ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005465/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 1102/16
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zátiší č.p. 339, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	12.02.2026
Zpracováno ke dni:	09.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 39 stran příloh. Objednateli se předává v elektronickém vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 16.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 339/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6579/38815 na společných částech budovy č.p. 339 a pozemku parc. č. st. 517, 1175/56 a dále určení ceny obvyklé u řadové garáže na parcele č. st. 1551 a parc. č. 134/1 v obci Vranov nad Dyjí, okres Znojmo, katastrální území Vranov nad Dyjí na listech vlastnictví č. 911, 509.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

- snímek katastrální mapy,
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích,
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
- povodňová mapa,
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí,
- informace zjištěné při prohlídce,
- územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 339/3 + garáž a pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Zátiší č.p. 339, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo
Kraj:	Jihomoravský kraj
Okres:	Znojmo
Obec:	Vranov nad Dyjí
Ulice:	Zátiší
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Vyhnálek. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 339/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6579/38815 na společných částech budovy č.p. 339 a pozemku parc. č. st. 517, 1175/56 a dále určení ceny obvyklé u řadové garáže na parcele č. st. 1551 a parc. č. 134/1 v obci Vranov nad Dyjí, okres Znojmo, katastrální území Vranov nad Dyjí na listech vlastnictví č. 911, 509.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou keramickobetonové, střecha je rovná, krytinu tvoří PVC fólie a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem mezi lety 1960 - 1970.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Podlahové plochy bytu		
Kuchyně	Kuchyně	11,11 m^2
Pokoj	Pokoj	8,02 m^2
Pokoj	Pokoj	12,24 m^2
Pokoj	Pokoj	15,84 m^2
Ostatní prostory	Předsíň	7,91 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	2,28 m^2
Koupelna, WC	WC	0,81 m^2
Ostatní prostory	Spíž	3,57 m^2
Příslušenství	Sklep	1,42 m^2
Příslušenství	Sklep	2,59 m^2
Podlahová plocha obytná		61,78 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		65,79 m^2

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Osvětlovací techniku tvoří pravděpodobně lustry, směrové lampy.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní elektrokotel + elektrické přímotopy. Ostatní informace o řešené bytové jednotce nebyly zjištěny.

Vady bytové jednotky:

vybavení: pravděpodobně zastaralý prvek
podlahy: pravděpodobně zastaralý prvek
střecha: bez vad
zdivo: bez vad
okna: bez vad
rozvody: pravděpodobně zastaralý prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý, ale předpokládá se budoucí modernizace.

Popis pozemku u bytového domu a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů. Přístup je bezproblémový. Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1960 - 1970
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	pvc fólie
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové

<table>
<tr><td></td><td>Vnitřní omítky</td><td>vápenocementové</td></tr>
<tr><td></td><td>Společně užívané prostory</td><td>kolárna, vstupní prostor, sušárna, schodiště</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu bytového domu</td><td>dobrý</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady bytového domu</td><td>rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad</td></tr>
<tr><td rowspan="15">Popis bytové jednotky</td><td>Dispozice bytové jednotky</td><td>3+1</td></tr>
<tr><td>Podlaží bytové jednotky</td><td>2</td></tr>
<tr><td>Bytové jádro</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Typ oken v jednotce</td><td>plastová s dvojsklem</td></tr>
<tr><td>Orientace oken obytných místností</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Koupelna(y)</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Toaleta(y)</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Vstupní dveře</td><td>dřevěné</td></tr>
<tr><td>Typ zárubní</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Vnitřní dveře</td><td>nezjištěno</td></tr>
<tr><td>Osvětlovací technika</td><td>lustry, směrové lampy</td></tr>
<tr><td>Popis místností a rozměry v m²</td><td>
<table>
<tr><td colspan="3">Podlahové plochy bytu</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>11,11 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>8,02 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>12,24 m²</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Pokoj</td><td>15,84 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>7,91 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>2,28 m²</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>0,81 m²</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Spíž</td><td>3,57 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>1,42 m²</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>2,59 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha obytná</td><td>61,78 m²</td></tr>
<tr><td colspan="2">Podlahová plocha vč. příslušenství</td><td>65,79 m²</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Elektřina</td><td>230V</td></tr>
<tr><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td>Svod splaškových vod</td><td>veřejná kanalizace</td></tr>
</table>

	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v bytě	elektrokotel, elektrické přímotopy
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v bytě	nezjištěno
	Podlahy v bytě	nezjištěno
	Vady bytové jednotky	vybavení: pravděpodobně zastaralý prvek podlahy: pravděpodobně zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: pravděpodobně zastaralý prvek

Popis pozemků u byt. domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemků	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístupová cesta

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	-

Popis garáže s pozemkem parc. č. st. 1551

Oceňovaná garáž je koncový řadový objekt. V garáži se pravděpodobně nachází i dílna, vzhledem ke své velikosti. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Objekt není podsklepený, není zde půda a nemá vybudované podkroví. Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové neizolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je šikmá, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Vady garáže:

rozvody: nezjištěno
vybavení: nezjištěno
podlahy: nezjištěno
okna: nezjištěno
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako starší, ale funkční. Zastavěná plocha garáže činí 36 m^2. Plocha užitná je vypočítána ze zastavěné plochy a to s použitím koeficientu zastavěnosti 0,85. Užitná plocha tedy činí činí 36 * 0,85 = 30.6 m^2. Vnitřní omítky jsou vápenocementové a okna jsou dřevěná jednoduchá. Garáž má dvoukřídlá kovová vrata. Podlahovou krytinu pravděpodobně tvoří cementový potěr. Přívod elektriky nezjištěn. Přívod vody nezjištěn. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden.

Popis pozemku parc. č. 134/1

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocen jednoduchým dřevěným plotkem. Trvalé porosty – náletové dřeviny. Přístup je bezproblémový. Pozemek se nachází v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dle územního plánu se jedná z větší části o pozemek pro bydlení v rodinných domech a menší část se nachází v plochách zastavitelných pro dopravní zařízení.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV:	911
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Znojmo
Obec:	Vranov nad Dyjí
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí
Počet obyvatel:	791

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **735,00 Kč/m²**

Obsah

LV č. 911 (byt v BD)

1. Bytová jednotka
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemek

LV č. 509 (garáž a pozemky)

1. Garáž
2. Samostatný pozemek s parc. č. 134/1
3. Pozemek pod garáží

Ocenění cenou zjištěnou

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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,082}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,010}$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,136**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,061**

LV č. 911 (byt v BD)

1. Bytová jednotka

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	54 594,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
Bytová jednotka - obytné plochy:	61,78 * 1,00 =	61,78 m^2
Bytová jednotka - ostatní plochy:	4,01 * 0,10 =	0,40 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		62,18 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 55 let:

s = 1 - 0,005 * 55 = **0,725**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}725 = \mathbf{0{,}790}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,082**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 54 594,- Kč/m^2 * 0,790 = 43 129,26 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,18 m^2 * 43 129,26 Kč/m^2 * 1,082 * 1,050= 3 046 767,29 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 046 767,29 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,082**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

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 = 1,082 * 1,000 * 1,050 = **1,136**

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/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	735,-	1,136		834,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 517	169	834,96	141 108,24
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1175/56	948	834,96	791 542,08
Stavební pozemky - celkem			1 117		**932 650,32**

Pozemek - cena zjištěná celkem	=	**932 650,32 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemek	=	932 650,32 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**932 650,32 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	**3 046 767,29 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 932 650,32 Kč
Spoluvlastnický podíl: 6 579 / 38 815
Hodnota spoluvlastnického podílu:
932 650,32 Kč * 6 579 / 38 815 = 158 080,81 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	158 080,81 Kč
Bytová jednotka - cena zjištěná	=	**3 204 848,10 Kč**

LV č. 509 (garáž a pozemky)

1. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	55 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	6 310,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	39,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	39,00 m^2	2,30 m

Obestavěný prostor

1.NP:	2,3*39	=	89,70 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**89,70 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: bez vybavení	I	-0,05
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
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 55 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 55 =$ **0,725**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0{,}725 =$ **0,682**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,010**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,050**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 6 310,- Kč/m^3 * 0,682 = 4 303,42 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 89,70 m^3 * 4 303,42 Kč/m^3 * 1,010 * 1,050= 409 370,79 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 409 370,79 Kč

2. Samostatný pozemek s parc. č. 134/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}010}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}050}$

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 = $I_T * I_O * I_P$ = 1,010 * 1,000 * 1,050 = **1,061**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	735,-	1,061	0,300	233,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zastavěná plocha a nádvoří	134/1	1 709	233,95	399 820,55
Stavební pozemek - celkem			1 709		**399 820,55**

Samostatný pozemek s parc. č. 134/1 - cena zjištěná celkem = 399 820,55 Kč

3. Pozemek pod garáží

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}010}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1{,}050}$

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 = 1,010 * 1,000 * 1,050 = **1,061**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	735,-	1,061		779,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1551	39	779,83	30 413,37
Stavební pozemek - celkem			39		**30 413,37**

Pozemek pod garáží - cena zjištěná celkem = **30 413,37 Kč**

Výsledky analýzy dat

LV č. 911 (byt v BD)

1. Bytová jednotka	3 204 848,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 046 767,29 Kč
1.2. Pozemek	158 080,75 Kč
	= 3 204 848,- Kč

LV č. 911 (byt v BD) - celkem: **3 204 848,- Kč**

LV č. 509 (garáž a pozemky)

1. Garáž	409 371,- Kč
2. Samostatný pozemek s parc. č. 134/1	399 821,- Kč
3. Pozemek pod garáží	30 413,- Kč

LV č. 509 (garáž a pozemky) - celkem: **839 605,- Kč**

Cena zjištěná - celkem: **4 044 453,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **4 044 450,- Kč**

slovy: Čtyři miliony čtyřicet čtyři tisíc čtyři sta padesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

a) Bytová jednotka č. 339/3 s podílem na pozemcích parc. č. st. 517, 1175/56

Bytová jednotka č. 339/3,Zátiší č.p. 339, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Zátiší č.p. 339, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	62 m^2	cihlová	dobrý	sklepy	-
1	Bítovská, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	82 m^2	cihlová	velmi dobrý	-	-
2	Havlíčkovo nábřeží, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	114 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	2 sklepy	-
3	Šumná č.p. 182, okres Znojmo	76 m^2	cihlová	dobrý	Balkon, sklep	-
4	Zátiší č.p. 393, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	67 m^2	cihlová	dobrý	sklep	-
5	Štítary č.p. 265, okres Znojmo	62 m^2	smíšená	dobrý	Balkon, 2 garáže	-
6	Olbramkostel č.p. 63, okres Znojmo	55 m^2	cihlová	dobrý	garáž	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	35 365,85 Kč	0.9	31 829,27 Kč	1	0.94	1	1.06	0.97	1	0.966508	32 932,24 Kč
2	20 087,72 Kč	0.9	18 078,95 Kč	1	0.85	1	0.9	1.02	1	0.7803	23 169,23 Kč
3	30 526,32 Kč	1	30 526,32 Kč	0.99	0.96	1	1	1	1	0.9504	32 119,44 Kč
4	30 298,51 Kč	1	30 298,51 Kč	1	0.98	1	1.02	1	1	0.9996	30 310,63 Kč
5	27 419,35 Kč	1	27 419,35 Kč	0.98	1	0.9	1.04	1.05	1	0.963144	28 468,59 Kč
6	39 090,91 Kč	1	39 090,91 Kč	0.98	1.03	1	1.04	1.05	1	1.1022648	35 464,17 Kč

Celkem průměr	30 410,73 Kč
Minimum	23 169,23 Kč
Maximum	35 464,17 Kč
Směrodatná odchylka - s	4 267,00 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	26 143,73 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	34 677,72 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – méně výhodnou velikost či horší stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – vybavení či větší pozemek. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ... x K6) vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

30 410,73 Kč/m^2
* 62 m^2
= 1 885 465 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 885 000 Kč

b) Garáž řadová, na pozemku s parc. č. st. 1551, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo

Vranov nad Dyjí, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	31 m^2	cihlová	dobrý	Garáž	-
1	Dešov, okres Třebíč	41 m^2	cihlová	velmi dobrý	elektřina	-
2	Olbramkostel, okres Znojmo	70 m^2	cihlová	ve výstavbě	elektřina	nezkolaudované
3	Šumná č.e. 20, okres Znojmo	21 m^2	cihlová	dobrý	Bez přípojek	-
4	Dešov, okres Třebíč	18 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	Bez přípojek	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11 951,22 Kč	0.9	10 756,10 Kč	0.97	0.95	1	1	1.03	1	0.949145	11 332,41 Kč
2	9 000,00 Kč	0.9	8 100,00 Kč	0.97	0.85	1	1	1.03	0.95	0.80677325	10 040,00 Kč
3	10 952,38 Kč	1	10 952,38 Kč	0.98	1.06	1	1	1	1	1.0388	10 543,30 Kč
4	13 127,78 Kč	0.9	11 815,00 Kč	1	1.07	1	0.96	1	1	1.0272	11 502,14 Kč

Celkem průměr	10 854,45 Kč
Minimum	10 040,00 Kč
Maximum	11 502,14 Kč
Směrodatná odchylka - s	685,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	10 169,35 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	11 539,55 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – méně výhodná velikost. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x ...x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 4: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

10 854,45 Kč/m^2

* 31 m^2

= 336 488 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

336 000 Kč

c) Samostatný pozemek s parc. č. 134/1

Vranov nad Dyjí, okres Znojmo						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	1709 m^2	bydlení	V blízkosti	-	-
1	Lančov, okres Znojmo	668 m^2	bydlení	V blízkosti	-	-
2	Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	658 m^2	bydlení	Na pozemku	-	-
3	Štítary, okres Znojmo	1812 m^2	bydlení	V blízkosti	stodola	-

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	500,00 Kč	1	500,00 Kč	0.97	1.06	1	1	1	1	1.0282	486,29 Kč
2	1 671,73 Kč	1	1 671,73 Kč	1	1.06	1	1.08	1	1	1.1448	1 460,28 Kč
3	659,49 Kč	1	659,49 Kč	0.98	1	1	1	1.08	1	1.0584	623,10 Kč

