 m ² , prodej 17.4.2024.	
Podlaží:	1.PP/1.NP	
Dispozice:	-	
Typ stavby:	cihla + smíšené zdivo	
Pozemek:	1 523,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024)	1,02	
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 - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00	
Cena k 04/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 990 000 Kč	1,02	3 049 800 Kč




Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz, KN, V-3065/2024-713

Název:	Rodinný dům	
Lokalita:	Vysočany 13, okres Znojmo	
Popis:	Jedná se o obdobný rodinný dům z roku 1970 (uvedeno v RUIÁN) ze smíšeného a cihelného zdiva se sedlovou střechou, pozemky parc.č.st. 119, st. 19, parc.č. 177/18, 235/3 o celkové výměře 1306 m ² , prodej 6.6.2024.	
Podlaží:	1.NP/Podkroví	
Dispozice:	-	
Typ stavby:	cihla + smíšené zdivo	
Pozemek:	1 306,00 m ²	

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2024)	1,02	
K2 Velikosti objektu - o něco větší velikost	1,02	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,01	
K4 Provedení a vybavení - o něco lepší vybavení, předpoklad	0,98	
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav, předpoklad	0,98	
K6 Vliv pozemku - obdobný pozemek	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00	
Cena k 06/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 370 000 Kč	1,01	2 393 700 Kč

Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-4596/2024-713

Název:	Rodinný dům		
Lokalita:	Jazovice 35, okres Znojmo		
Popis:	Podrobný popis viz. příloha posudku.		
Podlaží:	1.NP/2.NP		
Dispozice:	-		
Typ stavby:	cihla		
Pozemek:	2 274,00 m ²		
Užitná plocha:	90,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2024)	1,02	Upravená cena 2 112 000 Kč	
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00		
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení, předpoklad	1,15		
K5 Celkový stav - horší celkový stav, předpoklad	1,15		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě	1,00		
Cena k 02/2024	Celkový koeficient K_c		
1 600 000 Kč	1,32		

Zdroj: ikarus21.cz, KN,
valuo.cz, V-1112/2024-713

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 2 112 000,- až 3 049 800,- Kč, průměrnou hodnotou je 2 518 500,- 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 2 518 500,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 112 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 518 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 049 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		2 518 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 518 500,00	
ideální podíl	* 1,00 / 5,00	
	=	503 700,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80	
	=	402 960,00
Výsledná porovnávací hodnota		402 960 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

402 960,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení**400 000 Kč**

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dostatečné pozemkové zázemí

Slabé stránky

- omezenější pracovní příležitosti v místě
- stáří objektu
- minimální vybavenost v obci

Obvyklá cena**400 000 Kč**

slovy: Čtyři sta tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k použitým srovnatelným reprezentantům). Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům vhodný k bydlení i rekreaci, s dostatečným pozemkovým zázemím, nevýhodou je minimální vybavenost v obci, stáří objektu a omezenější pracovní příležitosti v místě. Obdobné rodinné domy 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):

- vybere zdroj dat, provedeno,
- sebere nebo vytvoří data, provedeno,
- zpracuje data, provedeno,
- provede analýzu dat a zformuluje jejich výsledky, provedeno,
- interpretuje výsledky analýzy dat, provedeno,
- 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. 19 pro k.ú. Šafov ze dne 6.5.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 6.5.2025.

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 1/5 na pozemcích parc.č. 152, 153, 154, součástí pozemku parc.č. 153 je stavba rodinného domu č.p. 35, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Šafov, obci Šafov, okres Znojmo, zapsáno na listu vlastnictví č. 19, 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 6.5.2025 po zaokrouhlení na 400.000,- Kč (slovy: čtyři sta tisíc korun českých).

