

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079946/2025

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 pozemcích parc.č.st. 284, parc.č. 758/11, součástí pozemku parc.č.st. 284 je stavba rodinného domu č.p. 168, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Supíkovice, obci Supíkovice, okrese Jeseník, zapsáno na listu vlastnictví č. 156.

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:	427/2025	

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

Číslo jednací:	137EX3461/23
-----------------------	--------------

OBVYKLÁ CENA	1 200 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.11.2025

Vyhotoveno: V Brně 24.11.2025

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. 156 pro k.ú. Supíkovice ze dne 17.8.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 11.11.2025.

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 11.11.2025 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny (povinný pozvánku k místnímu šetření převzal, k místnímu šetření se však nedostavil).

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. 156, k.ú. Supíkovice vyhotoveno dne 17.8.2025 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Supíkovice vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 11.11.2025 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 11.11.2025.
- 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 137EX3461/23 ze dne 9.10.2025.
- 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. 156 ze dne 17.8.2025 pro k.ú.

Supíkovice 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 Olomoucký, okres Jeseník, obec Supíkovice, k.ú. Supíkovice
Adresa nemovité věci: Supíkovice 168, 790 51 Supíkovice

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Supíkovice, která je umístěna severním směrem od okresního města Jeseník. Rodinný dům se nachází v jihozápadní okrajové části obce, je umístěn v rovinatém terénu se zahradou u domu na pozemku parc.č. 758/11. Rodinný dům je samostatně stojící, nepravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, v docházkové vzdálenosti zastávka autobusu a centrální část obce. Věci nemovité jsou tedy tvořeny ideálním spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemcích parc.č.st. 284, parc.č. 758/11, součástí pozemku parc.č.st. 284 je stavba rodinného domu č.p. 168, vše 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 - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

758/4 Obec Supíkovice

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 168:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepravidelného půdorysného tvaru, pravděpodobně částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou pravděpodobně smíšené s nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je sedlová i plochá, krytinu tvoří eternitové šablony, na ploché části krytinu tvoří plech, klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda je vápenocementová v části opadaná, sokl je upraven, vnitřní povrchy se předpokládají vápenné, obklady keramické. Okna jsou plastová, dveře jsou dřevěné, podlahy pravděpodobně ve standardním provedení, vytápění je ústřední pravděpodobně na tuhá paliva nebo plyn z kotelny v domě, ohřev TUV je pomocí boileru, je provedeno napojení na elektroinstalaci (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci do jímky (dle RUIÁN, *poznámka: funkčnost inženýrských sítí nebyla ověřena*), hygienické vybavení s předpokladem ve standardním provedení, ostatní vybavení: standardního či podstandardního charakteru.

Dispoziční řešení a užitná plocha:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu nebylo možno zjistiti jeho dispoziční uspořádání.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací pochází rodinný dům z 1945 (dle RUIÁN), v průběhu životnosti prošel pravděpodobně částečnou modernizací (vyměněna okna, napojení na plyn), současný stavebně technický stav objektu se jeví

jako průměrný se zanedbanější běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 156. Pozemek parc.č.st. 284 je zastavěn rodinným domem č.p. 168 a části zahrady nacházející se podél zadní části rodinného domu a pozemek parc.č. 758/11 tvoří zahradu kolem rodinného 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:

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: Zákres objektu v Katastrální mapě neodpovídá skutečnosti zjištěné při místním šetření.

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. 156 ze dne 17.8.2025 pro k.ú. Supíkovice 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 (viz. LV č. 156, příloha znaleckého posudku).

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 156, tj. na zahájení exekucí 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.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

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.