Celkem průměr	856,56 Kč
Minimum	486,29 Kč
Maximum	1 460,28 Kč
Směrodatná odchylka - s	527,30 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	329,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	1 383,85 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Jelikož je řešený pozemek zastavitelný pro bydlení jen z části (menší část je zastavitelná pouze pro dopravní zařízení), je aplikována srážka 15%. Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně:

856,56 *0,85 Kč/m^2

* 1709 m^2

= 1 244 281,88 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 244 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu 4 044 450 Kč

Výsledek dle tržního porovnání: **3 465 000 Kč**

a) Bytová jednotka č. 339/3 s podílem na pozemcích parc. č. st. 517, 1175/56

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů 1 885 000 Kč

b) Řadová garáž s pozemkem parc. č. st. 1551

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů 336 000 Kč

c) Samostatný pozemek s parc. č. 134/1

1 244 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

U srovnání garáží se nepodařilo dohledat potřebný počet min. 3 realizovaných prodejů, v daném případě je tedy určována tzv. tržní hodnota na základě porovnání s 1 prodejem a 3 nabídkami srovnatelného majetku obchodovaného na realitním trhu.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 339/3, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6579/38815 na společných částech budovy č.p. 339 a pozemku parc. č. st. 517, 1175/56 a dále určení ceny obvyklé u řadové garáže na parcele č. st. 1551 a parc. č. 134/1 v obci Vranov nad Dyjí, okres Znojmo, katastrální území Vranov nad Dyjí na listech vlastnictví č. 911, 509.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena, resp. tržní hodnota, předmětných nemovitostí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 885 000 + 336 000 + 1 244 000 = 3 465 000,- Kč

Slovy: třimilionyčtyřistašedesátpěttisíckorunčeských

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Václav Vyhnálek, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.02.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.02.16 11:28:01 +01'00'

Ing. et Ing. Václav Vyhnálek
Digitálně podepsal Ing. et Ing. Václav Vyhnálek
Datum: 2026.02.16 18:12:45 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.02.16 11:27:48 +01'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.02.16 11:45:45 +01'00'

Ing. Václav Vyhnálek | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005465/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výpis z katastru nemovitostí,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	911
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
339/3

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**509**
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1551; součástí pozemku je stavba
134/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**339/3**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 339
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]
Číslo LV:	911
Podíl na společných částech:	6579/38815

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Motka Tomáš

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

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-761/2026;

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 1551
Obec:	Vranov nad Dyjí [595098]
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]
Číslo LV:	509
Výměra [m^2]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 1551

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochranné pásmo národního parku

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Motka Tomáš

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

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-761/2026;

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 517
Obec:	Vranov nad Dyjí [595098]
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]
Číslo LV:	898
Výměra [m^2]:	169
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 339



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Krajíček Pavel a Krajíčková Helena, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6341/38815
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6	6579/38815
Neterdová Michaela, Jar. Haška 647/23, Nové Dvory, 67401 Třebíč	6581/38815
Nový Miloš Mgr., Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6377/38815
SJ Štancl Jaroslav a Štanclová Lidia, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6608/38815
Tušarová Jana, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6329/38815

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochranné pásmo národního parku

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Změna výměr obnovou operátu

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	134/1
Obec:	Vranov nad Dyjí [595098]
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]
Číslo LV:	509
Výměra [m^2]:	1709
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochranné pásmo národního parku

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Motka Tomáš

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

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-761/2026;

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1175/56
Obec:	Vranov nad Dyjí [595098]
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]
Číslo LV:	898
Výměra [m^2]:	948
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Krajíček Pavel a Krajíčková Helena, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6341/38815
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6	6579/38815
Neterdová Michaela, Jar. Haška 647/23, Nové Dvory, 67401 Třebíč	6581/38815
Nový Miloš Mgr., Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6377/38815
SJ Štancl Jaroslav a Štanclová Lidia, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6608/38815
Tušarová Jana, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí	6329/38815

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
ochranné pásmo národního parku

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Změna výměr obnovou operátu

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 339
Obec:	Vranov nad Dyjí [595098]
Část obce:	Vranov nad Dyjí [185418]
Katastrální území:	Vranov nad Dyjí [785415]
Číslo LV:	898
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 517
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

339/1, 339/2, 339/3, 339/4, 339/5, 339/6

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJ Krajíček Pavel a Krajíčková Helena, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí Jednotka: 339/2	6341/38815
Motka Tomáš, Sušická 1845/21, Dejvice, 16000 Praha 6 Jednotka: 339/3	6579/38815
Neterdová Michaela, Jar. Haška 647/23, Nové Dvory, 67401 Třebíč Jednotka: 339/5	6581/38815
Nový Miloš Mgr., Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí Jednotka: 339/4	6377/38815
SJ Štancl Jaroslav a Štanclová Lidia, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí Jednotka: 339/1	6608/38815
Tušarová Jana, Zátiší 339, 67103 Vranov nad Dyjí Jednotka: 339/6	6329/38815

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.02.2026 09:40.

3.) Jednotka č. 339/3
je byt 3 + 1 umístěný v 2. nadzemním podlaží

Skladba jednotky 339/3	- kuchyň	11,11 m2
	- pokoj	8,02 m2
	- pokoj	12,24 m2
	- pokoj	15,84 m2
	- předsíň	7,91 m2
	- koupelna	2,28 m2
	- WC	0,81 m2
	- spíž	3,57 m2
	- sklep	1,42 m2
	- sklep	2,59 m2
Celková plocha jednotky s příslušenstvím je		~~66,00~~ m2 65,79

Balkon se nezapočítává (2,70 m2)

Vybavení náležející k bytové jednotce:

- kuchyňská linka	1 ks
- elektrický sporák	1 ks
- odsavač par	1 ks
- elektrický ohřívač TUV	1 ks
- dřez v lince	1 ks
- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- mísicí baterie	3 ks
- mísa WC vč. nádržky	1 ks
- kotlík ÚT	1 ks
- otopná panelová tělesa	5 ks
- vestavěná skříň	3 ks
- dom. telefon; zvonek	1 ks
- dopisní schránka	1 ks

Ortofoto mapa

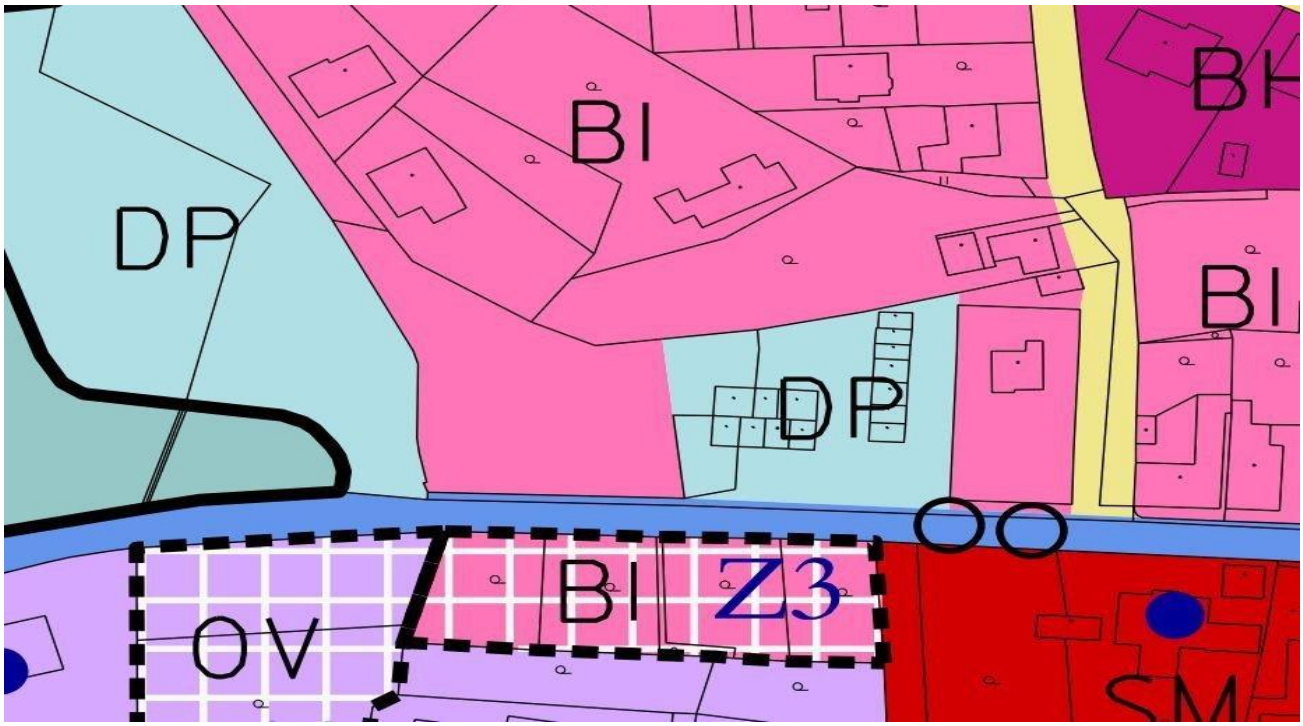





1175/144
341
353
1175/145
Zátiší
1175/42
1175/18
1175/56
574
314
960
1175/88
1175/226


134/1
127/16
127/1
Zámecká

Výřez z územního plánu



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVA	
PLOCHY BYDLENÍ	BH			BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
	BI	BI		BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
PLOCHY REKREACE	RI	RI		PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
	RH			PLOCHY STAVEB PRO HROMADNOU REKREACI
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	OV	OV		VEŘEJNÁ OBČANSKÁ VYBAVENOST
	OM	OM		KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
	OS			TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
	OH			HŘBITOVY
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ
		SV		PLOCHY SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	DS			PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
	DO			PLOCHY OSTATNÍCH KOMUNIKACÍ
	DP	DP		PLOCHY DOPRAVNÍCH ZAŘÍZENÍ
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	TI			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	VD			DROBNÁ VÝROBA A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Výpis z katastru nemovitostí

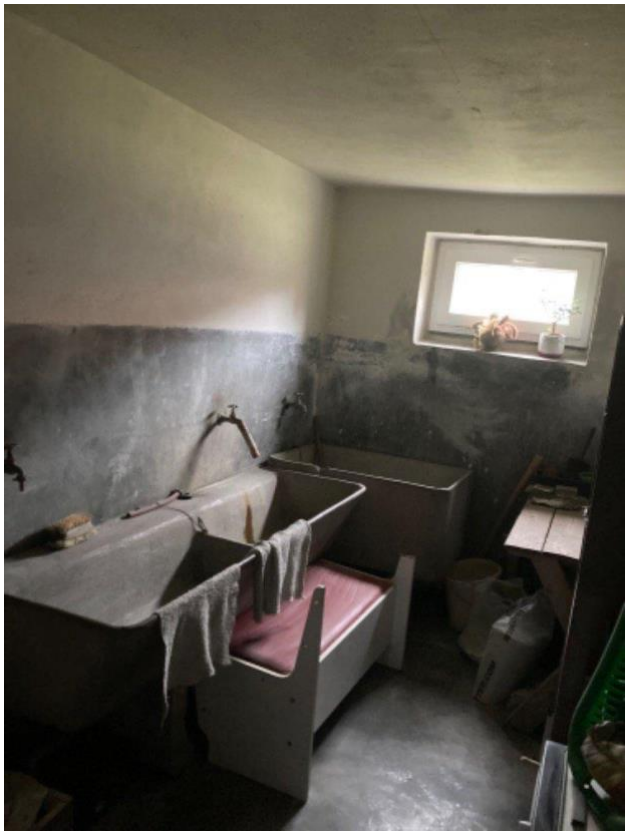



1551
1552
1553
1550
1549
1548
753
127/16
127/1
134/6
121/3
1181/4
134/1
1556
1555
1554
519
579
504
505
Zámecká

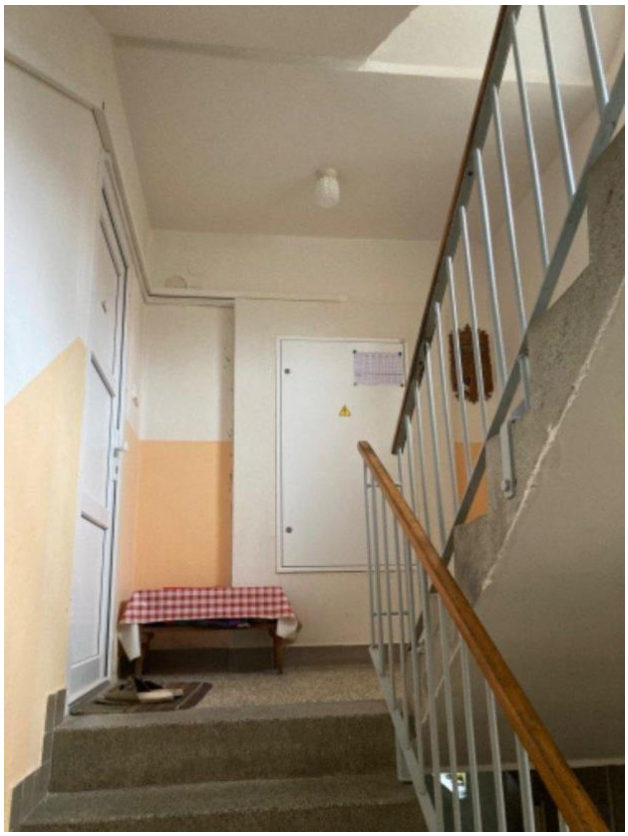
Fotodokumentace předmětu ocenění



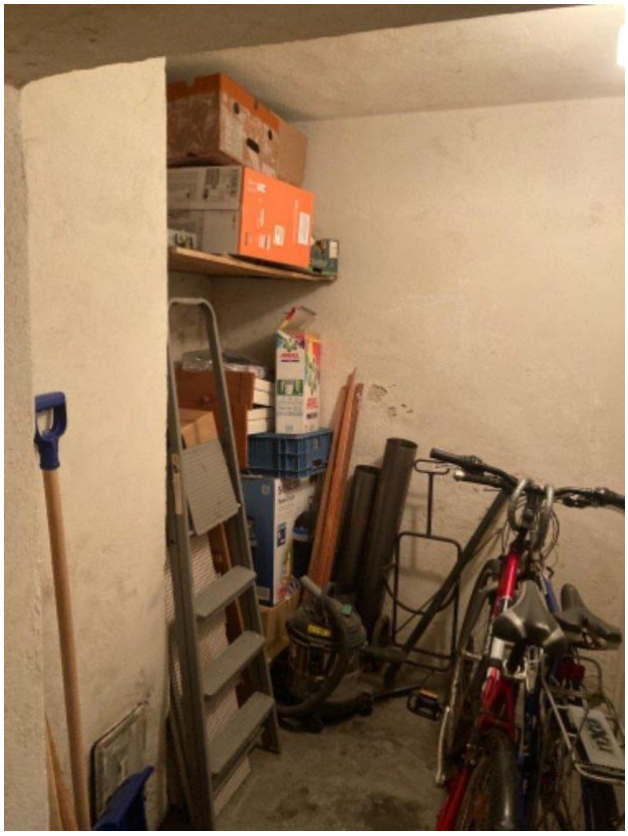















Tomáš Motka







Srovnávané nemovitosti – bytové jednotky

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Bítovská, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	**Cena**	2 900 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	4	**Výtah**	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	82 m^2
Podlahová plocha	82 m^2	**Dispozice**	3+1
Podlaží bytu	4		