Obvyklá cena

400 000 Kč

slovy: Čtyři sta tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

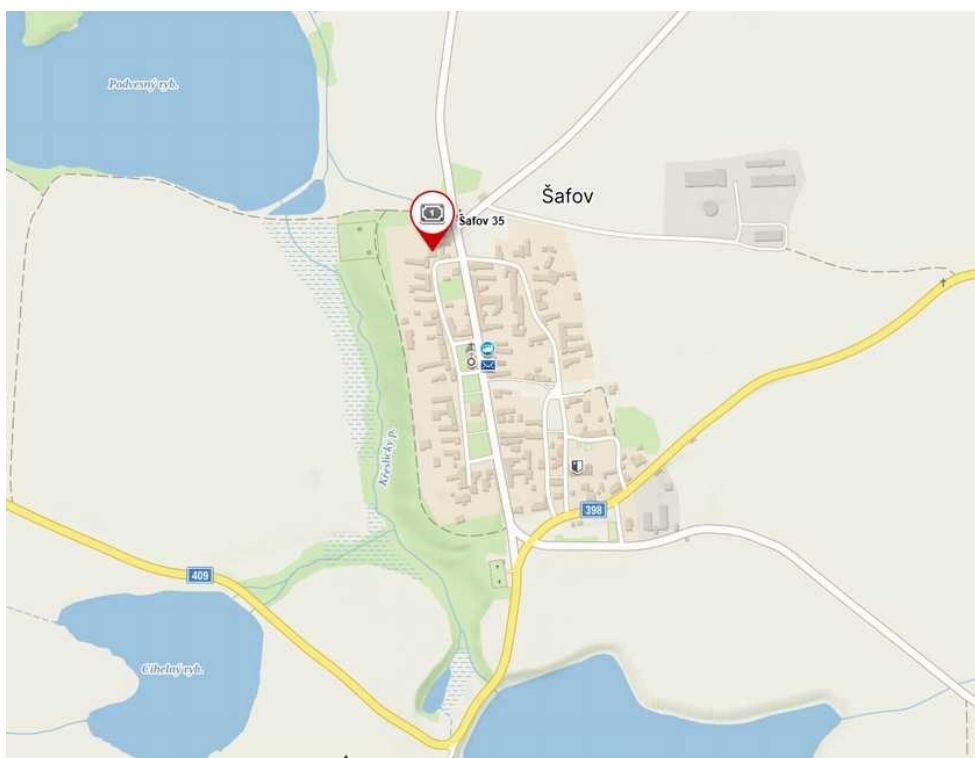
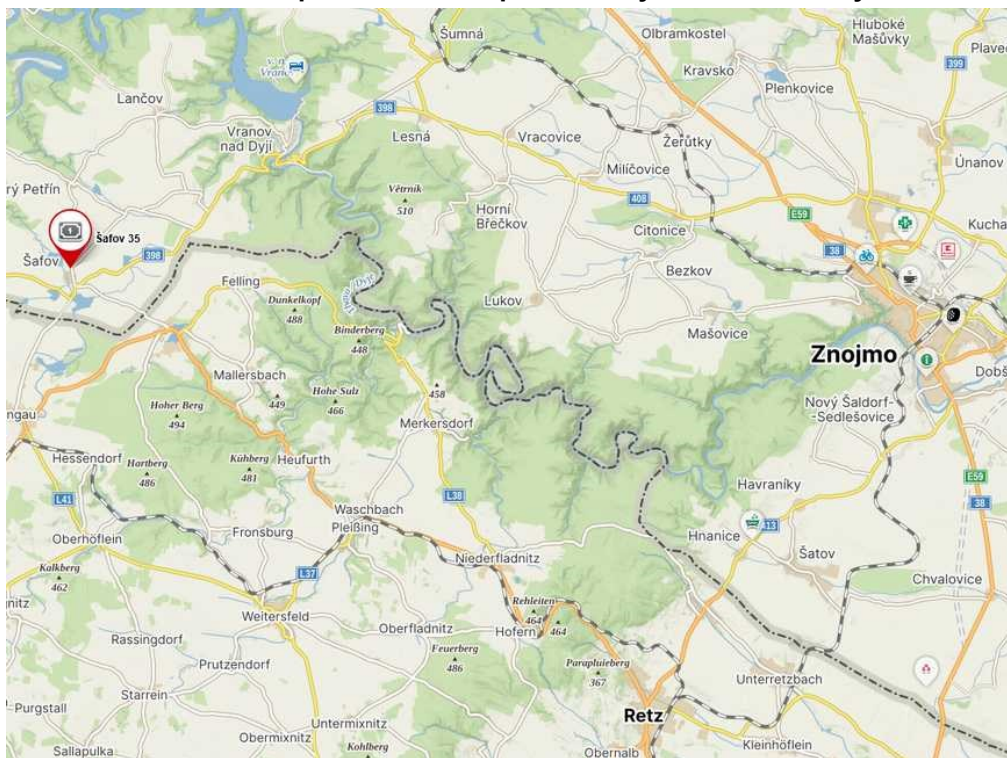
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	3
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty (reprezentant č. 3).	2

