ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 86781962026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně pozemku p.č. st. 6/2, jehož součástí je stavba č.p. 31 - rod. dům, p.č. st. 116, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba v k.ú. Černín, obec Černín, okres Znojmo.

Znalec: Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110, 675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

Číslo posudku v evidenci znalce: 8678-196/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Brno-město, Mgr. Martin Šmídl
Bohunická 728/24a, 619 00 Brno

Číslo jednací: 231EX1268/2026-29

OBVYKLÁ CENA	**3 396 000 Kč**

Počet stran: 27 a 14 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 2

Podle stavu ke dni: 16.09.2026 **Vyhotoveno:** V Jaroměřicích nad Rokytnou 25.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určení obvyklé ceny pozemku p.č. st. 6/2, jehož součástí je stavba č.p. 31 - rod. dům, p.č. st. 116, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba v k.ú. Černín, obec Černín, okres Znojmo.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny pozemku p.č. st. 6/2, jehož součástí je stavba č.p. 31 - rod. dům, p.č. st. 116, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba v k.ú. Černín, obec Černín, okres Znojmo.

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

Objednatelem posudku nebyly sdělené skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.9.2026 za přítomnosti Zbyňka Nováka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Případy pro porovnání jsou převzaty z těchto zdrojů:
Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí z dálkového přístupu do KN
Údaje z realitní databáze VALUO.cz

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN č. LV 452 pro k.ú. Černín, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 25.9.2026
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- kopie katastrální mapy
- platný územní plán obce
- údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí - KÚ
- výpočetní program NEM – EXPRES firmy PLUTO – OLT
- údaje z realitní databáze VALIO.cz
- statistiky sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data jsou převzata z Údajů o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí z dálkového přístupu do KN a z realitní databáze VALUO.cz. Všechna data jsou dohledatelná a v posudku specifikovaná. Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 525/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění,

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Nejprve byly hledány stavby a pozemky z okolí s cenovými údaji. U porovnání byly použity pouze případy převodů, kde lze dohledat původní inzeráty s popisem a fotodokumentací.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Byl zpracován a souhrn dat a uvedena veškerá zjištění na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována jsou data z evidence KN, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z cenových údajů z KN a realitní inzerce

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Černín, k.ú. Černín
Adresa nemovité věci: Černín 31, 671 53 Černín

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Novák Zbyněk a Nováková Jana, č. p. 31, 671 53 Černín, LV: 452, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace k objektu nebyla předložena. Údaje z KN odpovídají skutečnosti pouze částečně. Součástí pozemku p.č. st. 6/2 je rodinný dům č.p. 31. Jeho tvar však neodpovídá údaji v KN - dům má přístavby, které nejsou v KN vyznačeny. Část vedlejší stavby na jihozápadní hranici je na cizím pozemku - p.č. 2169/1 - vlastník Obec Černín.
Součástí pozemku p.č. st. 116 je stodola. K ní je přistavěna garáž a dřevěný sklad. Tyto stavby nejsou v KN zapsány, jsou umístěny na cizím pozemku rovněž na pozemku p.č. 2169/1. Podle výpovědi náleží k nemovité věci dva zemní sklepy západně od rodinného domu. Rovněž ty jsou umístěny na cizím pozemku, nejsou vyznačeny v KN.

Místopis

Nemovitost č.p. 31 se nachází na jižním okraji obce v blízkosti komunikace II/398. Přístup je ze zpevněné místní komunikace. V místě je možnost napojení na rozvod vody, nn, kanalizace a plynu. Pozemek p.č. st. 116 se nachází jižním směrem ve vzdálenosti asi 30m. Tyto nemovité věci odděluje pouze veřejná komunikace.

Celkový popis nemovité věci

Součástí pozemku p.č. st. 6/2 je rodinný dům, sestávající ze dvou provozně propojených staveb. Dále se na pozemku nachází vedlejší stavby - sklad a chlívky. Pozemek je oplocený, vstupní vrata do dvora jsou plechová, plocha dvora je zpevněna betonovou dlažbou, v levé části je podezdívka pod pergolu.
Součástí pozemku p.č. je st. 116 je stodola. Z jižní stany je přistavěna garáž, z východní strany sklad. Jak je výše uvedeno, tyto stavby nejsou evidované v KN a jsou umístěny na cizím pozemku.
Podle výpovědi jsou spolu s výše uvedenými nemovitými věcmi užívány i dva zemní sklepy tesané do skály. Podlahová plocha je přibližně 14m^2. Rovněž tyto dva objekty jsou na cizím pozemku. Do ocenění je nezahrnuji.