Ve výhradním zastoupení Vám k prodeji nabízíme prostorný byt o dispozici 3+1 v obci Vranov nad Dyjí s výhledem na zámek a okolní přírodu.Byt o celkové výměře 82 m² se nachází ve 4. nadzemním podlaží (podkroví) cihlového domu. Umístění domu je v klidné lokalitě a je z něj krásný výhled.Dispozice bytu: vstupní schodiště, kuchyň s jídelním koutem, 3 samostatné pokoje (obývací pokoj, ložnice, hostinský pokoj/pracovna), koupelna, toaleta a komora. Byt je velmi útulný a svoji atmosférou připomíná pobyt na chatě.Vytápění bytu zajišťují elektrické přímotopy a ohřev vody elektrický zásobník. V roce 2018 byla provedena výměna oken, v roce 2020 nová střecha se zesílenou izolací a v roce 2022 došlo k rekonstrukci podlahy v kuchyni a koupelně a byla udělána nové elektřina.Náklady na provoz bytu činí cca 4.500 Kč /měsíc (vytápění, elektřina, voda, fond oprav). Parkování je bezproblémové v okolí domu nebo na nádvoří domu. K bytu náleží možnost využívat menší společnou terasu a posezení na zahradě před domem. Byt je volný od 1.9.2025.Obec Vranov nad Dyjí je vyhledávaná lokalita na jižní Moravě a je ideální jak pro rodinné bydlení, k rekreaci, tak jako investiční příležitost pro krátkodobý či dlouhodobý pronájem. Ve městě je dominantou Státní zámek Vranov nad Dyjí, který spolu s Vranovskou přehradou, která leží nedaleko domu a Národním parkem Podyjí nabízí mnoho možností pro volný čas: turistika, cyklistika, koupání, kulturní památky nebo odpočinek.Vranov nad Dyjí disponuje kompletní občanskou vybaveností - základní a mateřská škola, lékárna, zdravotní středisko, pošta, obchody, restaurace, dětské hřiště a knihovna.Do Vranova nad Dyjí je dobrá dopravní dostupnost jak autem, tak veřejnou dopravou s pravidelnými autobusovými spoji do Znojma.Více info v RK. Prohlídky možné po domluvě.

2. Fotodokumentace



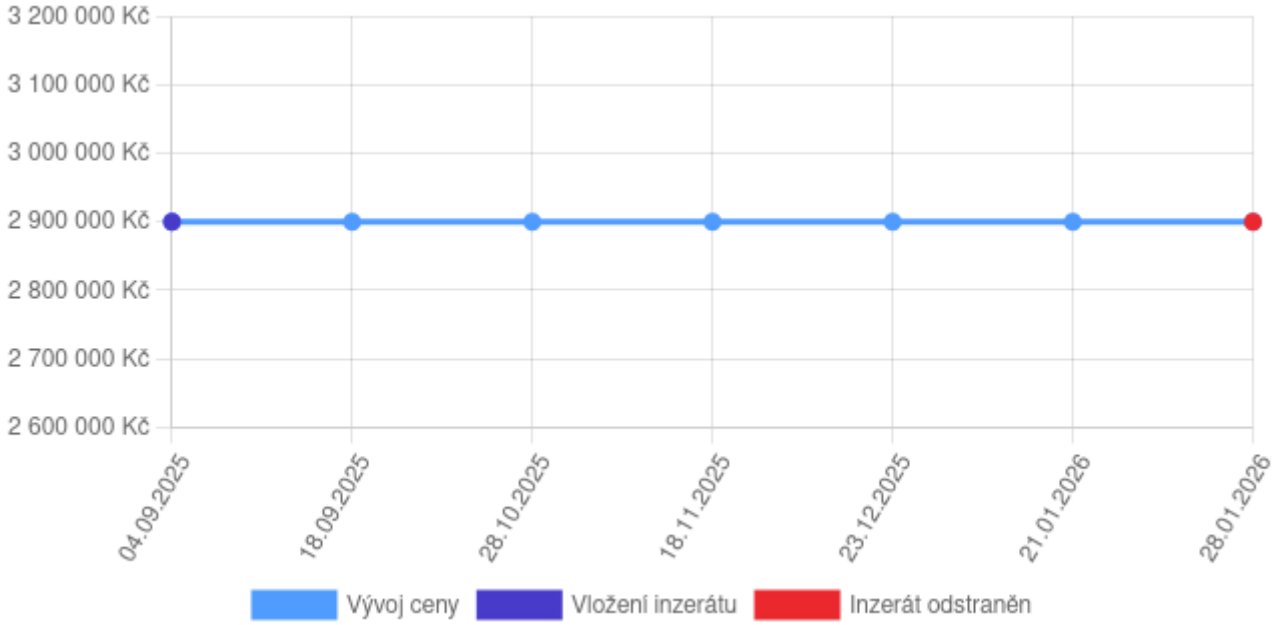




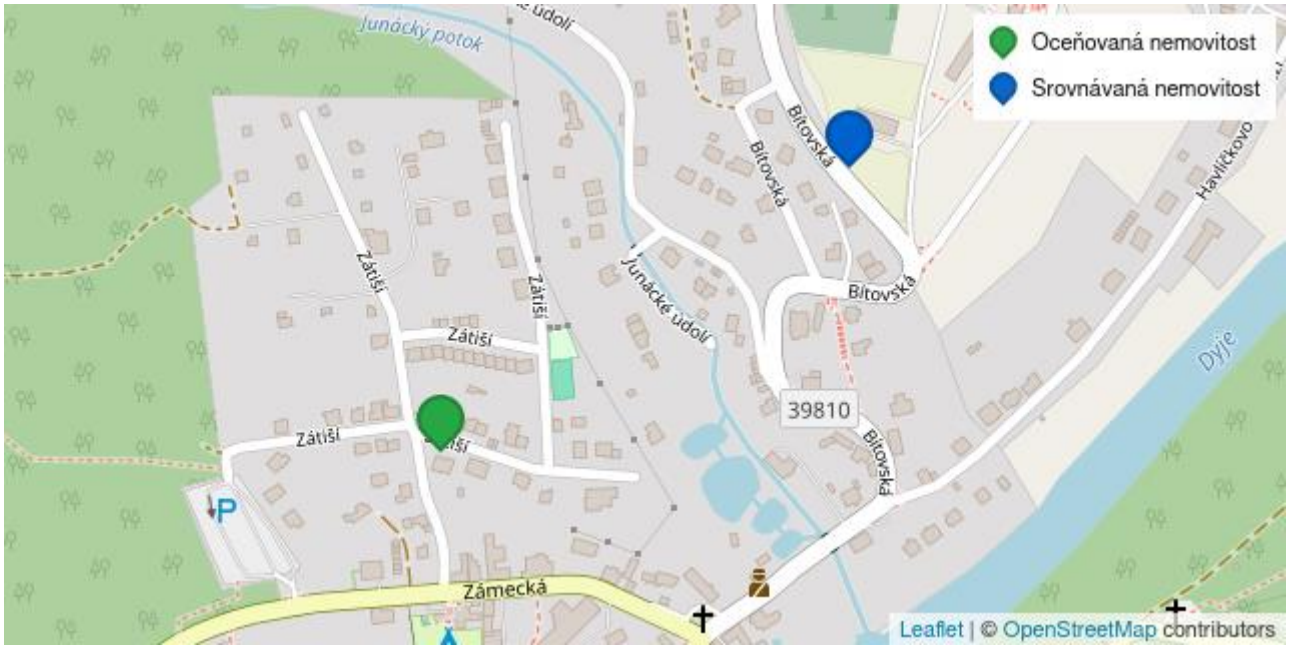




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Havlíčkovo nábřeží, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	**Cena**	2 290 000 Kč
Poznámka k ceně	- včetně právního servisu, provize realitní kanceláři i DPH	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	29 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Elektřina	230V, 230V a 400V	**Plyn**	Individuální, Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	143 m^2	**Podlahová plocha**	114 m^2
Plocha zahrady	880 m^2	**Dispozice**	Atypický
Vytápění	Plynový kotel	**Podlaží bytu**	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	**Typ objektu**	Patrový

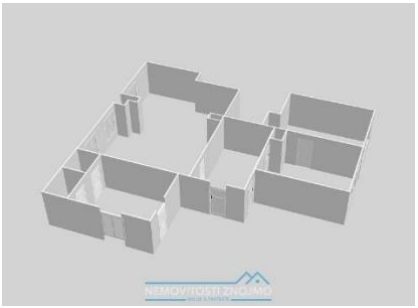
K prodeji nabízíme extrémně zajímavou nemovitost, s podlahovou plochou 114m2 a dvěma sklepy o výměře dalších 29m2, čili celková užitná plocha činí 143m2. Jedná se o nemovitost umístěnou ve 2. NP bytového domu, kde je jednotka aktuálně vedená jako nebytový prostor, všechny ostatní jednotky v domě (celkem 7 jednotek) jsou vedeny jako bytové, a tak stavební úřad nebude mít námitek k případné rekolaudaci na bytovou jednotku. Sklepy k jednotce se nachází ve sníženém přízemí bytového domu, parkování je možné před domem, a dále se kolem domu nachází pozemek (zahrada) o výměře 880m2, kde kupující bude mít také svůj podíl k užívání. Co se týče rozložení dispozice jednotky, je nyní opravdu atypicky využité, jelikož šlo o pracovní dílny, avšak předběžný návrh rozdělení podlaží s ohledem na vedení vody a odpadů Vám představujeme v rámci fotodokumentace, kde jsme vložili i předběžný půdorys zrekonstruované jednotky, detaily samozřejmě budou záležet na novém kupci. Benefity: - okna do zahrady již měněná za plastová - elektřina 220 i 400V - vytápění plynem s radiátory - dům je napojený na kanalizaci V rámci společenství vlastníků se do fondu oprav bytového domu hradí 900,-Kč/měsíc, což je skvělá částka na tak velkou výměru. Pro bližší informace a termíny prohlídek kontaktujte pana Ing. Miklíka, volat můžete kdykoliv, včetně víkendů a svátků. více