Výměra pozemku:	437,00 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 koeficientůmKoeficient 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:	Supíkovice 108, okres Jeseník	
Popis:	podrobný popis - viz. příloha posudku.	
Podlaží:	1.PP/1.NP/Podkroví	
Dispozice:	2++1, 2+kk, 3,5+kk	
Typ stavby:	cihla	
Pozemek:	2 705,00 m ²	
Užitná plocha:	300,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (05/2024)	1,02	
K2 Velikost objektu - větší velikost	1,02	
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení, předpoklad	1,01	
K5 Celkový stav - o něco horší celkový stav, předpoklad	1,01	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-1183/2024-811

Cena k 05/2024
3 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,96

Upravená cena
3 360 000 Kč

Název: Rodinný dům

Lokalita: Písečná 235, okres Jeseník

Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.PP/1.NP/Podkroví

Dispozice: 4+1, 3+1

Typ stavby: cihla

Pozemek: 800,00 m²

Užitná plocha: 176,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2025) 1,00

K2 Velikost objektu - větší velikost 1,01

K3 Poloha - o něco lepší poloha 0,98

K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné vybavení, předpoklad
1,00

K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav, předpoklad 1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování
1,00

Cena k 01/2025
3 960 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,94

Upravená cena
3 722 400 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-77/2025-811

Název: Rodinný dům

Lokalita: Písečná 201, okres Jeseník

Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.PP/1.NP/Podkroví

Dispozice: 3+1

Typ stavby: cihla

Pozemek: 8 079,00 m²

Užitná plocha: 96,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (04/2024) 1,02

K2 Velikost objektu - menší velikost 0,98

K3 Poloha - o něco lepší poloha 0,98

K4 Provedení a vybavení - uvažuji obdobné vybavení, předpoklad
1,00

K5 Celkový stav - uvažuji obdobný celkový stav, předpoklad 1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,85

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování
1,00

Cena k 04/2024
3 960 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,83

Upravená cena
3 286 800 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-751/2024-811

Název: Rodinný dům

Lokalita: Hlavní 407, Mikulovice, okres Jeseník

Popis: podrobný popis - viz. příloha posudku.

Podlaží: 1.PP/1.NP/Podkroví

Dispozice: -

Typ stavby:	cihla, dřevo	
Pozemek:	1 553,00 m ²	
Užitná plocha:	113,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2024)	1,02	
K2 Velikost objektu - obdobná velikost	1,00	
K3 Poloha - o něco lepší poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení - uvažuji horší vybavení, předpoklad	1,05	
K5 Celkový stav - uvažuji horší celkový stav, předpoklad	1,05	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - napojení na inženýrské sítě, parkování	1,00	
Cena k 02/2024	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
1 690 000 Kč	0,99	1 673 100 Kč



Zdroj: ikarus21.cz, valuo.cz,
KN, V-295/2024-811

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 1 673 100,- až 3 722 400,- Kč, průměrnou hodnotou je 3 010 575,- 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 3 010 575,- Kč, po zaokrouhlení na 3 000 000,- Kč.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 673 100 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 010 575 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 722 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Stanovená jednotková cena	3 000 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 000 000,00
ideální podíl	* 1,00 / 2,00
	= 1 500 000,00
prodej podílu (srážka 20%)	* 0,80
	= 1 200 000,00
Výsledná porovnávací hodnota	1 200 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 1 200 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 200 000 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení i rekreaci
- dobrá dostupnost do okresního města

Slabé stránky

- minimální občanská vybavenost
- větší docházkové vzdálenosti
- menší pozemkové zázemí
- podílové spoluvlastnictví

Obvyklá cena

1 200 000 Kč

slovy: Jeden milion dvě stě tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací a to porovnání jako celku (vzhledem k nepřístupnosti a 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 k rekreaci s dobrou dostupností do okresního města, nevýhodou je minimální občanská vybavenost, větší docházkové vzdálenosti, menší pozemkové zázemí a podílové spoluvlastnictví. 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,
- 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. 156 pro k.ú. Supíkovice ze dne 17.8.2025 a to k datu místního šetření, tj. k 11.11.2025.

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 pozemcích parc.č.st. 284, parc.č. 758/11, součástí pozemku parc.č.st. 284 je stavba rodinného domu č.p. 168, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Supíkovice, obci Supíkovice, okrese Jeseník, zapsáno na listu vlastnictví č. 156, vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, KP Jeseník 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 11.11.2025, po zaokrouhlení na 1.200.000,- Kč (slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých).