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)
Komentář: V KN není zapsána garáž, sklad u stodoly. Tyto objekty jsou umístěny na cizím pozemku.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: V záplavovém území Q100 je pouze malá, severní část pozemku p.č. st. 6/2

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - viz. přiložený výpis z KN č. LV 452

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky p.č. st. 6/2 a st.116
   1.1. Oceňované pozemky
   1.2. Rodinný dům č.p. 31
   1.3. Sklad
   1.4. Chlívek I
   1.5. Chlívek II
   1.6. Stodola
   1.7. Sklad u stodoly
   1.8. Garáž

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nemovitá věc č.p. 31

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Při porovnání ceny je vycházeno z placené databáze katastrálního úřadu, z inzertní databáze a znalosti trhu.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Černín 31 671 53 Černín
LV:	452
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Černín
Katastrální území:	Černín
Počet obyvatel:	163

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 671,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod a kanalizace	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **346,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Část objektů na cizím pozemku	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - pouze severní část pozemku p.č. st. 6/2	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,597}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,922}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - 2,30%	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $\mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,621}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,959**

1. Pozemky p.č. st. 6/2 a st.116

1.1. pozemky

Dva zastavěné pozemky, oddělené veřejnou komunikací. Jednotný funkční celek tedy není přerušen. Přístup je ze zpevněné komunikace, v místě je možnost napojení na rozvod nn, kanalizace a vody. Pro zaústění do veřejné kanalizace je podle výpovědi instalována přečerpávací šachta.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ = **0,922**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,922 * 1,000 * 1,040 = **0,959**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	346,-	0,959		331,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 6/2	416	331,81	138 032,96
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 116	89	331,81	29 531,09
Stavební pozemky - celkem			505		**167 564,05**

1.2. Rodinný dům č.p. 31

Rodinný dům sestávající ze dvou stavebně propojených částí. Přízemní s částečným podsklepením. Obsahuje jednu bytovou jednotku v tomto složení:

veranda 7,20m2, kotelna 11,70m^2, předsíň 5,80m^2, kuchyň 15,00m^2, spíž 3,50m^2, chodba 2,90m^2, koupelna 11,00m^2, pokoj 14,20m^2, chodba 6,00m^2, pokoj 11,60m^2, ložnice 10,90m^2, WC 1,40m^2.

Celková výměra: 101,20m^2.

Základy jsou tvořeny základovými pasy, konstrukce je zděná o tl. 60cm, stropy trámové s podbitím a záklopem. Střecha je sedlová a valbová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Venkovní i vnitřní omítky jsou štukové vápenné .
Venkovní obklady se nevyskytují, vnitřní obklady jsou v koupelně. Dveře jsou hladké a náplňové, okna plastová. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva. Podlahy jsou z keramické dlažby, PVC a kobercové. Elektřina je světelná i motorová. V koupelně je vana a sprchový kout. WC bez obkladu. V kuchyni je plynový sporák.
Stáří objektu odhaduji na 90 roků. Asi před patnácti roky proběhla rekonstrukce - omítky, podlahy, okna, střešní krytina, rozvody. Před šesti roky byla provedena nová fasáda, provedena svislá izolace proti zemní vlhkosti kolem rodinného domu, provedena přípojka kanalizace včetně přečerpávací šachty, vyměněn kotel ÚT.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 215,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.PP:	4,02*2,74	=	11,01 m^2
I.NP:	18,70*5,10+1,06*5,08+1,60*4,97+7,68*6,75	=	160,55 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.PP:	11,01 m^2	2,25 m
I.NP:	160,55 m^2	3,04 m

Obestavěný prostor

I.PP:	(4,02*2,74)*(2,35)	=	25,88 m^3
I.NP:	(18,70*5,10)*(3,45+0,5*2,48)+1,06*5,08*2,95+1,60*4,97*2,95+7,68*6,75*3,45+(1/6)*6,75*3,44*(2*7,68+2,40)	=	734,21 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**760,09 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 160,55 m^2

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 171,56 m²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,07

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem - 505m2	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.
Koeficient pro stáří 90 let:
s = 1 - 0,005 * 90 = **0,550**
Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,728}$

Nemovitá věc je součástí pozemku
Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,922}$
Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 215,- Kč/m³ * 0,728 = 3 068,52 Kč/m³
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 760,09 m³ * 3 068,52 Kč/m³ * 0,922 * 1,040= 2 236 445,08 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 236 445,08 Kč

1.3. Sklad

Přízemní objekt v pravé části dvora.

Základy jsou tvořeny základovými pasy bez izolace, zdivo je cihelné. Střecha pultová s krytinou z osinkocementových vlnitých desek. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Venkovní omítka i vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Dveře jsou kovové, okno zdvojené. Elektřina světelná. Stáří objektu odhaduji na 40 roků, údržba je průměrná. Celkovou životnost odhaduji na 80 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
I.NP	6,40*1,95 =	12,48	2,60 m
		12,48 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	I.NP	(6,40*1,95)*(2,70) =	33,70
Obestavěný prostor - celkem:			**33,70 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	N	1,10	100	1,54	1,69
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					76,96
Koeficient vybavení K_4:					**0,7696**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7696
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**2 419,62**
Plná cena:	33,70 m³ * 2 419,62 Kč/m³	=	**81 541,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**40 770,60 Kč**
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	**39 099,01 Kč**
Sklad - cena zjištěná	=	**39 099,01 Kč**

1.4. Chlívek I

Přízemní objekt v levé části dvora.