2. Fotodokumentace



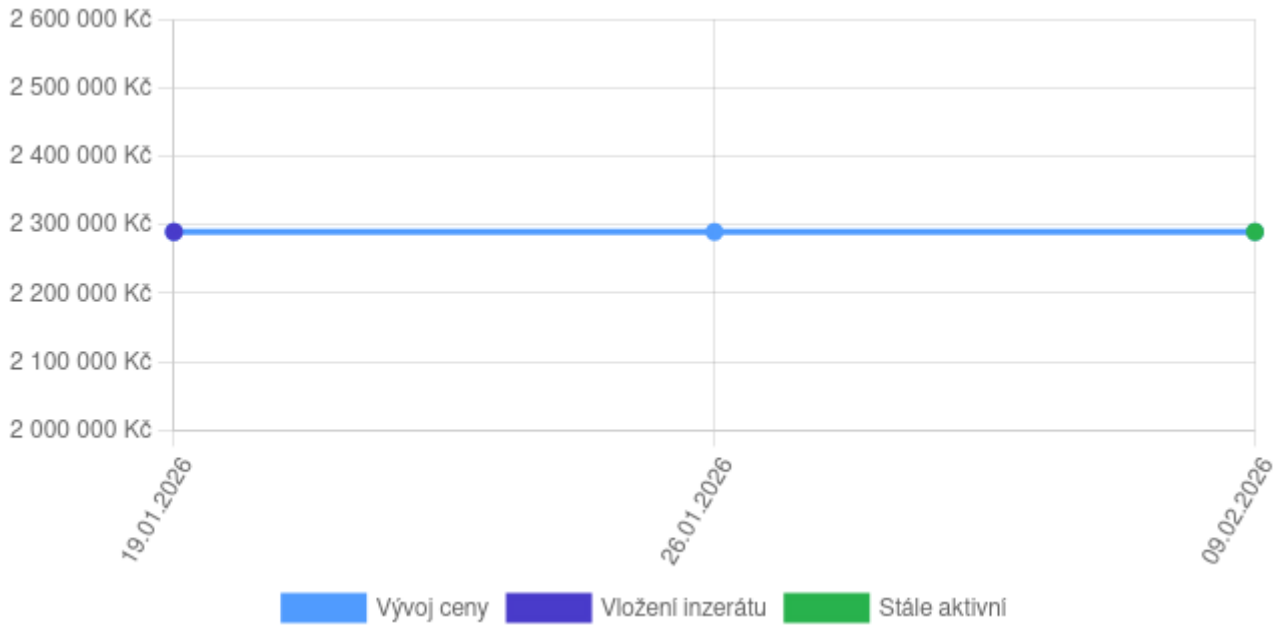




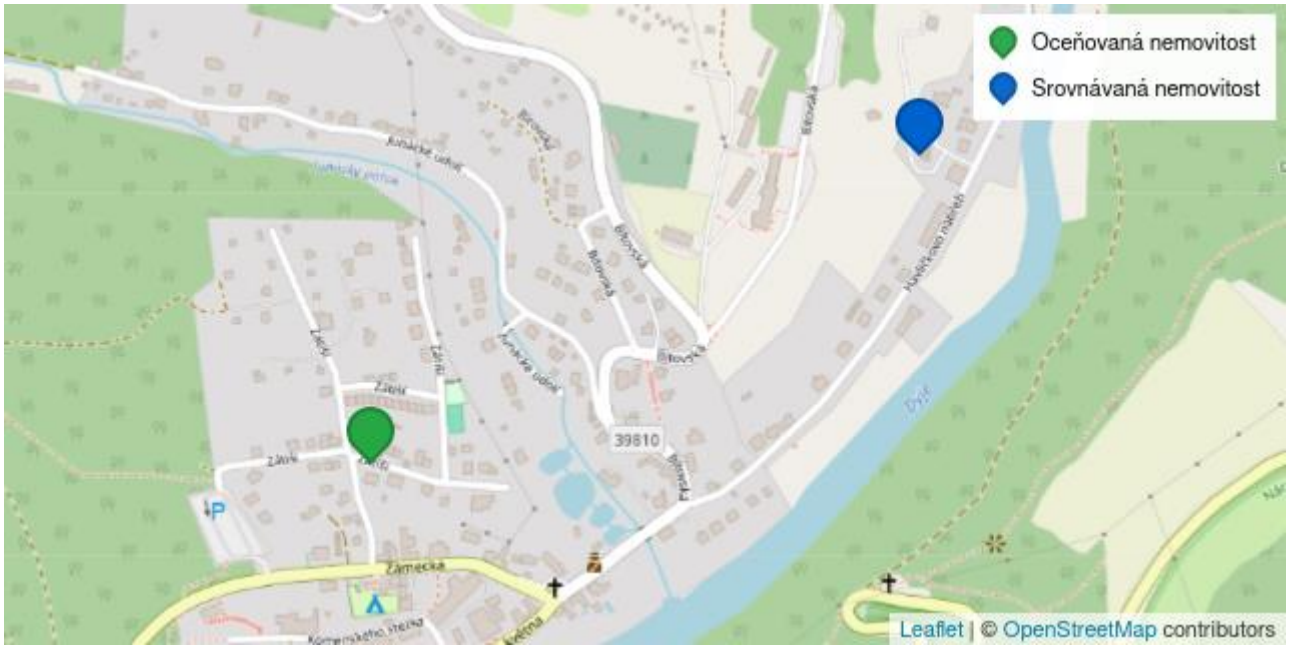




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Šumná č.p. 182, okres Znojmo	**Cena dle KS**	2 320 000 Kč
Právní účinky ke dni	22.08.2025	**Číslo řízení**	V-7157/2025-713
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod, Připojení ke studni	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	7 m^2	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	2 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	76 m^2
Podlahová plocha	76 m^2	**Dispozice**	3+1
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Ústřední vytápění	**Podlaží bytu**	3
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Autobus, Vlak

Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+1 o celkové ploše s příslušenstvím 83,80 m2, který se nachází ve 3. patře bytového domu bez výtahu v malebné obci Šumná. Byt je v osobním vlastnictví a je ideální pro rodiny hledající klidné bydlení s dobrou dostupností služeb. Obývací pokoj s přímým vstupem na prostorný balkón poskytuje příjemné místo k odpočinku a nabízí krásný výhled do okolní krajiny. Byt dále zahrnuje dva samostatné pokoje, které zajišťují dostatek soukromí a pohodlí pro členy domácnosti. Kuchyně disponuje spíží s dostatečným úložným prostorem. Koupelna je vybavena vanou a toaleta je oddělena, což přispívá k pohodlnému užívání bytu. K bytu náleží sklep o velikosti 7 m2, který je ideální pro uskladnění sezónních potřeb, sportovního vybavení nebo dalších věcí. Obyvatelé domu mají také k dispozici společné prostory, jako je kočárkárna a sušárna. Vytápění celého domu zajišťuje centrální kotel na tuhá paliva, což je ekonomické a efektivní řešení. Ohřev teplé vody je zajištěn bojlerem umístěným přímo v bytě, což umožňuje flexibilní využití. Tento byt je navržen tak, aby splnil potřeby rodin i jednotlivců, kteří hledají funkční a pohodlné bydlení. Obec Šumná nabízí veškerou občanskou vybavenost včetně školy, školky, lékaře, obchodu a pošty. Výborné dopravní spojení zajišťují autobusové i vlakové linky, které umožňují snadný přístup do okolních měst. Tento byt je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají pohodlné bydlení v klidné lokalitě s veškerými službami na dosah. Neváhejte nás kontaktovat pro více informací nebo pro sjednání prohlídky.

2. Fotodokumentace



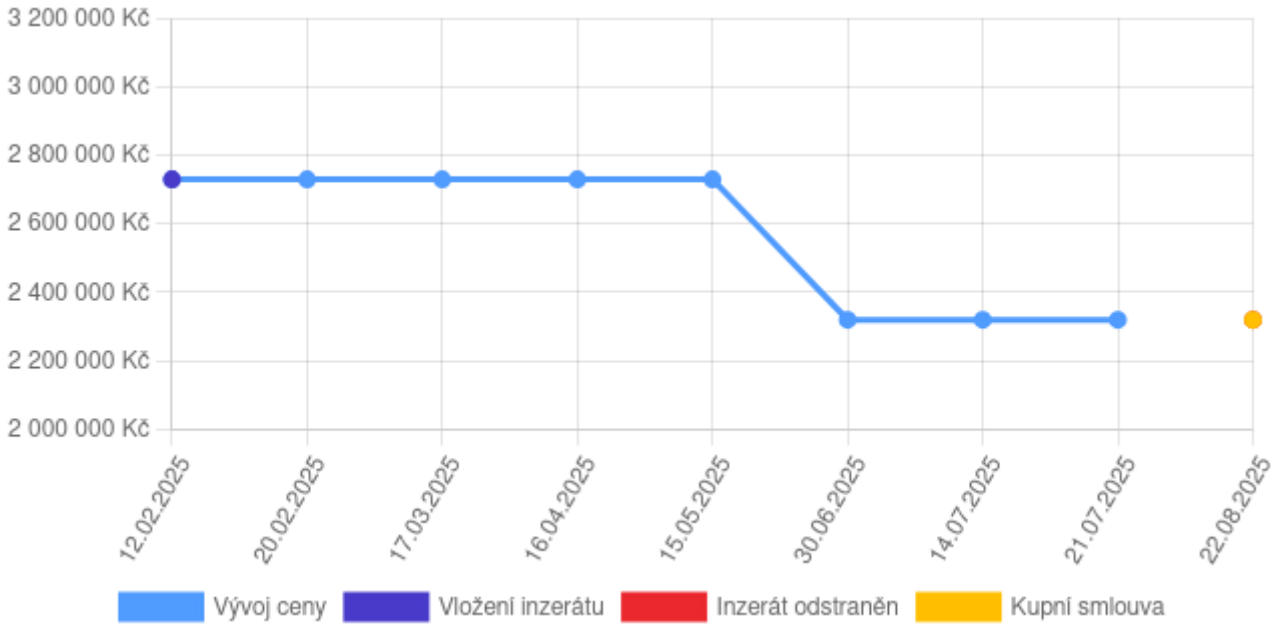




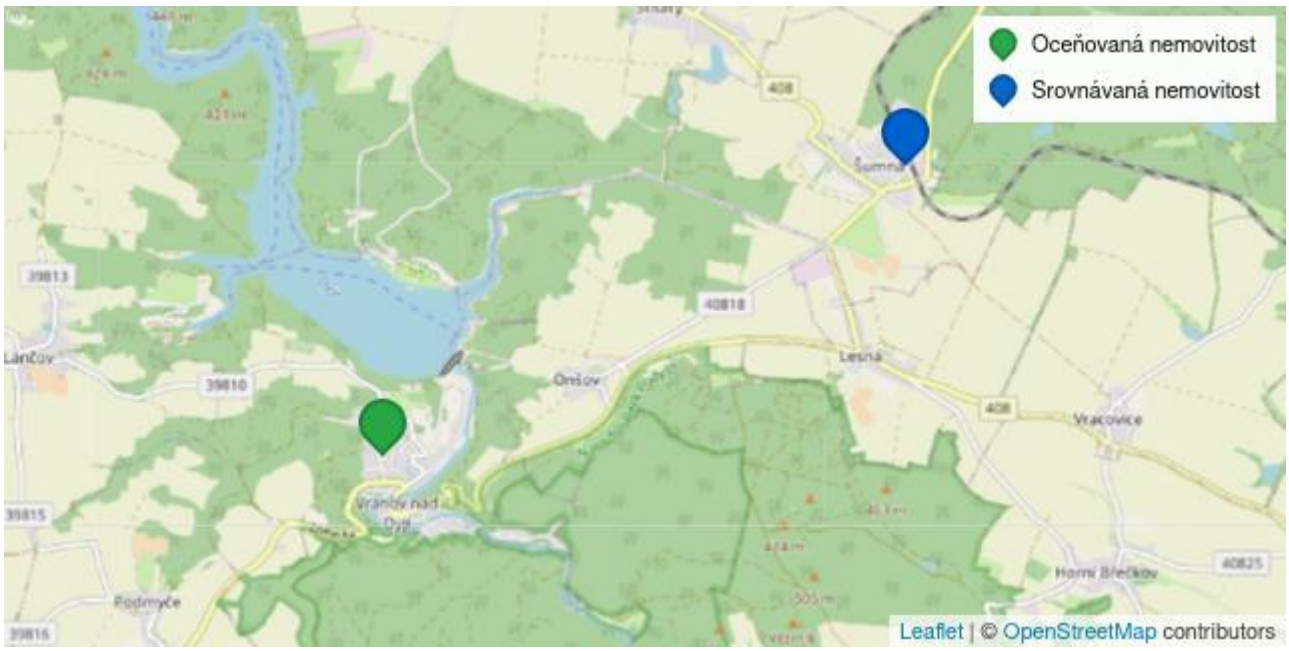




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Zátiší č.p. 393, Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	**Cena dle KS**	2 030 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2025	**Číslo řízení**	V-1764/2025-713
Poznámka k ceně	+ provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	2 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Výtah	Ne	**Elektřina**	230V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Rok rekonstrukce**	2021
Užitná plocha	67 m^2	**Dispozice**	3+1
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Autobus

K prodeji nabízíme prostorný byt o dispozici 3+1 v pěkné části Vranova nad Dyjí. Byt o celkové výměře 67 m², se nachází v prvním nadzemním podlaží cihlového domu a prodává se včetně kompletního vybavení, jak je patrné z fotografií. Součástí bytu je sklepní kóje. Parkování je možné za domem. Byt se nachází v klidné lokalitě a je z něj krásný výhled do okolní zeleně. Vytápění a ohřev vody zajišťuje kotel na tuhá paliva a elektrický bojler. V roce 2014 byla provedena výměna oken, vchodových dveří a radiátorů, a v roce 2021 došlo k rekonstrukci podlah a koupelny s toaletou. Žádný z pokojů není průchozí. Vranov nad Dyjí je vyhledávaná lokalita na jižní Moravě, ideální jak pro rodinné bydlení, tak jako investiční příležitost. Město dominuje Státní zámek Vranov nad Dyjí, který spolu s Vranovskou přehradou a Národním parkem Podyjí nabízí bohaté možnosti pro volnočasové aktivity, včetně turistiky, cyklistiky, koupání a vodních sportů. Vranov nad Dyjí disponuje kompletní občanskou vybaveností, včetně základní a mateřské školy, lékárny, zdravotního střediska, pošty, obchodů, restaurací, dětských hřišť, místního úřadu a knihovny. Do Vranova nad Dyjí je dobrá dopravní dostupnost jak autem, tak veřejnou dopravou s pravidelnými autobusovými spoji do Znojma. Okolí Vranova nad Dyjí je ideální pro milovníky přírody a aktivní odpočinek. V bezprostřední blízkosti se nachází Vranovská přehrada, často nazývaná „Moravský Jadran“, která je jednou z největších vodních nádrží v České republice. Průkaz energetické náročnosti : G* (aktuálně se zpracovává). Zaujal Vás tento byt? Zavolejte mi, ráda Vám poskytnu podrobnější informace, nebo se domluvíme na prohlídce.