Obvyklá cena**1 200 000 Kč**

slovy: Jeden milion dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

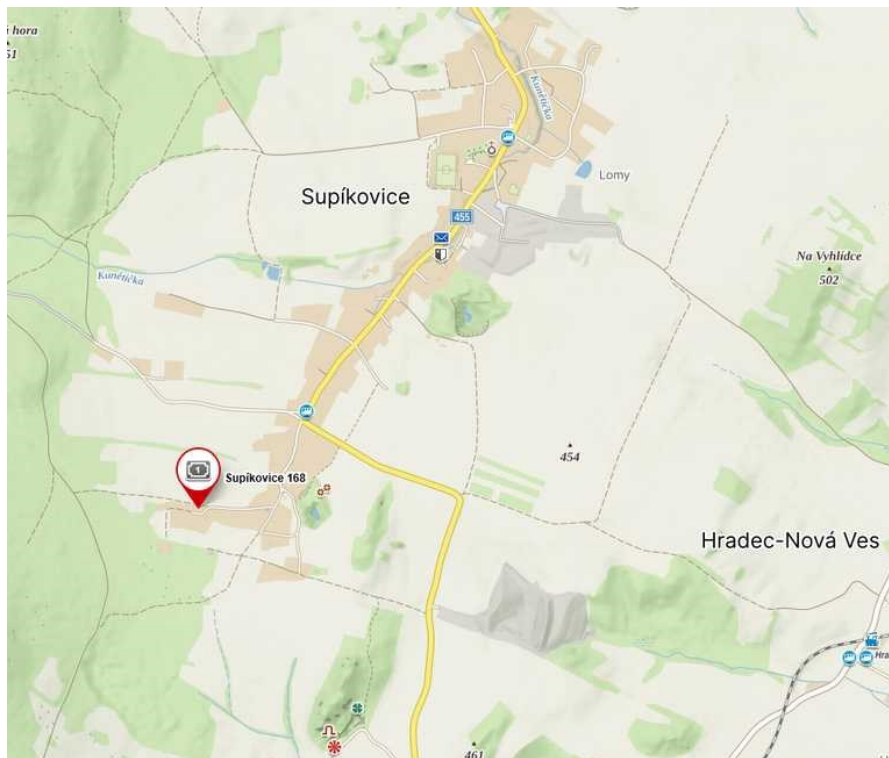
Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělují, že mnou zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny 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.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	1
Srovnatelné objekty.	9

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace



Příjezdová komunikace k RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Uliční pohled na RD



Zahrada



Zahrada



Zadní pohled na RD



Označení RD č.p.

LV č.156

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2025 18:20:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 3461/23 pro Exekutorský úřad Brno-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541117 Supíkovice

Kat.území: 759571 Supíkovice

List vlastnictví: 156

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Řehák Jiří, č.p. 168, 79051 Supíkovice		1/2
Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice		1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 284	168	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Supíkovice, č.p. 168, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 284				
758/11	269	zahrada		zemědělský půdní fond

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. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 EX-3461/2023 -10 ze dne 05.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 22:34:35. Zápis proveden dne 11.04.2023; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-5604/2023-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 284, Parcela: 758/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-venkov 137-Ex 3461/2023 - 15 ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023 17:18:08. Zápis proveden dne 12.04.2023; uloženo na prac. Jeseník

- Z-852/2023-811

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2025 18:20:00

Okres: CZ0711 Jeseník

Obec: 541117 Supíkovice

Kat.území: 759571 Supíkovice

List vlastnictví: 156

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

Typ vztahu

Povinnost k

700703/5761

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-4622/2023 -19 ze dne 04.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 07:34:32. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-6450/2023-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 284, Parcela: 758/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Chomutov 135-EX 4622/2023 -42 ze dne 06.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 07:52:00. Zápis proveden dne 09.11.2023; uloženo na prac. Jeseník Z-2383/2023-811

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Chomutov 135-EX 4622/2023 - 96. Právní moc ke dni 04.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 14:37:04. Zápis proveden dne 08.01.2024; uloženo na prac. Jeseník