Základy jsou tvořeny základovými pasy bez izolace, zdivo je cihelné. Střecha pultová s krytinou z osinkocementových vlnitých desek. Klempířské konstrukce nejsou. Venkovní omítka i vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Dveře jsou kovové, okno jednoduché. Elektřina světelná. Podlahy betonové a ze zámkové dlažby.
Stáří objektu odhaduji na 60 roků, údržba je průměrná. Celkovou životnost odhaduji na 80 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
I.NP	7,20*2,15+3,18*9,04 =	44,23	3,00 m
		44,23 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	I.NP	(7,20*2,15+3,18*9,04)*(3,30) =	145,95
Obestavěný prostor - celkem:			**145,95 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					78,50
Koeficient vybavení K_4:					**0,7850**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7850
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**2 468,04**
Plná cena:	145,95 m³ * 2 468,04 Kč/m³	=	**360 210,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 80 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	**90 052,61 Kč**
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	**86 360,45 Kč**

Chlívek I - cena zjištěná = **86 360,45 Kč**

1.5. Chlívek II

Přízemní objekt na cizím pozemku - p.č. 2169/1.

Základy jsou tvořeny základovými pasy bez izolace, zdivo je cihelné o tl. 15cm. Střecha pultová s krytinou z osinkocementových vlnitých desek. Klempířské konstrukce nejsou. Venkovní omítka i vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Dveře jsou kovové, okno ze sklobetonu. Podlahy betonové. Stáří objektu odhaduji na 40 roků, údržba je průměrná. Celkovou životnost odhaduji na 60 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
I.NP	1,93*3,30 =	6,37	2,10 m
		6,37 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	I.NP	(1,93*3,30)*(2,20) =	14,01
Obestavěný prostor - celkem:			**14,01 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	C	21,80	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00

9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,60
Koeficient vybavení K_4:					**0,7160**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7160
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**1 899,93**
Plná cena:	14,01 m³ * 1 899,93 Kč/m³	=	**26 618,02 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 60 = 66,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,7 % / 100)	*	0,333
Nákladová cena stavby CS_N	=	**8 863,80 Kč**
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	**8 500,38 Kč**
Chlívek II - cena zjištěná	=	**8 500,38 Kč**

1.6. Stodola

Přízemní objekt na p.č. st. 116.
Základy jsou tvořeny základovými pasy bez izolace, zdivo je smíšené o tl. 60 cm. Strop není, střecha sedlová s taškovou krytinou. Venkovní omítka i vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Vrata jsou palubková.
Stáří objektu odhaduji na 90 roků. Údržba je průměrná. Ve zdivu je patrná vlhkost, omítky jsou místy oduté a opadané. Byla vyměněna krytina a vrata. Další životnost odhaduji na 25 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
I.NP	11,04*8,07 =	89,09	7,20 m
		89,09 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m³]
NP	I.NP+střecha	(11,04*8,07)*(3,50+0,5*3,80) =	481,10
Obestavěný prostor - celkem:			**481,10 m³**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		C	100
4. Krov		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské práce		S	100
7. Úprava povrchů		S	100
8. Schodiště		C	100
9. Dveře		C	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100
13. Vrata		A	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	19,30	100	0,00	0,00
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	S	1,90	100	1,00	1,90
7. Úprava povrchů	S	4,90	100	1,00	4,90
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	C	3,10	100	0,00	0,00
10. Okna	C	1,00	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
13. Vrata	A	2,31	100	1,00	2,31
cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K_5 * K_i)					
35 000,00 / (481,10 * 1 250,- * 0,8000 * 3,1440) = 2,31					
Součet upravených objemových podílů					75,11

Koeficient vybavení K_4:			**0,7511**
Ocenění			
Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,7511
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**2 361,46**
Plná cena:	481,10 m³ * 2 361,46 Kč/m³	=	**1 136 098,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 90 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 90 / 115 = 78,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 78,3 % / 100)	*	0,217
Nákladová cena stavby CS_N	=	**246 533,35 Kč**
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	**236 425,48 Kč**
Stodola - cena zjištěná	=	**236 425,48 Kč**

1.7. Sklad u stodoly

Přízemní objekt na přistavěný ke stodole. Je umístěný na cizím pozemku - p.č. 2169/1.
Základy nejsou, obvodová konstrukce trámková s jednostranným obitím. Střecha pultová s taškovou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dveře svlakové.
Stáří objektu odhaduji na 80 roků. Údržba zhoršená. Další životnost odhaduji na 10 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
I.NP	3,90*6,20 =	24,18	3,40 m
		24,18 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]

NP I.NP	(3,90*6,20)*(2,70) =	65,29
Obestavěný prostor - celkem:		**65,29 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,30	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	C	10,80	100	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					46,30
Koeficient vybavení K_4:					**0,4630**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,4630
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	**1 129,60**
Plná cena:	65,29 m³ * 1 129,60 Kč/m³	=	**73 751,58 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 90 = 88,9 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**11 062,74 Kč**
Koeficient pp	*	0,959
Cena stavby CS	=	**10 609,17 Kč**
Sklad u stodoly - cena zjištěná	=	**10 609,17 Kč**

1.8. Garáž

Přízemní objekt přistavěný ke stodole. Je umístěn na cizím pozemku - p.č. 2169/1.
Základy jsou tvořeny základovými pasy, zdivo je cihelné, střecha pultová s povlakovou krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Venkovní omítka i vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Podlaha je betonová. Elektřina světelná.
Stáří objektu odhaduji na 30 roků. Údržba je dobrá.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	6 310,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP: 3,60*6,10 = 21,96 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	21,96 m^2	2,50 m

Obestavěný prostor

I.NP: (3,60*6,10)*(2,50) = 54,90 m^3
Obestavěný prostor - celkem: = **54,90 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez příslušenství	II	-0,01
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 30 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 30 = \mathbf{0{,}850}$