2. Fotodokumentace





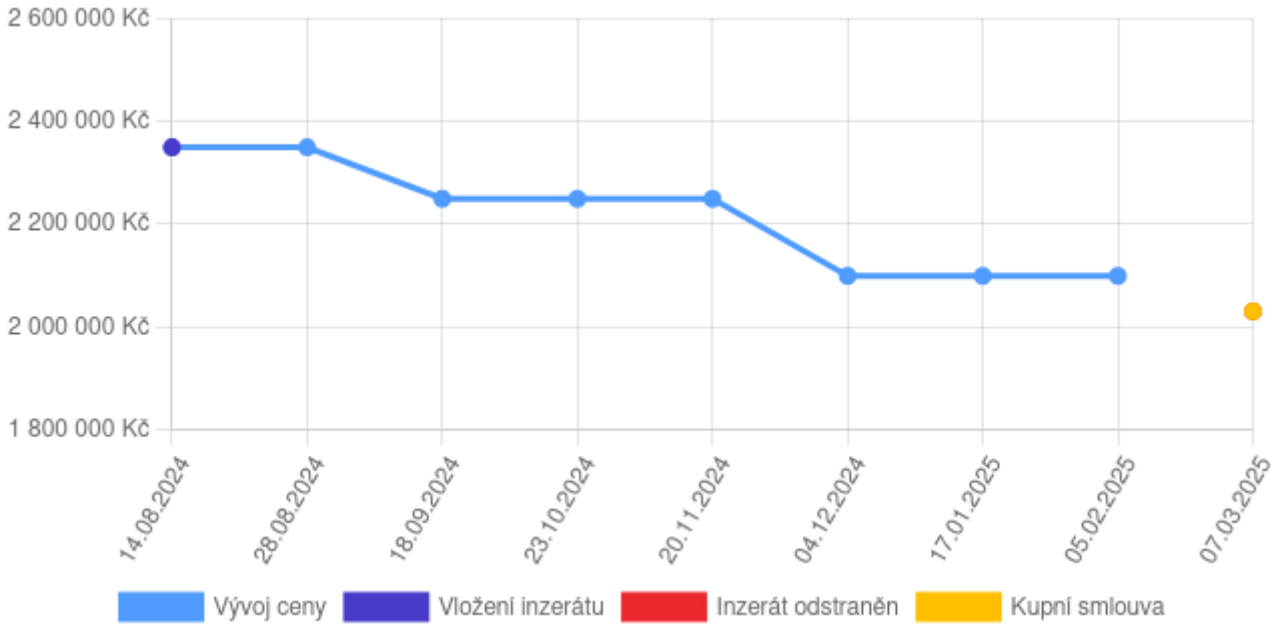




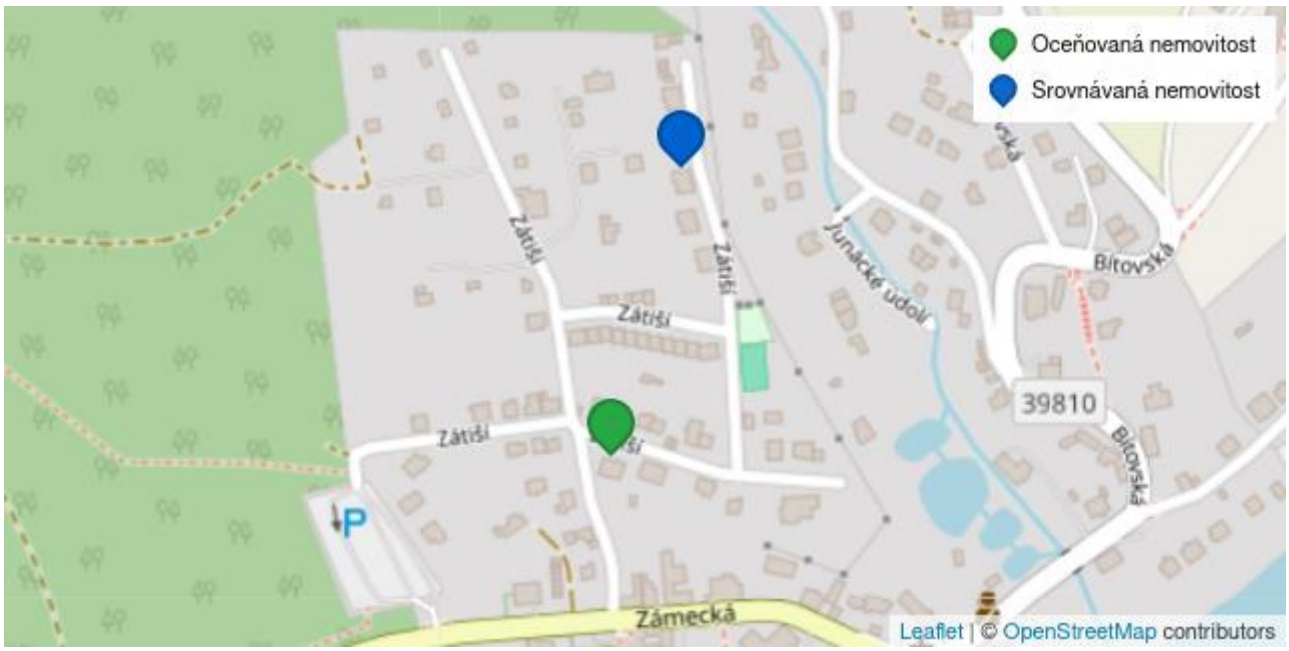




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Štítary č.p. 265, okres Znojmo	**Cena dle KS**	1 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.03.2025	**Číslo řízení**	V-2228/2025-713
Poznámka k ceně	Cena je kompletní bez dalších poplatků.	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	**Užitná plocha**	68 m^2
Podlahová plocha	62 m^2	**Plocha zahrady**	246 m^2
Dispozice	3+1	**Vytápění**	Elektrokotel
Podlaží bytu	2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce

Nedaleko Vranovské přehrady v městysi Štítary nabízíme k prodeji třípokojový byt s prostorným balkonem, zahradou a dvěma garážemi. Tento byt již prošel částečnou rekonstrukcí a je ihned obyvatelný. Má plastová okna, topení zajišťuje elektrokotel a vodu ohřívá elektrický bojler. Jedna garáž se nachází v přízemí domu, druhá garáž s dílnou je za domem, na kterou navazuje zahrada. Zahrada má 246 m2, š.7 m, d. 33m. K bytu náleží sklep (6,65m2). Jedná o dům - okál, bydlení zde může být po zateplení domu i ekonomicky úsporné a příjemné. Bonusem jsou právě dvě garáže, (kdy garáž v domě je využívána spíše jako dílna) a oplocená zahrada, toto vše může být dostupné i jako „startovací“ bydlení pro mladé, nebo pro šikovného kutila, který potřebuje prostory pro svého koníčka či drobné podnikání. Rovněž by tento byt mohl být vhodnou investicí pro krátkodobé nebo dlouhodobé ubytování. Znojmo 20 km, Jihlava 60km, Brno 88 km. PENB zatím nebyl dodán, proto je uvedena tř. „G“. více

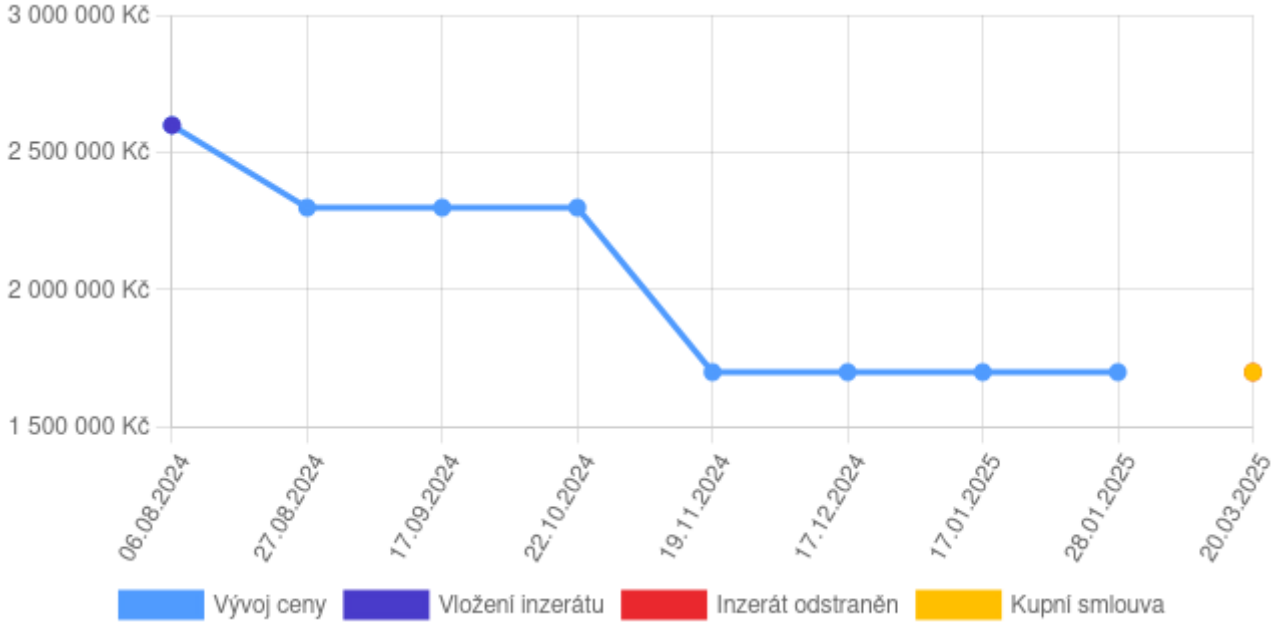
2. Fotodokumentace



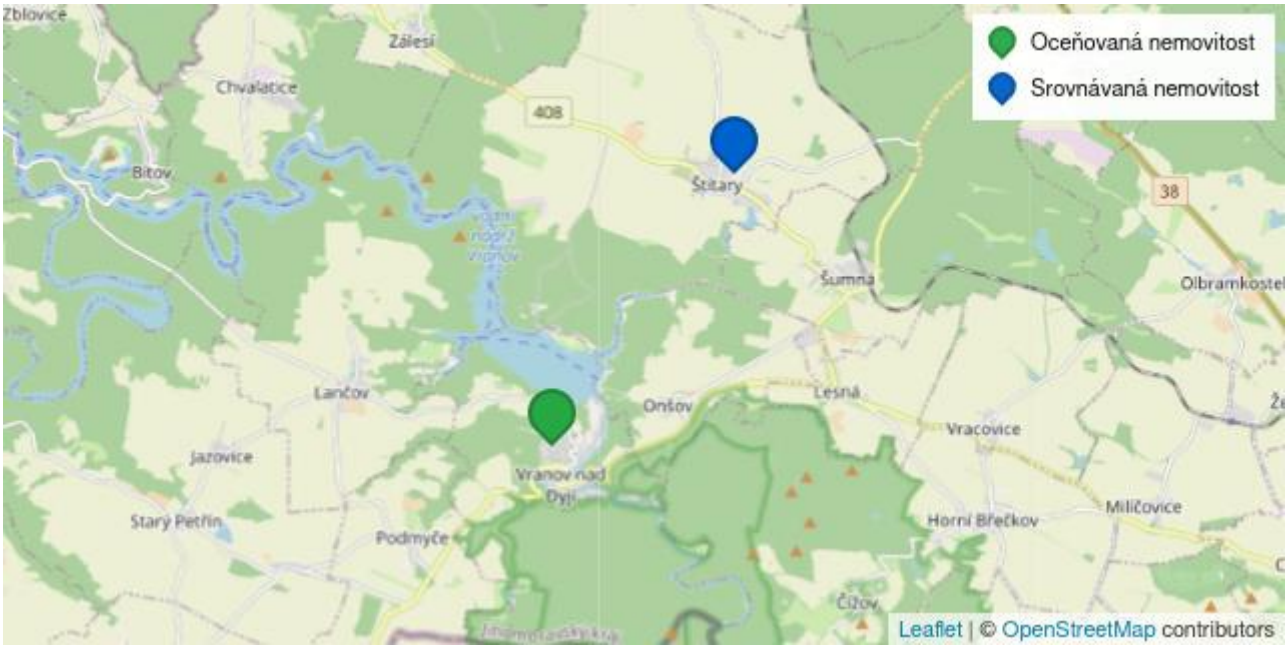





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Olbramkostel č.p. 63, okres Znojmo	**Cena dle KS**	2 150 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.02.2025	**Číslo řízení**	V-1430/2025-713
Poznámka k ceně	včetně provize a poplatků, včetně poplatků, včetně právního servisu	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ano
Parkovací místo	Ne	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	120V, 230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	55 m^2
Podlahová plocha	55 m^2	**Plocha zahrady**	70 m^2
Dispozice	2+1	**Podlaží bytu**	1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

V exkluzivním zastoupení majitele nabízím k prodeji byt 2+1 v obci Olbramkostel. Bytová jednotka o podlahové ploše 55 m2, se nachází ve 1. patře dvoupodlažního cihlového domu. Byt se skládá ze dvou oddělených pokojů, kuchyně, koupelny s vanou, umyvadlem, samostatného WC a předsíně. V bytě jsou na podlahách plovoucí podlahy, v koupelně a na WC keramická dlažba. V bytě má zděné jádro, platová okna a je v původním stavu Vytápění je řešeno plynovým kotlem. K bytu přísluší také garáž a za ní menší zahrádka. více