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



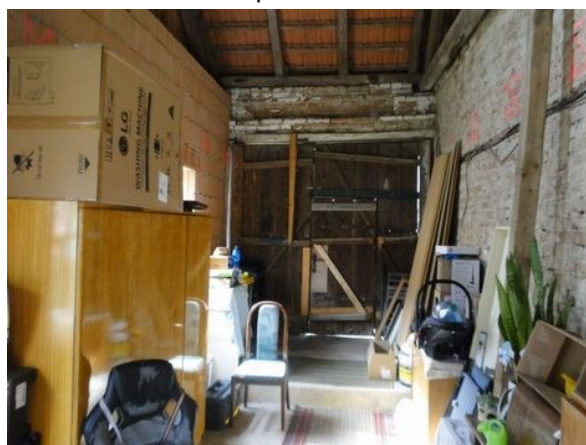
Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



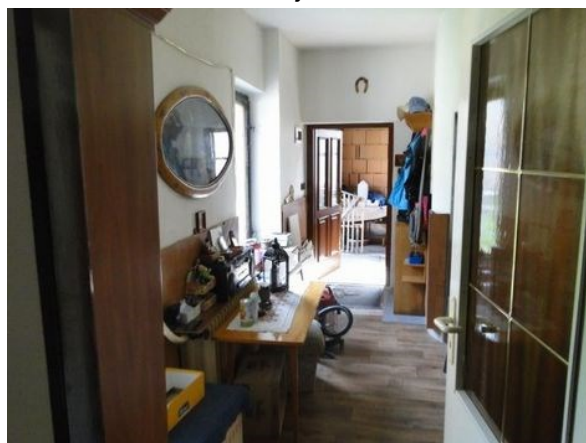
Pohled na RD s hospodářskou částí ze zahrady



Průjezd



Kuchyně



Chodba



Pokoj



Kotelna



Sklep



Nezapsaná garáž v KN



Studna



Zahrada za domem



Zahrada



Drobné vedlejší stavby



Drobné vedlejší stavby



Zahrada za domem

LV č. 19

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2025 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 11852/24 pro JUDr. Petr Kocián

Okres: CZ0647 Znojmo

Obec: 594865 Šafov

Kat.území: 761907 Šafov

List vlastnictví: 19

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
ARTISAN ESTATE s.r.o., Kozinova 57/2, Hostivař, 10200 Praha 10	19888708	1/3
Čučela Pavel, č.p. 36, 35493 Dolní Žandov		1/15
Čučelová Alena, č.p. 163, 67102 Šumná		1/10
Kortišová Lenka, č.p. 56, 67102 Štítary		1/10
Mikysek Petr, č.p. 42, 67128 Slup		1/5
Nasadilová Irena, č.p. 35, 67106 Šafov		1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 152	692	zahrada		zemědělský půdní fond
P 153	556	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šafov, č.p. 35, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 153				
P 154	322	zahrada		zemědělský půdní fond

P = 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivana Kozáková, Bráfova tř. 53, Třebíč, 674 01 Třebíč

Povinnost k

Kortišová Lenka, č.p. 56, 67102 Štítary, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Třebíči 042 Ex-1021/2023 -7 ze dne 01.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2023 12:16:07. Zápis proveden dne 06.12.2023; uloženo na prac. Třebíč

Z-4212/2023-710

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Mikysek Petr, č.p. 42, 67128 Slup, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-11852/2024 -9 ze dne 17.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2024 22:30:55. Zápis proveden dne 19.09.2024; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15229/2024-703

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2025 14:35:02

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 594865 Šafov
Kat.území: 761907 Šafov List vlastnictví: 19
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 152, Parcela: 153, Parcela: 154

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1210/2024 -42 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 20:01:13. Zápis proveden dne 05.12.2024; uloženo na prac. Znojmo Z-9806/2024-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Mikysek Petr, č.p. 42, 67128 Slup, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1695/2024 -17 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 20:01:06. Zápis proveden dne 15.01.2025; uloženo na prac. Znojmo Z-269/2025-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/5

Povinnost k

Mikysek Petr, č.p. 42, 67128 Slup, RČ/IČO: [REDACTED]

Parcela: 152, Parcela: 153, Parcela: 154

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1695/2024 -38 ze dne 10.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 20:01:06. Zápis proveden dne 15.01.2025; uloženo na prac. Znojmo Z-269/2025-713

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou
V-10679/2024-713

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu ve Znojmě č.j. 13 D 326/2023-150 ze dne 19.06.2024. Právní moc ke dni 20.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2024 14:15:20. Zápis proveden dne 03.09.2024.