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}850 = \mathbf{0{,}816}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 0{,}922}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}040}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 6 310,- Kč/m^3 * 0,816 = 5 148,96 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 54,90 m^3 * 5 148,96 Kč/m^3 * 0,922 * 1,040= 271 054,19 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	**271 054,19 Kč**

Pozemky p.č. st. 6/2 a st.116 - rekapitulace

1.1. Pozemky:		**167 564,05 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům č.p. 31		2 236 445,08 Kč
1.3. Sklad		39 099,01 Kč
1.4. Chlívek I		86 360,45 Kč
1.5. Chlívek II		8 500,38 Kč
1.6. Stodola		236 425,48 Kč
1.7. Sklad u stodoly		10 609,17 Kč
1.8. Garáž		271 054,19 Kč
Stavby na pozemku – celkem	+	**2 888 493,76 Kč**
Pozemky p.č. st. 6/2 a st.116 - cena zjištěná celkem	=	**3 056 057,81 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nemovitá věc č.p. 31

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha pro výpočet:

Užitná plocha je uvedena v popisu objektu v administrativní ceně.

Užitná plocha celkem: 112m2

Užitná plocha:	101,00 m^2
Obestavěný prostor:	760,00 m^3
Zastavěná plocha:	161,00 m^2
Výměra pozemku:	505,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Prodej rodinného domu 120m2**
Lokalita:	Černín 47, okres Znojmo
Popis:	Jedná se o pozemek p.č. st.35, součástí je stavba č.p. 47 - rodinný dům. Objekt je v horším technickém stavu. Další podrobnosti a fotografie jsou v příloze znaleckého posudku - viz. detail nabídky č. 1866351 č.ř. V-1122/2026-713 kupní smlouva z 26.1.2026
Pozemek:	875,00 m^2
Užitná plocha:	120,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 26.1.2026	1,05
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,02
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - velikost vedlejších staveb srovnatelná, v horším technickém stavu	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,25
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,98



Zdroj: VALUO +údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, Valuo.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 26.1.2026; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - velikost vedlejších staveb srovnatelná, v horším technickém stavu; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 800 000	120,00	23 333	1,51	**35 233**

2. Prodej rodinného domu 149m2

Lokalita: Medlice 55, okres Znojmo

Popis: Jedná se o pozemek p.č. st.142 o výměře 371m2, součástí je stavba č.p. 55 - rodinný dům, pozemek p.č. 211/2 - výměra 1000m^2 - užívaný převážně jako orná půda, pozemek p.č. 211/3 - zahrada o výměře 429m^2 .
V inzerátu je užitná plocha se započtením podkroví, které není vybudováno. Je zde však uveden půdorys I.PP a I.NP s výčtem podlahové plochy místností. Užitná plocha je určena z těchto výměr - I.NP celé, I.PP 40%.
Objekt je ve výrazně horším technickém stavu. Další podrobnosti a fotografie jsou v příloze znaleckého posudku - viz. detail nabídky č. 1851937
č.ř. V-740/2026-713
kupní smlouva z 8.1.2026

Pozemek: 1 800,00 m^2

Užitná plocha: 149,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 8.1.2026	1,08
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - nejsou vedlejší stavby	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - větší	0,95



Zdroj: VALUO.cz + údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 8.1.2026; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - nejsou vedlejší stavby; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 300 000	149,00	22 148	1,49	**33 001**

3.	**Prodej rodinného domu 92m2**
Lokalita:	Mikulovice č.p. 203, okres Znojmo
Popis:	Jedná se o pozemek p.č. st.242 o výměře 292m2, součástí je stavba č.p. 203 - rodinný dům, pozemek p.č. 687/3 - zahrada o výměře 190m^2 . V inzerátu je užitná plocha zaměněna z celkovou zastavěnou plochou. Na základě fotografií a katastrální mapy bylo zjištěno, že zastavěná plocha obytné části činí asi 110m^2, užitnou plochu pak odvozuji ze zastavěné plochy vynásobením koeficientem 0,80. Objekt je ve výrazně horším technickém stavu. Další podrobnosti a fotografie jsou v příloze znaleckého posudku - viz. detail nabídky č. 1851702 č.ř. V-10708/2025-713 kupní smlouva z 5.12.2025
Pozemek:	482,00 m^2
Užitná plocha:	92,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 5.12.2025	1,10
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,99
K3 Poloha - větší obec	0,97
K4 Provedení a vybavení - vedlejší stavby - menší rozsah	1,10
K5 Celkový stav - výrazně horší	1,35
K6 Vliv pozemku - mírně menší	1,01



Zdroj: údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, VALUO.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva z 5.12.2025; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - větší obec; Provedení a vybavení - vedlejší stavby - menší rozsah; Celkový stav - výrazně horší; Vliv pozemku - mírně menší;

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 900 000	92,00	20 652	1,58	**32 630**

Srovnatelné nemovité věci										**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**KC**	
1. Prodej rodinného domu 120m2										35 233,-
2 800 000,-	120	23 333,-	1,05	1,02	1,00	1,15	1,25	0,98	1,51	
2. Prodej rodinného domu 149m2										33 001,-
3 300 000,-	149	22 148,-	1,08	1,05	1,00	1,15	1,20	0,95	1,49	
3. Prodej rodinného domu 92m2										32 630,-
1 900 000,-	92	20 652,-	1,10	0,99	0,97	1,10	1,35	1,01	1,58	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Je provedeno porovnáním s obdobnými volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např. druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení. Porovnání je provedeno jako jeden celek - budova a pozemky. Jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Byly vybrány nemovitosti z okolí, u kterých je možné dohledat původní inzeráty. Jeden případ je z Mikulovic, jeden z Medlic a jeden z Černína. Liší se velikostí, stavem konstrukcí, umístěním,

příslušenstvím, velikostí pozemku a datem kupních smluv. Tato skutečnost je zohledněna v koeficientu K1, velikost je odvozena ze statistik VALUO.cz a sreality.cz. Oceňovaná nemovitá věc je v nejlepším technickém stavu.