- Z-31/2024-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203-Ex 33162/2023 - 8 ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 05:52:11. Zápis proveden dne 01.12.2023; uloženo na prac. Jeseník Z-2522/2023-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice, RČ/IČO:

Parcela: St. 284, Parcela: 758/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 203-Ex 33162/2023 - 12 ze dne 01.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 05:52:11. Zápis proveden dne 01.12.2023; uloženo na prac. Jeseník Z-2523/2023-811

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A 160 00 Praha 6

Povinnost k




Řehák Petr, č.p. 168, 79051 Supíkovice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, kód: 811.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Dodejka

<p>Prohlášení doručujícího orgánu:</p> <p><input type="checkbox"/> Zásilka byla dodána dne..... hodín..... minut.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Protože adresát nebyl zastátn, byla zásilka uložena a připravena k vyzvednutí dne 16/10/2025 a adresátu byla zanechána výzva, aby si zásilku vyzvedl. Zanechána výzva byla předána Zemančková Nikola</p> <p>Jméno a příjmení doručovatele.....  podpis doručovatele.....</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Uložené zásilky byly vyzvednuty dne 16-10-2025 14 hodín 15 minut.</p> <p><input type="checkbox"/> Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátní schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne.....</p> <p>Jméno a příjmení vydávající osoby / doručovatele..... Nikola Zemančková  podpis vydávající osoby / doručovatele.....</p>	<p>Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa ceny a odhady nemovitostí Nebovidy 191, 664 48 IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552</p> <p>DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU</p> <p><input type="checkbox"/> VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA Č.j. 137 Ex 3461/23</p> <p>Adresát: PETR ŘEHAČ SUPÍKOVICE 168 790 51</p> <p>Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala..... PETR ŘEHAČ</p> <p>Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....</p> <p>Potvrzuji převzetí této zásilky dne..... 16-10-2025</p> <p>Podpis osoby, která zásilku převzala..... </p>
---	---

Prodej domu

300 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 108, 79051 Supíkovice

**Detail nabídky**

#1360501



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	300 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	2705 m ²
Celkem podlaží:	
Příslušenství:	zahrada

Plocha zahrady:	2169 m ²
Stav:	průměrný
GPS:	50.302149225462, 17.258779835772
Zadáno v:	23.05.2024
Číslo vkladu:	V-1183/2024-811

Popis nemovitosti

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Skvělá investiční příležitost! Výrazná sleva! Ve výhradním zastoupení majitelů doporučuji naprosto jedinečnou možnost koupě nemovitosti s bohatým zázemím a pozemkem o celkové ploše 2705 m² v klidné lokalitě Jeseníků v obci Supíkovice. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu, má nová plastová okna, fasádu, střecha a rozvody elektřiny byly vyměněny před 13 lety. Dům disponuje 3 samostatnými byty, každý byt má svůj vlastní vchod ze společné verandy. V posledních letech proběhla rekonstrukce prvního podlaží, kde se nachází bytová jednotka s dispozicí 3,5+kk+spíž. Jsou zde nové podlahy, omítky snížené stropy, sádkartonové podhledy, v koupelně vana i sprchový kout. Dominantou tohoto podlaží je prostorný obývací pokoj propojen s kuchyní, dostatek místa pro jídelní stůl i rodinnou sedačku a pohodovou atmosféru navodí terasa s výhledem do zahrady. Z pokoje je navíc vstup do podkrovní, kde je možno vybudovat další dva pokoje či úložné prostory. V přízemí přední části domu je jednotka s dispozicí 2+1. Prostorná kuchyně se vstupem na předzahrádku navazuje na obývací pokoj a ložnici, v chodbě je samostatné WC a koupelna s rohovou vanou i sprchovým koutem, která prošla rekonstrukcí, spížirna. V přízemí zadní části domu je připraven prostor pro vybudování jednotky 2+kk. Dům je vytápěn tepelným čerpadlem, odpad řešen jímkou s přepadem do ČOV, voda z obecního řadu. K domu náleží zadní zahrada s rozlohou 1684m². Na dalším pozemku je umístěná zahradní chata a zemědělská budova, která má připraveny rozvody vody, elektra a je tak možno přebudovat na komerční prostor, případně další ubytování. Další zahrada s rozlohou 425m² je využívána na pěstování ovoce a zeleniny, je udržovaná se vzrostlými stromy a keři, nechybí skleník. U domu je také

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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Prodej domu

300 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

dostatek místa pro parkování několika aut. Pokud jste milovníky přírody, či chovatelé nejen domácích zvířat nebo máte velkou rodinu či záměr skloubit bydlení a pracovní činnost, je tato rozmanitá nemovitost určena právě pro Vás.