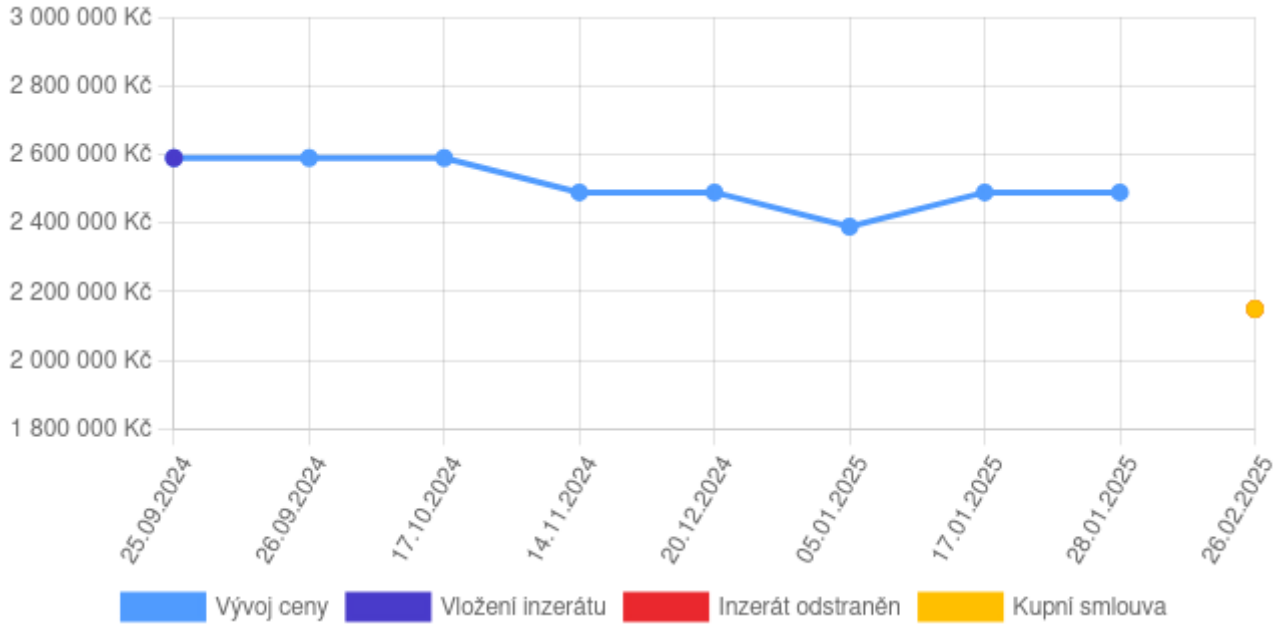
2. Fotodokumentace



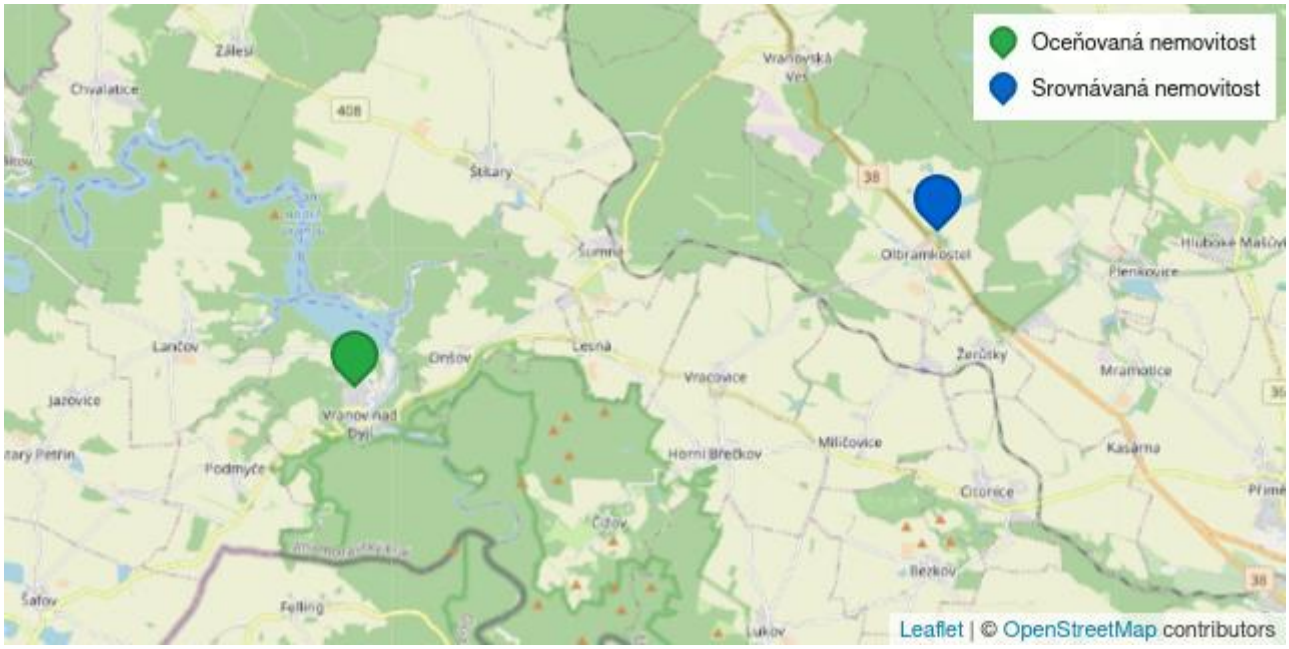





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - garáže

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Dešov, okres Třebíč	**Cena**	490 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně provize RK.	**Vybaveno**	Ano
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	41 m^2	**Typ objektu**	Přízemní

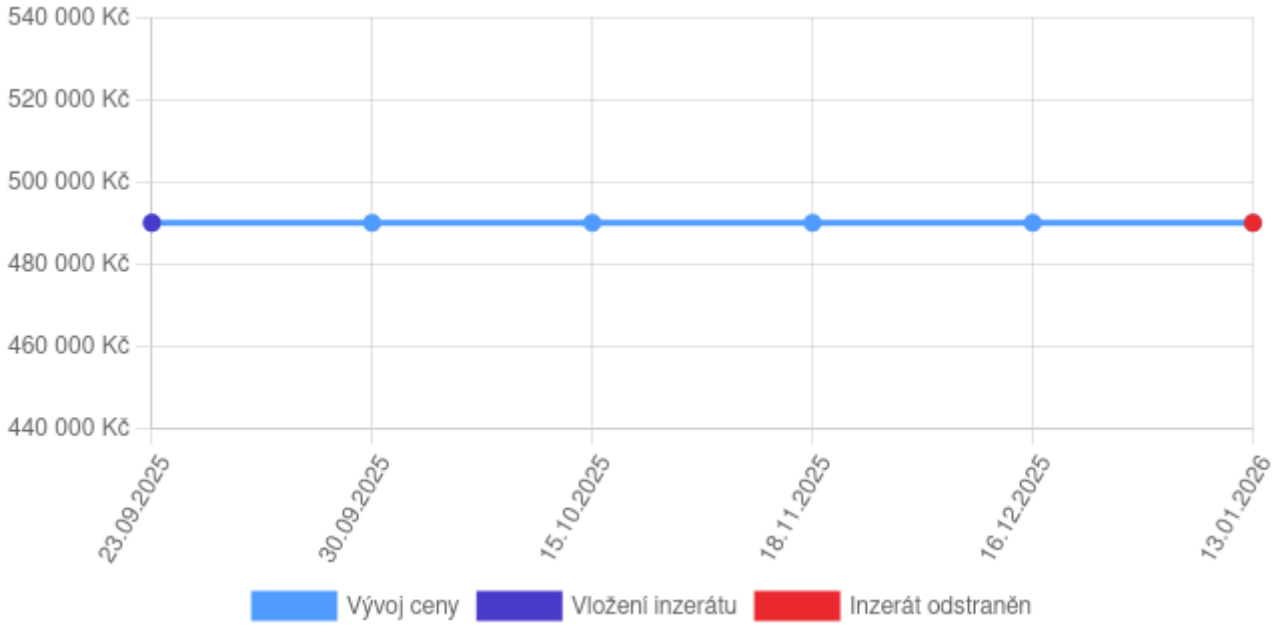
Nabízíme k prodeji cihlovou garáž a dílnu v obci Dešov. Garáž i dílna jsou v dobrém stavu a představují skvělou příležitost pro všechny, kteří hledají bezpečné a pohodlné místo pro parkování svého vozidla, uskladnění věcí či kutilství v dílně. Garáž má užitnou plochou 20 m2. Dílna měří 21 m2. Je zde tedy dostatek prostoru nejen pro auto, ale i pro další vybavení, jako jsou například nářadí či kola. Cena je uvedena včetně provize RK. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte mi napsat nebo zavolat. Ráda Vám vše ukáži osobně. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě.

2. Fotodokumentace

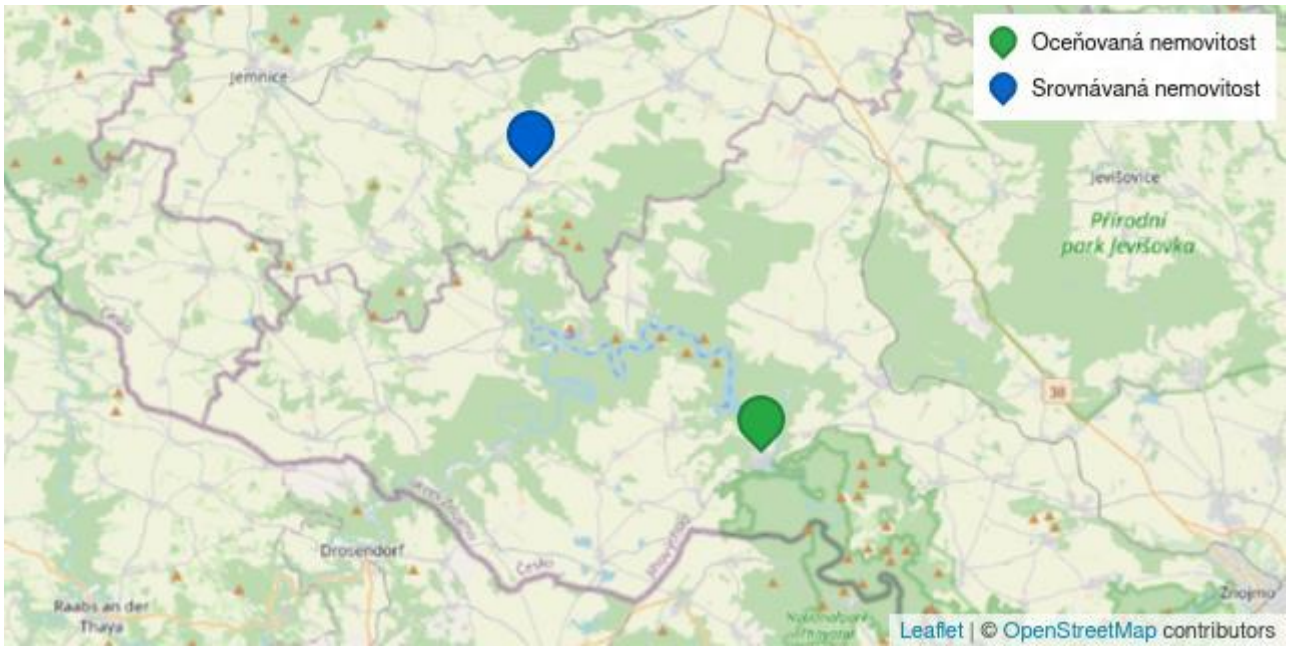




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Olbramkostel, okres Znojmo	**Cena**	630 000 Kč
Vybaveno	Ne	**Výtah**	Ano
Elektřina	230V	**Stav**	Ve výstavbě
Konstrukce	Cihlová	**Rok výstavby**	2024
Užitná plocha	70 m^2	**Podlahová plocha**	70 m^2
Plocha zahrady	78 m^2	**Poloha nemovitosti**	Samota
Typ objektu	Přízemní		

Rádi bychom Vám představili tuto dvougaráž s dílnou k prodeji v obci Olbramkostel. Nachází se v okrajové části obce a nabízí možnost pro ty, kteří hledají prostor nejen pro své vozidlo, ale také jako potenciální dílnu. Výstavba cihlové garáže je ve fázi hrubé stavby s dokončením střechy, okapových svodů. Na dílně jsou plastové dveře a okno. Objekt je napojen na elektřinu a voda je 50 m od pozemku. Platné stavební povolení bylo vydáno v r. 2023.Tato přízemní dvougaráž disponuje užitnou plochou 70 m2, což poskytuje dostatek prostoru pro různé využití. Její umístění a koncepce přímo vybízí k tomu, aby se stala místem, kde můžete realizovat svou kreativitu a osobní projekty.Pokud Vás tato garáž zaujala, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně. Prohlídky jsou možné po předchozí domluvě. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky nás prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář, rádi Vám pomůžeme.

2. Fotodokumentace



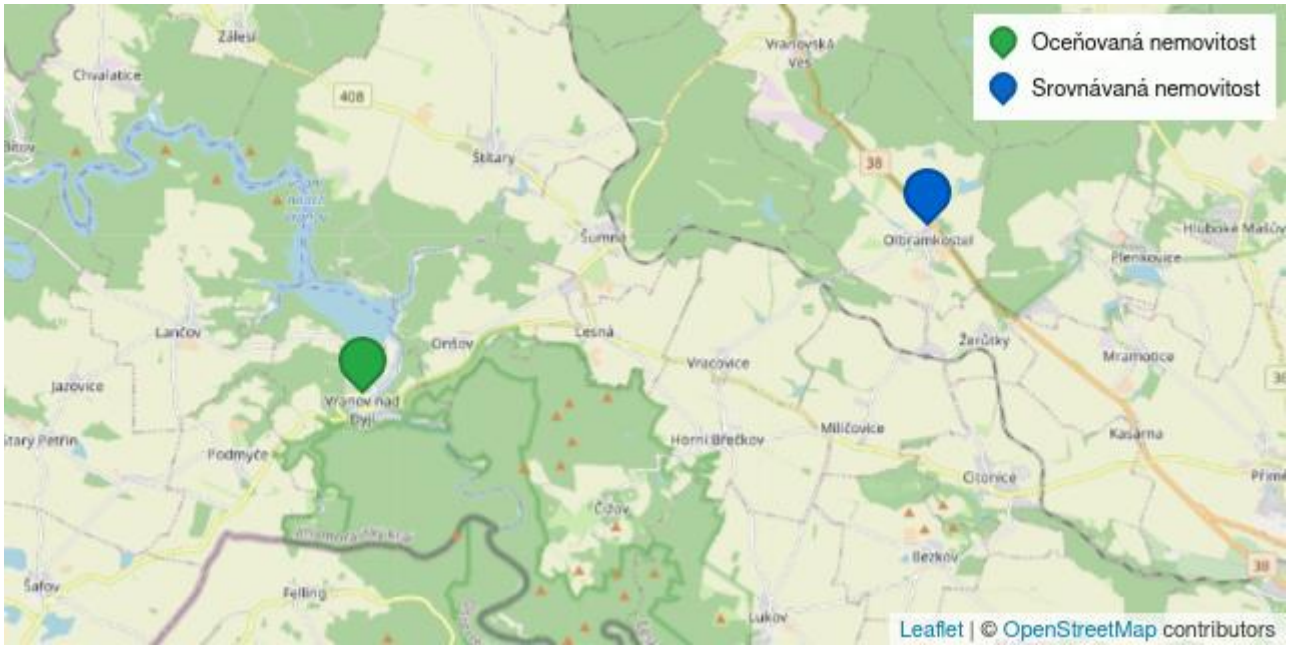




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Šumná č.e. 20, okres Znojmo	**Cena dle KS**	230 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.07.2024	**Číslo řízení**	V-5515/2024-713
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	**Stav objektu**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	21 m^2

Nabízí se prodej garáže v klidné lokalitě Šumná. Tato garáž poskytuje dostatek místa pro parkování vozidla či úložný prostor pro vaše nářadí a vybavení. Garáž je vyklizená a je v udržovaném stavu odpovídajícím stáří garáže. Garáž je odsušena drenáží nacházející se v zemi za garáží a je svedena do kanálu v blízkosti. Garáž se nachází v bezprostřední blízkosti dětského hřiště a cihlových bytových domů v Šumné, kde v současnosti prodáváme i byt 3+1. Ideální pro majitele vozidla, kteří hledají bezpečné a soukromé parkování. Lokalita je klidná a přístupná, v blízkosti najdete veškerou občanskou vybavenost. Tato garáž nabízí skvělou možnost pro zajištění vašeho vozidla a dalších věcí. Buďte rychlí a nezmeškejte tuto skvělou příležitost vlastnit tuto garáž v Šumné. Nebo využijte nabídku jako investiční příležitost.