Minimální jednotková porovnávací cena	32 630 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 621 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	35 233 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**33 621 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	101,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**3 395 721 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky p.č. st. 6/2 a st.116	3 056 058,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	167 564,05 Kč
1.2. Rodinný dům č.p. 31	2 236 445,- Kč
1.3. Sklad	39 099,- Kč
1.4. Chlívek I	86 360,- Kč
1.5. Chlívek II	8 500,- Kč
1.6. Stodola	236 425,- Kč
1.7. Sklad u stodoly	10 609,- Kč
1.8. Garáž	271 054,- Kč
	= 3 056 058,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **3 056 058,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **3 056 060,- Kč**

slovy: Tři miliony padesát šest tisíc šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**3 056 060 Kč**
slovy: Tři miliony padesát šest tisíc šedesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nemovitá věc č.p. 31 3 395 721,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 395 721 Kč**

Obvyklá cena	**3 396 000 Kč**
slovy: Tři miliony tři sta devadesát šest tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. st. 6/2, jehož součástí je stavba č.p. 31 - rod. dům, p.č. st. 116, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba v k.ú. Černín, obec Černín, okres Znojmo.

Volba oceňovací metody ke stanovení tržní hodnoty:

Porovnávací metoda:
Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplaceny. Dále jsou provedeny korekce obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedením analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla tržní hodnota určena ve výši hodnoty určené porovnáním.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Odborná otázka:
Stanovit obvyklou cenu pozemku p.č. st. 6/2, jehož součástí je stavba č.p. 31 - rod. dům, p.č. st. 116, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba v k.ú. Černín, obec Černín, okres Znojmo.
Odpověď znalce na odbornou otázku:
Obvyklá cena pozemku p.č. st. 6/2, jehož součástí je stavba č.p. 31 - rod. dům, p.č. st. 116, jehož součástí je stavba bez čp/če - zemědělská stavba v k.ú. Černín, obec Černín, okres Znojmo, je na základě provedených výpočtů stanovena v uvedené výši.

Obvyklá cena	**3 396 000 Kč**
slovy: Tři miliony tři sta devadesát šest tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Další podmínky snižující přesnost závěru nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace - rodinný dům	1
Fotodokumentace - stodola a garáž	1
Kopie katastrální mapy	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 452	4
Detail nabídky 1866351	2
Detail nabídky 1851937	3
Detail nabídky 1851702	2

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudkem se nepřezkoumává jiný znalecký posudek.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 86781962026.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v Seznamu znalců, tlumočníků a překladatelů Ministerstva spravedlnosti ČR, den zápisu 12.9.1991 pro základní obor ekonomika, (36/1967 Sb.) odvětví ceny a odhady nemovitostí, základní obor stavebnictví(36/1967 Sb.) Stavby obytné, Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 86781962026.

V Jaroměřicích nad Rokytnou 25.09.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimír Konvalina
B. Němcové 1110
675 51 Jaroměřice nad Rokytnou

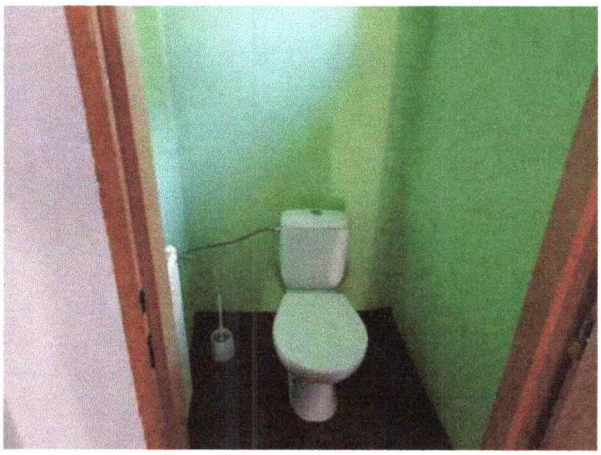
Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.