Adresa

č.p. 108, 79051 Supíkovice



Detail nabídky

#1360501



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Prodej domu

300 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 108, 79051 Supíkovice



Detail nabídky

#1360501

Cenová historie 16.08.2023 - 22.03.2024 (219 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	23.05.2024	od 3,4 do 3,6 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	22.03.2024 (po 112 d.)	3 500 000 Kč	
Zlevněno	01.12.2023 (po 37 d.)	3 500 000 Kč za nemovitost (k jednání); včetně právního servisu a advokátní úschovy	-1 100 000 Kč (-24%)
Zlevněno	25.10.2023 (po 40 d.)	4 600 000 Kč za nemovitost (k jednání); včetně právního servisu a advokátní úschovy	-350 000 Kč (-7%)
Zlevněno	15.09.2023 (po 30 d.)	4 950 000 Kč za nemovitost (k jednání); včetně právního servisu a advokátní úschovy	-250 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	16.08.2023	5 200 000 Kč za nemovitost; včetně právního servisu a advokátní úschovy	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Prodej domu

176 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 235, 79082 Písečná



Detail nabídky

#1601560



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	176 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	50.274337548319, 17.257105518502
Plocha pozemku:	800 m ²	Zadáno v:	14.01.2025
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-77/2025-811

Popis nemovitosti

Nabízíme Vám prodej prostorného rodinného domu v obci Písečná v okrese Jeseník. Jedná se o třípodlažní dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami. Je situován na velice klidném a slunném místě v okrajové části obce. V 1. NP je byt s dispozicí 4+1 s koupelnou a samostatným WC. Ve 2. NP je další byt s dispozicí 3+1 a rovněž koupelna a samostatné WC. Dům je tedy možné užívat nejen pro velkou rodinu, ale také jako dvě samostatné bytové jednotky. V suterénu je garáž, dílna, sklepy a kotelna s novým kotlem, který splňuje současnou emisní třídu. Dům má nově plastová okna s trojskly včetně vchodových dveří a garážových vrat. Nově je také položena plovoucí podlaha. Je napojen na vodovodní řád a kanalizaci, plyn je přiveden na pozemek. Na zahradě je postavena zděná kůlna. Bydlení v Písečné Vám nabídne čisté ovzduší, veškerou občanskou vybavenost a hory doslova na dosah. Určitě doporučuji prohlídku. Pro více informací mne neváhejte kontaktovat.



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Prodej domu

176 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 235, 79082 Písečná



Detail nabídky

#1601560

Cenová historie 12.09.2024 - 22.10.2024 (39 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	14.01.2025	od 4,2 do 4,4 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	22.10.2024 (po 40 d.)	3 960 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	12.09.2024	3 960 000 Kč za nemovitost	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Prodej domu

96 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 201, 79082 Písečná

**Detail nabídky**

#1361623



Typ nemovitosti:	dům
Podlahová plocha:	96 m ²
Dispozice:	
Plocha pozemku:	8079 m ²
Celkem podlaží:	

Příslušenství:	Nic
Stav:	velmi dobrý
GPS:	50.270474991876, 17.255882991476
Zadáno v:	08.04.2024
Číslo vkladu:	V-751/2024-811