V-6959/2024-713

Pro: Kortišová Lenka, č.p. 56, 67102 Štitary
Čučelová Alena, č.p. 163, 67102 Šumná
Mikysek Petr, č.p. 42, 67128 Slup
Čučela Pavel, č.p. 36, 35493 Dolní Žandov
Nasadilová Irena, č.p. 35, 67106 Šafov

RČ/IČO: [REDACTED]

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


strana 3

Kopie katastrální mapy



Dodejka

664 48 Moravany u Brna



RR 88191083 1 CZ

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

Adresát: *MDS*

66448 Moravany u Brna

RR881911
11.04.25 201 244 0.00
EK, DR, UX

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:
 Zásilka byla dodána dne
 V hodin minut.
 Protože adresát nebyl zastátn, byla zásilka uložena
 a připravena k vyzvednutí dne 15.04.2025
 a adresátu byla zanechána zpráva, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele: Ing. Tomáš Chalupa

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

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

EJ: 137 Ex 11852 | 24

Adresát:
PETR MIKYSEK
SLUP 42
671 28 SLUP

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Prohlášení doručujícího orgánu:

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

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele



podpis doručovatele

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného přízkem

nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznám
 adresa nedostatečná
 jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit
 ANO NE



Srovnatelné objekty (reprezentant č.3)

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jazovice 35, 67106 Starý Petřín



Detail nabídky

#1257896



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	90 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	2274 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	před rekonstrukcí
GPS:	48.899741875157, 15.743535451256
Zadáno v:	13.02.2024
Číslo vkladu:	V-1112/2024-713

Popis nemovitosti

Nedaleko Vranovské přehrady nabízíme k prodeji chalupu k rekreaci, nacházející se v malebné obci Starý Petřín, v části obce Jazovice. Jde o selské stavení s bytovou jednotkou 3+1, s verandou (obytná plocha 90 m²), hospodářskými přístavky, garáží a velkou zahradou (1614m²). Dům určený k rekonstrukci je napojen na kanalizaci a elektřinu, voda je z vlastní studny (obec zatím nemá vodovodní řad). Topení zajišťuje kotel na TP. Na obytnou část navazuje chlívek, vstup na půdu a garáž. Prostorný dvorek poskytne příjemné soukromí a velkou zahradu lze využít nejen pro pěstování např. zeleniny, či jí osázet ovocnými stromky, ale nový majitel zde může postavit třeba i další dům. Celková plocha pozemku je 2274 m². Jazovice jsou klidnou vesnicí, k rekreaci jako stvořené. Takže o rodinnou pohodu i výlety zde nebude nouze. Nicméně pokud by někdo hledal dům pro bydlení právě kvůli velikosti pozemku a klidu, který zde určitě mít bude, po rekonstrukci domu je možné zde i trvale bydlet. Ve Starém Petříně (1 km) se nachází školka, obchod, obecní úřad i hospoda. ZŠ je ve Vranově nad Dyjí (6 km). Tato nemovitost je ihned k dispozici ve stavu, v jakém se nachází, tedy s vybavením. Vranovsko nabízí mnoho krásných míst k navštívení, jako je např. hrad Bitov, zřícenina hradu Cornštejn, zámek Uherčice či přímo Vranovskou přehradu a její krásné zátoky.

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.05.2025

valuo

Prodej domu

90 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Jazovice 35, 67106 Starý Petřín



Detail nabídky

#1257896

Cenová historie 28.02.2023 - 22.01.2024 (328 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	13.02.2024	od 1,6 do 1,7 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	22.01.2024 (po 100 d.)	1 600 000 Kč	
Zlevněno	14.10.2023 (po 85 d.)	1 600 000 Kč za nemovitost; CENA JE KOMPLETNÍ, BEZ DALŠÍCH POPLATKŮ!	-280 000 Kč (-15%)
Zlevněno	21.07.2023 (po 143 d.)	1 880 000 Kč za nemovitost; CENA JE KOMPLETNÍ, BEZ DALŠÍCH POPLATKŮ!	-100 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	28.02.2023	1 980 000 Kč za nemovitost; CENA JE KOMPLETNÍ, BEZ DALŠÍCH POPLATKŮ!	

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 17.05.2025

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 48/2025.

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 031049/2025.

V Brně 17.5.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.16.0.