Rodinný dům











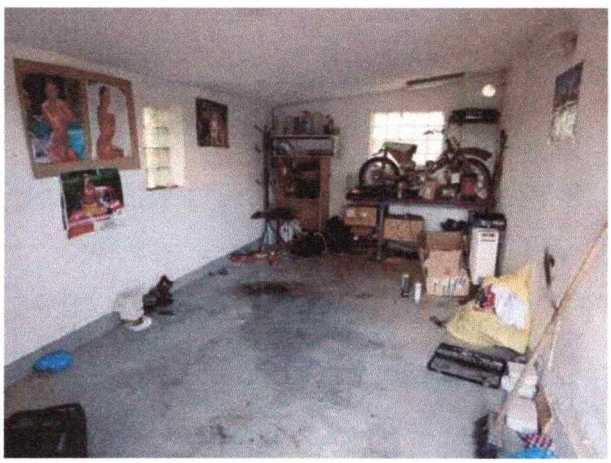


Stodola a garáž










Katastrální mapa
Jevišovka
0 10 20 30 40 50 m

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.09.2026 13:35:02*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593893 Černín**

Kat.území: **620246 Černín** List vlastnictví: **452**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJ **Novák Zbyněk a Nováková Jana, č.p. 31, 67153 Černín** **790203/4525**
845605/4552

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 6/2	**416**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Černín, č.p. 31, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 6/2**				
St. 116	**89**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 116**				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých pohledávek na splacení jistiny dle smlouvy č. 0616298159 do celkové výše 930.000,- Kč s příslušenstvím
k zajištění pohledávek na zaplacení veškerých cen, smluvních pokut, náhrady škody z bezdůvodného obohacení, které vzniknou do 20.1.2051 do celkové výše 930.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 6/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0616298159 ze dne 18.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2017 15:52:54. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Znojmo**

Pořadí k **19.07.2017 15:52** **V-7469/2017-713**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0616298159 ze dne 18.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2017 15:52:54. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Znojmo**

V-7469/2017-713

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0616298159 ze dne 18.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2017 15:52:54. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Znojmo**

V-7469/2017-713

Typ vztahu

- **Zákaz zcizení**

  bez písemného souhlasu banky, po dobu trvání zástavního práva

  Oprávnění pro

  Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

  Povinnost k

  Parcela: St. 116, Parcela: St. 6/2

  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0616298159 ze dne 18.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2017 15:52:54. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo na prac. Znojmo**

  Pořadí k **19.07.2017 15:52** **V-7469/2017-713**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Šmídl, Exekutorský úřad Brno - město, Bohunická 728/24a, 619 00 Brno

  Povinnost k

  Nováková Jana, č.p. 31, 67153 Černín, RČ/IČO: 845605/4552

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 231 EX-930/2026 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 06.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2026 22:00:29. Zápis proveden dne 25.05.2026; uloženo na prac. Brno-město**

  Z-4247/2026-702

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

  Povinnost k

  Novák Zbyněk, č.p. 31, 67153 Černín, RČ/IČO: 790203/4525

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-246/2026 -7 ze dne 29.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2026 18:11:19. Zápis proveden dne 03.06.2026; uloženo na prac. Znojmo**

  Z-4688/2026-713

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Šmídl, Bohunická 728/24, 619 00 Brno

  Povinnost k

  Nováková Jana, č.p. 31, 67153 Černín, RČ/IČO: 845605/4552

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-město 231 EX-1268/2026 -15 ze dne 02.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2026 22:31:03. Zápis proveden dne 10.08.2026; uloženo na prac. Znojmo**

  Z-5534/2026-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 6/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Brno-město 231 EX-1268/2026 -17 ze dne 02.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2026 22:31:03. Zápis proveden dne 10.08.2026; uloženo na prac. Znojmo**

Z-5534/2026-713

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Nováková Jana, č.p. 31, 67153 Černín, RČ/IČO: 845605/4552

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 11315/26-8 ze dne 18.08.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2026 17:59:17. Zápis proveden dne 28.08.2026; uloženo na prac. Praha**

Z-39168/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 6/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 4 č.j. 189 EX-11315/2026 -15 ze dne 27.08.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.08.2026 17:36:47. Zápis proveden dne 31.08.2026; uloženo na prac. Znojmo**

Z-7276/2026-713

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Nováková Jana, č.p. 31, 67153 Černín, RČ/IČO: 845605/4552

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-4234/2026 -7 (16 EXE 2289/2026-7) ze dne 31.08.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2026 15:13:34. Zápis proveden dne 02.09.2026; uloženo na prac. Chrudim**

Z-5589/2026-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 116, Parcela: St. 6/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Chrudim 129 EX-4234/2026 -10 ze dne 01.09.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2026 15:13:33. Zápis proveden dne 03.09.2026; uloženo na prac. Znojmo**

Z-7418/2026-713

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.09.2026 13:35:02*

Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593893 Černín**

Kat.území: **620246 Černín** List vlastnictví: **452**

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

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 22.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2017 08:50:29. Zápis proveden dne 12.09.2017.**

V-8583/2017-713

Pro: **Novák Zbyněk a Nováková Jana, č.p. 31, 67153 Černín; společné jmění** *RČ/IČO:* **790203/4525 845605/4552**

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 Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 25.09.2026 13:54:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

Prodej domu

120 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 47, 67153 Černín

Detail nabídky
#1866351











Typ nemovitosti:	dům	**Příslušenství:**	Nic
Podlahová plocha:	120 m²	**Stav:**	před rekonstrukcí
Dispozice:		**GPS:**	48.984118547132, 16.019577912989
Plocha pozemku:	879 m²	**Zadáno v:**	05.02.2026
Celkem podlaží:		**Číslo vkladu:**	V-1122/2026-713