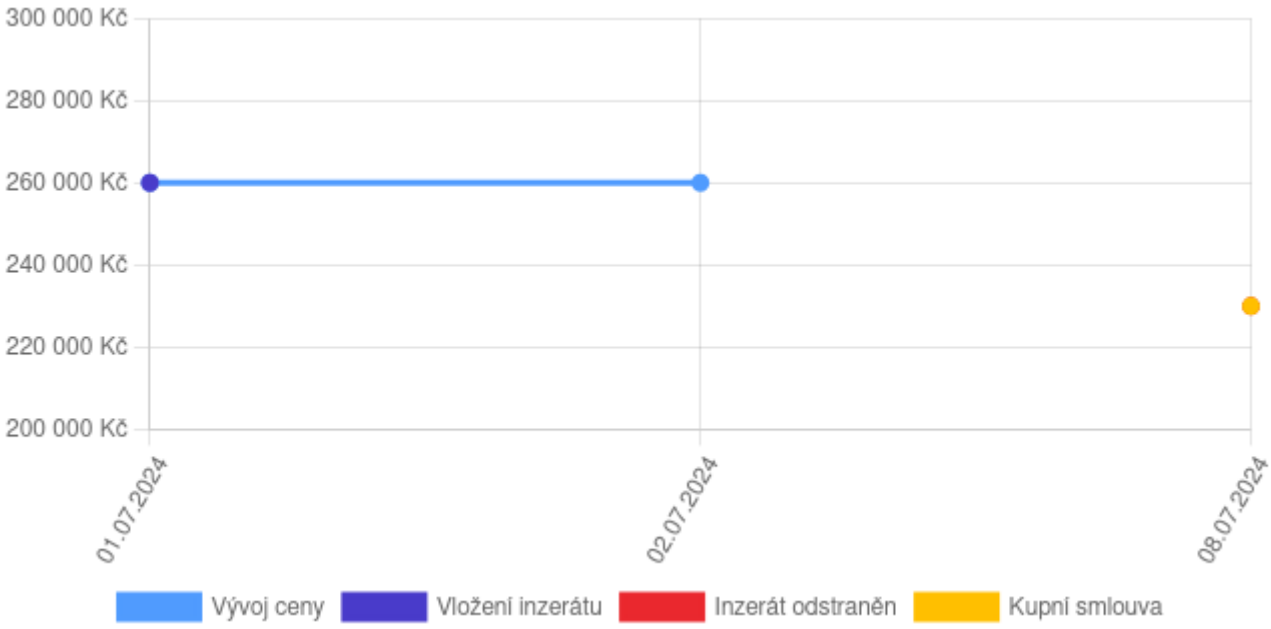
2. Fotodokumentace



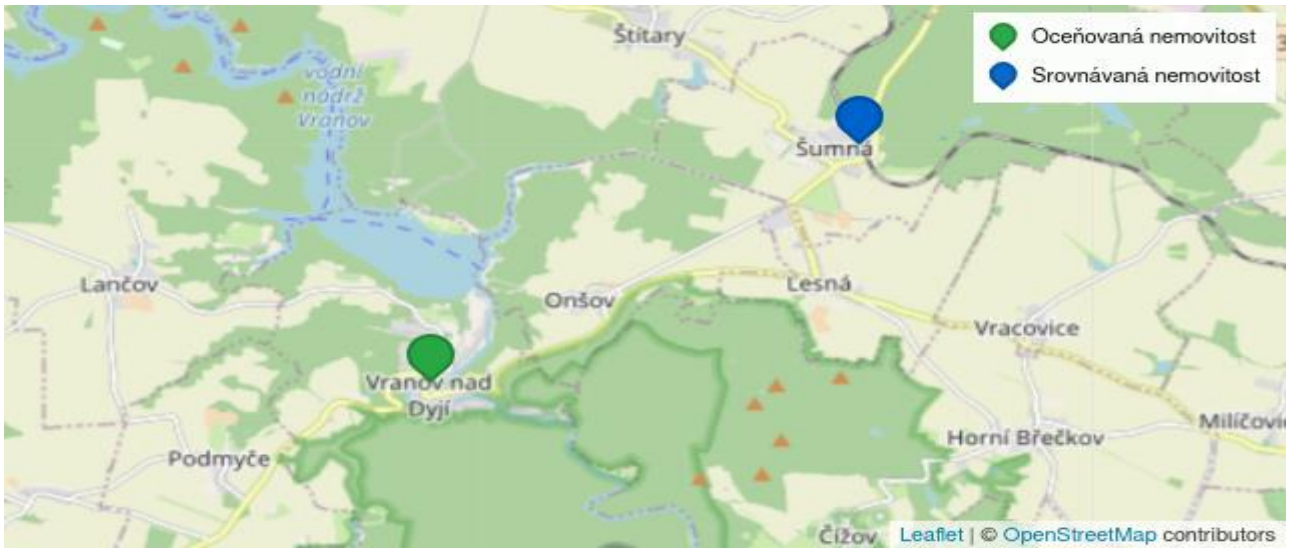




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

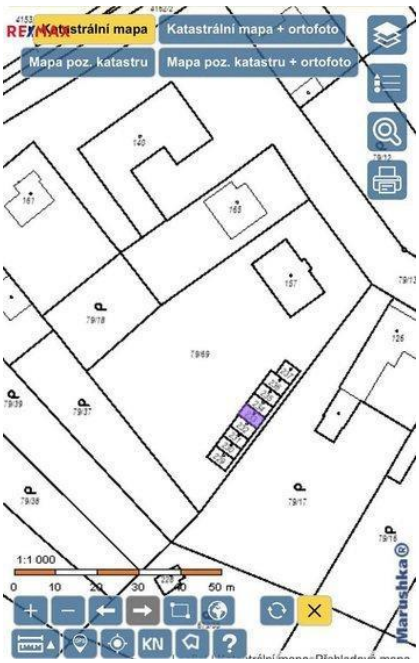
Lokalita	Dešov, okres Třebíč	**Cena**	236 300 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize a právního servisu	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	**Stav objektu**	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	18 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Nabízíme k prodeji zděnou garáž v obci Dešov. Garáž stojí na vlastním pozemku v řadové zástavbě garáží situovaných za bytovým domem. Zastavěná plocha 20m². Užitná plocha garáže 17,5m². Vnitřní rozměry: 3,3 x 5,3 m.

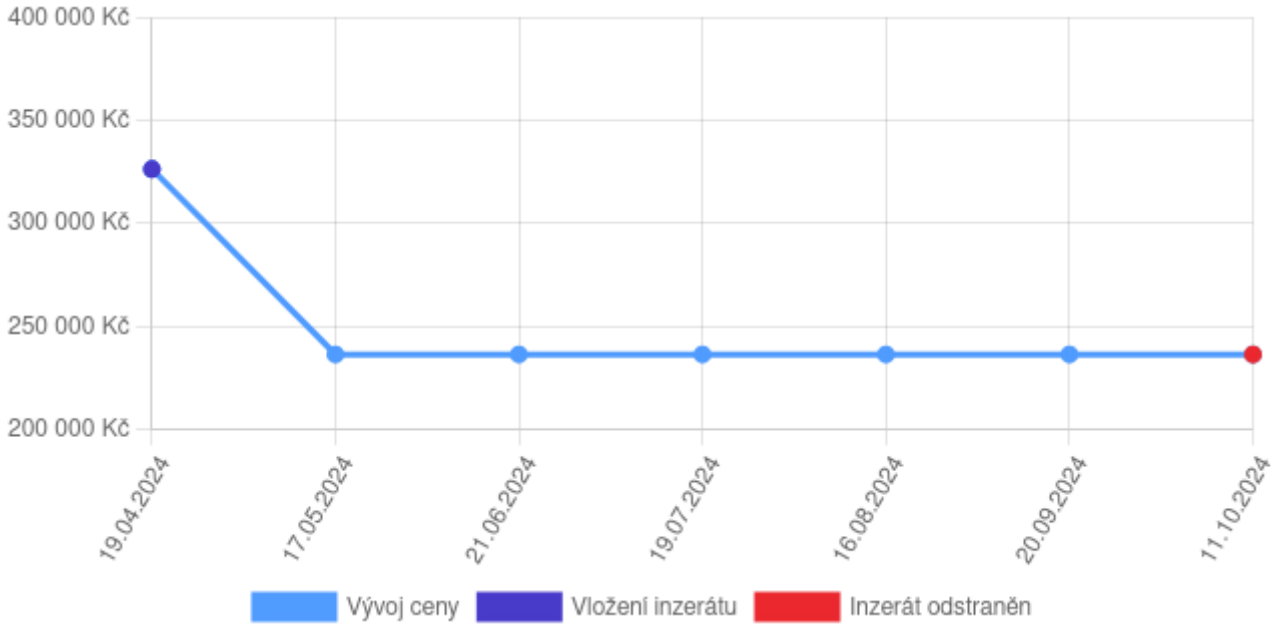
2. Fotodokumentace



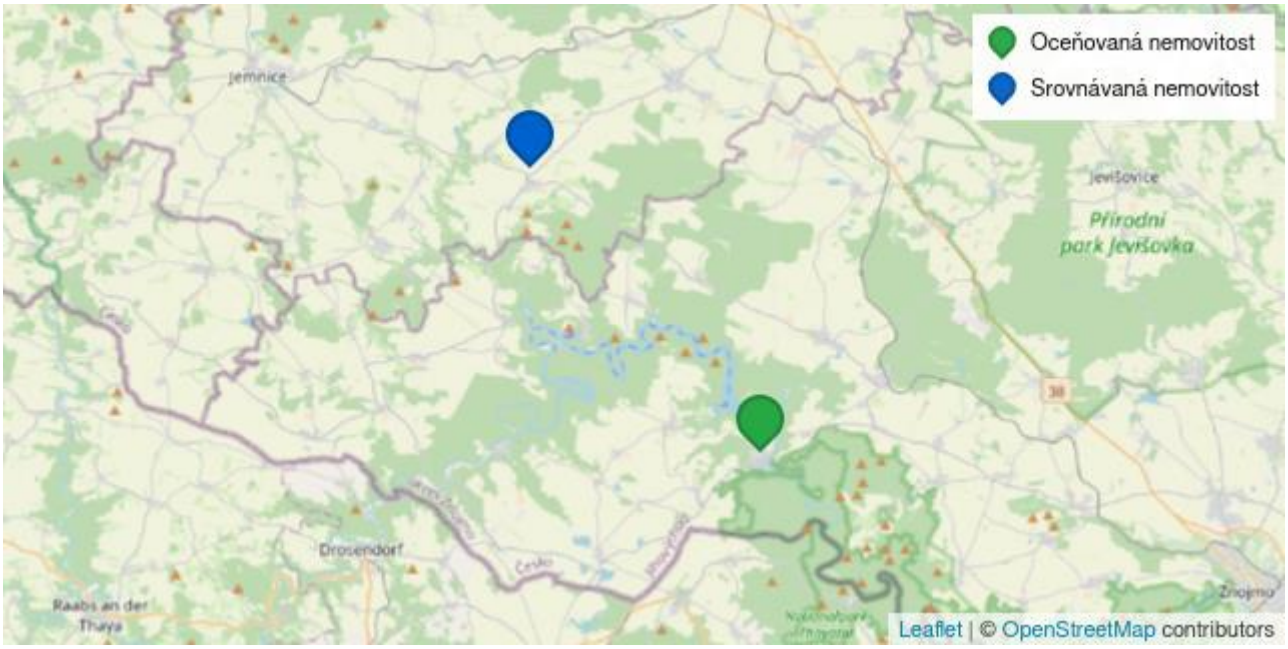




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti – stavební pozemek

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lančov, okres Znojmo	**Cena dle KS**	334 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.06.2025	**Číslo řízení**	V-5491/2025-713
Druh pozemku	Stavební pozemek	**Plocha pozemku**	668 m^2
Svažitost pozemku	Rovinatý		