Popis nemovitosti

Jste rodina, která má blízko k přírodě a hledáte bydlení na okraji lesa s velkým pozemkem, ale zároveň kousek od civilizace? Pak je tento dům ideální právě pro vás. Nabízíme k prodeji útulný rodinný dům v malebné obci Písečná. Dům se nachází v klidné lokalitě s výhledem do okolní přírody a má ideální dispozici 3+1 v 1. NP naleznete předstí, chodbu, koupelnu s vanou, samostatnou toaletu, kuchyň a obývací pokoj. Je zde ještě jedna místnost, kterou můžete využít jako další pokoj nebo případně šatnu či skladovací místnost. Ve 2. NP se nachází další dva pokoje, které mohou sloužit jako ložnice a dětský pokoj. Všechny pokoje v domě jsou neprůchozí. Dům je částečně podsklepený. V domě jsou plastová okna, teplo je zajištěno kotlem na tuhá paliva, voda je vlastní ze studny, ale lze se také napojit na veřejný vodovod. Kanalizace je taktéž obecní a na hranici pozemku je také přípojka plynu. U domu se nachází prostorná zděná garáž a spoustu dalších přístřešků, které lze využít k uskladnění nejrůznějšího nářadí potřebného k provozu nadstandardní zahrady. Pozemek o velkorysé výměře 7.963 m² nabízí nepřeberné množství využití, přesně dle vašich preferencí. Chcete pást ovce, včelařit nebo si jen užívat soukromí a prostoru? Možností a variant je nespočet. To už necháme na vaší fantazii. V obci Písečná naleznete veškerou potřebnou občanskou vybavenost, včetně školy, obchodů, pošty a veřejné dopravy. Pokud vás nabídka zaujala, tak určitě zavolejte a domluvíme se spolu na prohlídce. V rámci spolupráce s našimi finančními poradci vám také můžeme pomoci s vyřízením hypotečního úvěru přímo na míru. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N101306.



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Prodej domu

96 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

č.p. 201, 79082 Písečná



Detail nabídky

#1361623

Cenová historie 19.08.2023 - 21.02.2024 (185 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	08.04.2024	od 3,2 do 3,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	08.04.2024 (po 46 d.)	3 300 000 Kč Číslo řízení: V-751/2024-811	-190 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	21.02.2024 (po 186 d.)	3 490 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	19.08.2023	3 490 000 Kč za nemovitost	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Srovnatelné objekty

Prodej domu

113 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hlavní 407, 79084 Mikulovice



Detail nabídky

#1368000



Typ nemovitosti:	dům	Příslušenství:	Nic
Podlahová plocha:	113 m ²	Stav:	průměrný
Dispozice:		GPS:	50.285152422331, 17.288731177717
Plocha pozemku:	1553 m ²	Zadáno v:	08.02.2024
Celkem podlaží:		Číslo vkladu:	V-295/2024-811

Popis nemovitosti

Exkluzivní nabídka prodeje rodinného domu na okraji obce v klidné části. Původní část domu je dřevěná roubená se zděnou přístavbou. Dům je v udržovaném stavu, s možností budoucích úprav dle vlastních představ. V přízemí kuchyně, pokoj, ložnice a sociální zařízení. V podkroví se nachází jeden pokoj a možnost vybudovat i druhý. Veřejná kanalizace, voda z vlastní studny, vytápění tuhými palivy. Plynová přípojka v domě. Za domem se nachází prostorná zahrada s kůlnou. V centru obce veškerá občanská vybavenost. Školka, škola, zdravotní středisko, obchody. Výborná dostupnost obce busem nebo vlakem.



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

valuo

Prodej domu

113 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa

Hlavní 407, 79084 Mikulovice



Detail nabídky

#1368000

Cenová historie 30.08.2023 - 13.01.2024 (135 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti (zdroj: katastr)	08.02.2024	od 1,6 do 1,7 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	13.01.2024 (po 47 d.)	1 690 000 Kč	
Zlevněno	27.11.2023 (po 27 d.)	1 690 000 Kč za nemovitost	-159 000 Kč (-9%)
Zlevněno	31.10.2023 (po 62 d.)	1 849 000 Kč za nemovitost	-101 000 Kč (-5%)
+ Vytvoření inzerátu	30.08.2023	1 950 000 Kč za nemovitost	



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

Zpracováno na Valuo.cz dne 23.11.2025

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 110/2025.

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 079946/2025.

V Brně 24.11.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.