Popis nemovitosti

Nabízím k prodeji dům o dispozici 3+1. Jedná se o cihlovou stavbu v dobrém stavu, určenou pro život rodiny či jednotlivce dle vlastních představ. Nemovitost o zastavěné ploše 120 m² se nachází na pozemku o rozloze 879 m², čímž nabízí dostatek prostoru pro zahradničení či další využití dle osobních potřeb. Na zahradě se nachází skleník a hospodářské budovy. Rekonstrukce proběhla v 90. Letech. Dům je napojený na obecní vodovod, kanalizaci a vytápění je na TP. Dům neprodělil zásadní rekonstrukci, a proto je určen pro nové majitele, kteří rádi pořádají interiérovou výzdobu podle vlastního vkusu – interiér je dodáván v nevybaveném stavu. Součástí nabídky je také možnost parkování před domem nebo ve vjezdu. Dále je k dispozici sklep. Nemovitost je v osobním vlastnictví a její energetická náročnost je označena štítkem G, protože ji momentálně nevíme. Pro bližší informace a případnou domluvu na prohlídce mě můžete kontaktovat prostřednictvím zpráv skrz komunikační platformu. Ráda Vám zodpovím dotazy

Vladimír Konvalina, +420602758321, konvalina.v@seznam.cz

Prodej domu

120 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 47, 67153 Černín

Detail nabídky
#1866351

Cenová historie 12.11.2025 - 16.11.2025 (4 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	05.02.2026	od 2,8 do 3 mil. Kč	
+ Stažení inzerátu	16.11.2025 (po 4 d.)	2 800 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	12.11.2025	2 800 000 Kč za nemovitost	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
2 800 000 Kč	**0.00 %**	**2 800 000 Kč**
23 333 Kč/m²	tj. 0 Kč/m²	23 333 Kč/m²

Vladimír Konvalina, +420602758321, konvalina.v@seznam.cz

Prodej domu

285 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 55, 67140 Medlice

Detail nabídky
#1851937

Cenová historie 16.10.2025 - 14.11.2025 (29 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	27.01.2026	od 3,2 do 3,4 mil. Kč	
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	27.01.2026 (po 73 d.)	3 300 000 Kč Číslo řízení: V-740/2026-713	-50 000 Kč (-1%)
+ Stažení inzerátu	14.11.2025 (po 29 d.)	3 350 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	16.10.2025	3 350 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu; včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
3 300 000 Kč	**0.00 %**	**3 300 000 Kč**
11 578 Kč/m²	tj. 0 Kč/m²	11 578 Kč/m²

Vladimír Konvalina, +420602758321, konvalina.v@seznam.cz

Prodej domu

285 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 55, 67140 Medlice

Detail nabídky
#1851937

Bobrovka. Dům je napojený na obecní vodovod a elektřinu (230/400 V) a k dispozici je také vlastní studna s užitkovou vodou. Odpad je svedený do septiku. V obci Medlice najdete prodejnu se smíšeným zbožím a obecní úřad s knihovnou a kontaktním místem Czech POINT. Nejbližší mateřská a základní škola je ve Višnovém jen 4 km odtud. Do Znojma je to přibližně 19 km, do Rouchovan 10 km a k elektrárně Dukovany zhruba 15 km. Okolní krajina vybízí k procházkám, cyklovýletům i houbaření. V blízkosti se rozkládá Přírodní park Jevišovka, rybníky a menší lesy ideální pro víkendový odpočinek. PENB nebyl dosud dodán, proto je uvedena energetická třída G. Zaujala vás tato nemovitost? Rád vás přivítám na společné prohlídce. Neváhejte mě kontaktovat ani v případě dodatečných dotazů. S financováním vám pomohou naši finanční specialisté.

Vladimír Konvalina, +420602758321, konvalina.v@seznam.cz

Prodej domu

285 m^2

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 55, 67140 Medlice

Detail nabídky
#1851937











Typ nemovitosti:	dům	**Příslušenství:**	Nic
Podlahová plocha:	285 m^2	**Stav:**	průměrný
Dispozice:		**GPS:**	49.002182196444, 16.119991077249
Plocha pozemku:	1800 m^2	**Zadáno v:**	27.01.2026
Celkem podlaží:		**Číslo vkladu:**	V-740/2026-713