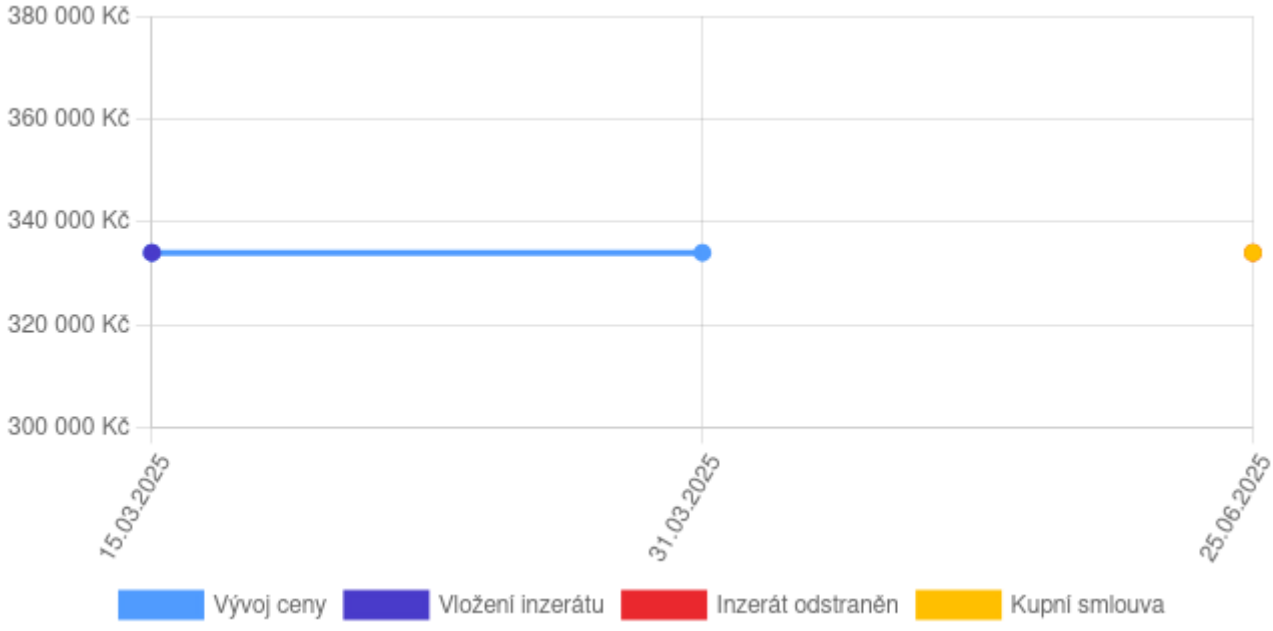
Nabízím Vám ke koupi pozemek v obci Lančov s parc. č. 1086 o celkové ploše 668 m2. Pozemek je rovinatý s přibližným rozměrem 12 x 55 m2. Elektřina je v dosahu pozemku, obecní vodovodní řád je přímo u pozemku, kanalizace v obci zatím není. Přístup je po obecním pozemek. Pozemek je určen pro stavbu k bydlení, dle územního plánu - plochy bydlení. Pozemek je možné oplotit a využít k rekreaci, jako zahradu, k celoročnímu využití nebo jako případnou investicí do budoucna apod.V případě vážného zájmu mě prosím kontaktujte.

2. Fotodokumentace

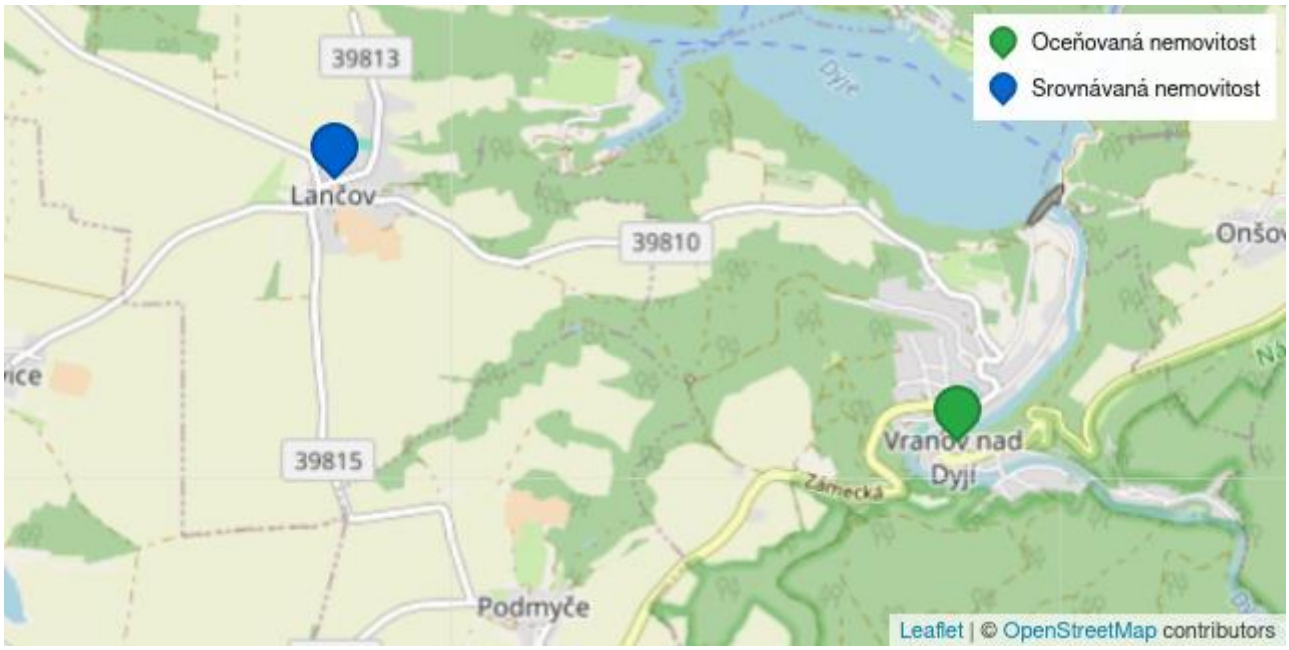




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vranov nad Dyjí, okres Znojmo	**Cena dle KS**	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.08.2024	**Číslo řízení**	V-6853/2024-713
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Plyn**	Plynovod
Druh pozemku	Stavební pozemek	**Plocha pozemku**	658 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

BO. Vám exkluzivně nabízí k prodeji stavební pozemek ve Vranově nad Dyjí o rozloze 658 m². Na pozemku, který je v klidné části jsou inženýrské sítě - elektřina, plyn i veřejný vodovod. Veřejná kanalizace je před pozemkem. Dle územního plánu je pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Příjezd je po obecní asfaltové komunikaci. V blízkosti je základní škola i mateřská školka a další občanské vybavenosti. Chcete této výjimečné nabídky využít? Neváhejte mě kontaktovat. Rádi Vám pomůžeme i s financováním. Bližší informace Vám rád sdělím na prohlídce nemovitosti.

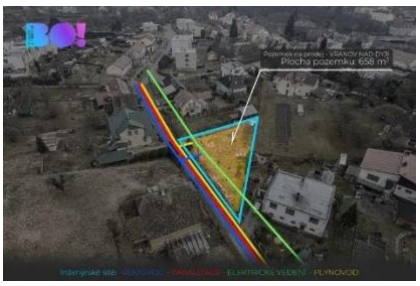
2. Fotodokumentace



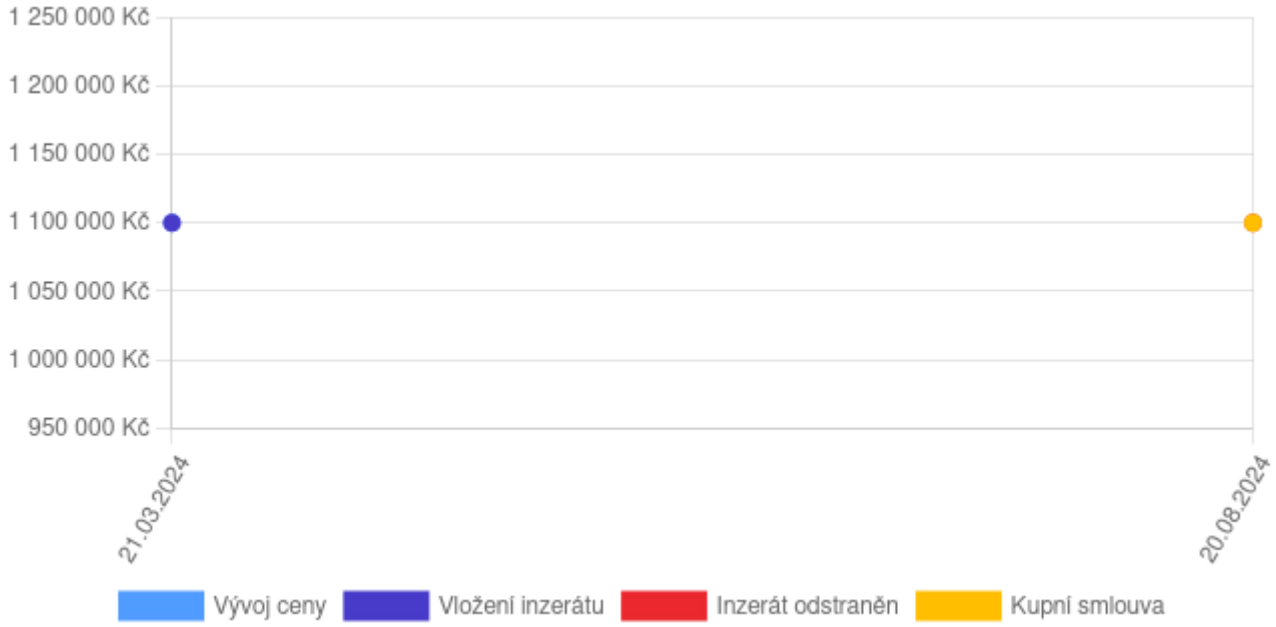








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Štítary, okres Znojmo	**Cena dle KS**	1 195 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.04.2025	**Číslo řízení**	V-2821/2025-713
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Plyn	Plynovod	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 812 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce

Řešíte bydlení, plánujete stavět dům a hledáte vhodný stavební pozemek? A nebo se ohlížíte po ideálním místě pro rekreaci? Případně zrovna řešíte smysluplné investice? Je pro Vás důležitá lokalita s přírodou jako na dlani? Tak potom je tohle krásné místo přímo pro Vás. Jedná se o velkorysé stavební místo o celkové ploše 1.812 m² s uliční šíří bez mála 15 m ve Štítarech u Znojma. Nachází se v klidné ulici s novou zástavbou rodinných domů. Celý pozemek se skládá ze dvou parcel, kde první parcelu 166 m² tvoří zastavěná plocha a nádvoří, na které v současné době stojí stavba bez č. p. a dalších 1.646 m² je druhá parcela, vedena v KN jako zahrada. Veškeré inženýrské sítě jsou vedeny u pozemku. Stavební řízení zastřešuje stavební úřad v Šumné, tedy stačí jen začít řešit projekt a následně stavební povolení. Stavba stodoly a její vazba je z pohledu architektury velmi zajímavá a kromě toho je zdrojem zpracovatelného materiálu (sklep, garáž, přístřešek, letní kuchyně s grilem, zahradní domek ... a co napadá Vás?) Štítary jsou Městysem a leží v okrese Znojmo. Nacházejí se v blízkosti Vranovské přehrady a na okraji Národního parku Podyjí. Občanská vybavenost je pro běžný život ideální. Kromě obecního úřadu a pošty je zde postaráno i o Vaše děti v mateřské a základní škole, autobusová zastávka a další. Je doplněna zázemím v Šumné nebo Vranově nad Dyjí. No a samozřejmě co nenaleznete zde, je určitě v nedalekém Znojmě nebo v Moravských Budějovicích. Turistické trasy a krásná místa v okolí, cyklostezky, koupání a další, co si jen umíte představit. Vše nejen pro vaše příjemné žití nebo rekreaci, ale také pro podnikatelský či investiční záměr. Pokud Vás nabídka tohoto pěkného pozemku oslovila, velmi rádi Vám doplníme další potřebné informace a ostatní dohodneme na prohlídce ve Štítarech. Těšíme se na Vás.

2. Fotodokumentace





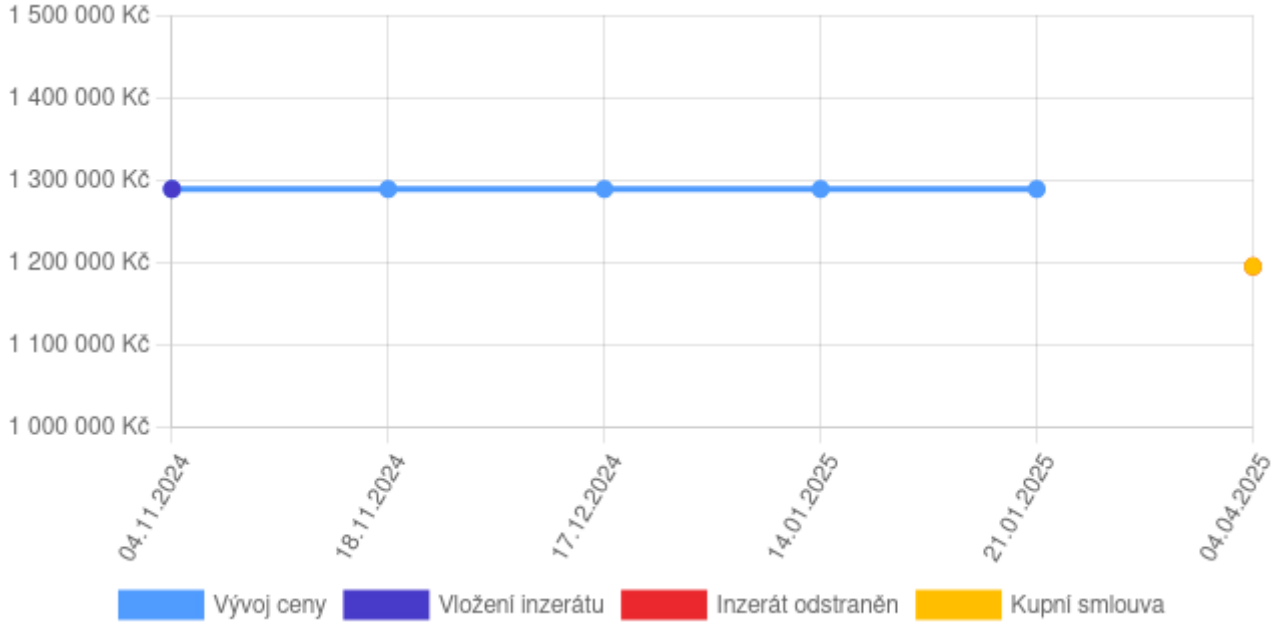








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