Popis nemovitosti

Poznejte velký rodinný dům určený pro všechny, kteří mají velké plány! + celková plocha 285 m2 + aktuálně 2+1 s možností rozšíření + prostorné podkroví 73 m2 + suterén 105 m2 + pozemek 800 m2 + 1 000 m2 orná půda Tento dům z let 1969 - 1971 je připravený na kompletní rekonstrukci. Než se promění v moderní domov podle vašich představ, bude potřebovat péči. Odmění se vám však velkorysým prostorem a možností vytvořit si bydlení přesně na míru. Pokud ale hledáte místo, kde můžete bydlet hned, je to možné. První nadzemní podlaží je aktuálně obývané a plně funkční. Dům tvoří obyvatelné přízemí, rozsáhlý suterén a půda připravená k vestavbě. Celkově nabízí 285 m2 prostoru, se kterým se dá pracovat opravdu svobodně. První nadzemní podlaží má aktuální dispozici 2+1 se 107 m2 obytné plochy. Najdete zde prostornou kuchyni s jídelním koutem, obývací pokoj, ložnici, velkorysou vstupní chodbu, technickou místnost a koupelnu se sprchou a toaletou. Prostor je plně obyvatelný už nyní, ale zároveň poskytuje skvělý základ pro budoucí modernizaci. Zatímco první podlaží je obyvatelné, podkroví je před rekonstrukcí. Otevřený prostor se střešní konstrukcí a původními cihlami má celkem 73 m2 a nabízí možnost vytvořit další obytné patro, které zvětší dispozici domu. Přístup vede po žebříku z technické místnosti. Suterén o ploše 105 m2 je rozdělený na dva sklepy, kotelnu a garáž, takže tady pohodlně zaparkujete vůz a zároveň uskladníte sezónní věci, nářadí nebo cokoliv dalšího, co nechcete mít v obytné části domu. Velká plocha dává prostor i pro malou dílnu, sklad vína nebo domácí hobby zázemí. Součástí nemovitosti je také rozsáhlý pozemek o celkové ploše 1 800 m2. Aktuálně není oplocený a je rozdělený na dvě části - přední část o 800 m2, která zahrnuje dům se zahradou, a zadní část tvořenou 1 000 m2 orné půdy, navazující přímo za zahradou. Většina oken v obytném podlaží je novějších plastových, v podkroví jsou původní dřevěná. O vytápění se stará plynový kombinovaný kotel Baxi. Stropy jsou dřevěné trámové podlahy tvoří plovoucí laminát a dlažba. Střecha je sedlová s krytinou typu

Vladimír Konvalina, +420602758321, konvalina.v@seznam.cz

valuo

Prodej domu

148 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 203, 67133 Mikulovice

Detail nabídky
#1851702











Typ nemovitosti:	dům	**Plocha zahrady:**	180 m²
Podlahová plocha:	148 m²	**Stav:**	před rekonstrukcí
Dispozice:		**GPS:**	48.955272420869, 16.10003726407
Plocha pozemku:	482 m²	**Zadáno v:**	08.12.2025
Celkem podlaží:		**Číslo vkladu:**	V-10708/2025-713
Příslušenství:	zahrada		

Popis nemovitosti

Tento malebný dům v Mikulovicích u Znojma vám nabídne klid, prostor a poctivý základ pro venkovské bydlení nebo chalupaření. Dům disponuje třemi prostornými pokoji, kuchyní, velkou verandou a v přístavbě hospodářské části také bývalou prádelnou (částečně podsklepenou) a místností, která dříve sloužila jako chlév. Na hranici dvora a zahrady se nachází zděná garáž a kůlna. Zastavěná plocha a nádvoří mají výměru 292 m², samostatná zahrada za domem pak 190 m². Prostor pro venkovní posezení, pěstování nebo dětské hry Vám tu chybět určitě nebude. A kdyby ho přecejen bylo málo, je možné po dohodě přikoupit další parcelu - zahradu o výměře 432 m². Dům je v původním, udržovaném a suchém stavu. Dominantou kuchyně jsou původní funkční kachlová kamna, která dodávají prostoru charakter i teplo. Objekt je napojený na elektřinu, voda a plyn jsou na hranici pozemku. AKTUÁLNĚ ŘEŠÍME povolení a projektovou dokumentaci pro PŘÍPOJKU VODY A SPLAŠKOVÉ KANALIZACE. Pokud Vám práce není cizí, citlivou rekonstrukcí tu můžete vytvořit malebné venkovské bydlení, které bude respektovat původní prvky a zároveň nabídne pohodlí dnešní doby. Ať už hledáte chalupu pro víkendové útěky z města, nebo místo pro klidný život natrvalo, Mikulovice vás mile překvapí. Lokalita, která má co nabídnout. Dům se nachází v klidné části obce, jen pár kroků od hřiště a dominanty Mikulovic - kostela sv. Petra a Pavla. Ten je chloubou celého městyse, jeho původ sahá až do 13. století. Mikulovice jsou městys s bohatou historií a kompletní občanskou vybaveností, najdete zde obchod, školu, školku, poštu i lékaře. Do Znojma je to necelých 15 minut autem. V okolí si přijdou na své milovníci přírody i aktivního odpočinku - na dosah je vodní nádrž Výrovice, oblíbená k rekreaci, a nedaleko se nachází i Mikulovické jezero, přírodní památka ideální pro procházky

Vladimír Konvalina, +420602758321, konvalina.v@seznam.cz

valuo

Prodej domu

148 m²

Zdroj: veřejná nabídka na internetu

Adresa
č.p. 203, 67133 Mikulovice

Detail nabídky
#1851702

Cenová historie 15.10.2025 - 07.11.2025 (22 d.)

	Zaznamenáno	Cena	Změna
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	08.12.2025	od 1,9 do 2 mil. Kč	
Prodej nemovitosti *(zdroj: katastr)*	08.12.2025 (po 30 d.)	1 900 000 Kč Číslo řízení: V-10708/2025-713	-90 000 Kč (-5%)
+ Stažení inzerátu	07.11.2025 (po 23 d.)	1 990 000 Kč	
+ Vytvoření inzerátu	15.10.2025	1 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize a právního servisu; včetně provize a právního servisu	

Úprava koeficientem

Původní cena	Výsledná úprava ceny	Upravená cena
1 900 000 Kč	**0.00 %**	**1 900 000 Kč**
20 879 Kč/m²	tj. 0 Kč/m²	20 879 Kč/m²

Vladimír Konvalina, +420602758321, konvalina.v@seznam.cz