

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 088694/2025

o ceně pozemku parc. č. 964, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 235**, a dále pozemku parc. č. 965/2, zapsaných na LV č. 1258 v k. ú. Miroslav, obec Miroslav, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.



| | |
|----------------------------------|--|
| Objednatel posudku: | Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš IČO: 73733628 |
| Účel posudku: | Stanovení ceny obvyklé jako podklad k prodeji nemovitých věcí ve vlastnictví povinného v rámci exekuce č. j. 179 EX 617/25. |
| Ocenění provedeno k datu: | 25. listopadu 2025, k datu místního šetření |
| Posudek vypracoval: | Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář provozovna Kabátníkova 105/2, 602 00 Brno IČO: 255 23 155 |
| Obor/odvětví: | Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí |
| Datum vyhotovení: | 6. ledna 2026 |

Počet stran: 33 (z toho 18 stran příloh)

Vyhotovení č. 1 z celkových 1

Obsah

| | |
|---|-----------|
| 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU | 3 |
| 2. VÝČET PODKLADŮ | 3 |
| 2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | 3 |
| 2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY | 3 |
| 2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ | 3 |
| 2.4 OSTATNÍ | 3 |
| 2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ | 3 |
| 2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY | 4 |
| 2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ..... | 4 |
| 2.8 VĚROHODNOST ZDROJŮ DAT | 4 |
| 3. NÁLEZ | 5 |
| 3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ..... | 5 |
| 3.2 MÍSTOPIS | 5 |
| 3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI..... | 5 |
| 3.4 ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA MIROSLAV | 5 |
| 3.5 POPIS NEMOVITÉ VĚCI – RODINNÝ DŮM..... | 6 |
| 3.6 VÝPOČET VÝMĚR PRO OCENĚNÍ | 7 |
| 3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor | 7 |
| 3.6.2 Stanovení započitatelné plochy..... | 7 |
| 4. POSUDEK..... | 8 |
| 4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ..... | 8 |
| 4.2 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU | 9 |
| 4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění | 9 |
| 4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem..... | 9 |
| 4.2.3 Výpočet ceny příslušenství..... | 10 |
| 4.2.4 Stanovení ceny pozemku | 10 |
| 4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou | 10 |
| 4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM..... | 11 |
| 4.3.1 Porovnávací databáze | 11 |
| 4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu | 12 |
| 4.4 PRÁVA A ZÁVADY | 13 |
| 5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE | 14 |
| 5.1 KONTROLA POSTUPU | 14 |
| 6. ZÁVĚR..... | 15 |
| PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ..... | 16 |
| PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY..... | 18 |
| PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI..... | 19 |
| PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA MIROSLAV | 20 |
| PŘÍLOHA Č. 5 – FOTODOKUMENTACE..... | 21 |
| PŘÍLOHA Č. 6A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ POZEMKŮ | 23 |
| PŘÍLOHA Č. 6B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ..... | 26 |

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 179 EX 617/25-32. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 1258 v k. ú. Miroslav ve vlastnictví povinného pana Františka Konečného.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 25. listopadu 2025.

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 964, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 235, a dále pozemek parc. č. 965/2, oba zapsané na LV č. 1258 v k. ú. Miroslav, obec Miroslav, okres Znojmo, kraj Jihomoravský.

Znalci nebylo umožněno provést místní šetření v interiéru rodinného domu, ocenění je proto provedeno pouze na základě obhlídky zvenčí, přičemž tyto skutečnosti mají významný vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1258 vyhotovený dne 9. listopadu 2025 pro k. ú. Miroslav.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Miroslav z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s obhlídkou zvenčí a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 25. listopadu 2025. Prohlídka nemovitosti byla provedena bez účasti povinného, který si nevyzvedl dopis o místním šetření a neposkytl součinnost při místním šetření, znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti.

2.4 Ostatní

- Povodňový plán ČR dostupný na <https://dppcr.cz/>
- Územní plán obce Miroslav dostupný k datu ocenění na: <https://mesto-miroslav.cz/mesto-a-urad/uzemni-plan/uzemni-plan-miroslav>
- ČSOB Index bydlení (vývoj cen nemovitostí v ČR), dostupný z: <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro průzkum trhu a vyhledání relevantních dat byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze znalce, která obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Sjednané a inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí**

Znalec s uvedenými databázemi pracoval a k ocenění použil data relevantní, nikoliv nutně data ze všech uvedených zdrojů.

2.8 Věrohodnost zdrojů dat

Informace o předmětu ocenění byly zjištěny, případně ověřeny při místním šetření a reflektují reálný stav nemovitých věcí k datu ocenění.

Veřejně dostupná data, mimo data z portálů státní správy, byla v možném rozsahu ověřována (typicky jsou informace o porovnávaných nemovitých věcech uveřejněné v realitní inzerci znalcem ověřovány na KN, mapových portálech atd.). V případě rozdílu mezi skutečnými uvedenými ve zdroji dat jsou tyto náležitě upraveny proti původnímu záznamu.

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 1258 pro k. ú. Miroslav:

- Rodinný dům č. p. 235 – je součástí pozemku parc. č. 964
- Pozemek parc. č. 964 – zastavěná plocha a nádvoří, 264 m²
- Pozemek parc. č. 965/2 – ostatní plocha (jiná plocha), 86 m²

Vlastník:

Konečný František, Údolní 235/13, 67172 Miroslav

Omezení vlastnického práva: Zástavní práva smluvní (*tato věcná práva nejsou zohledněna ve stanovené obvyklé ceně, neboť na ni nemají vliv a má se za to, že budou před převodem vlastnictví odstraněna*).

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Status obce: | Město |
| Počet obyvatel: | 3 100 (dle MLO 2024) |
| Obecní úřad: | Ano |
| Poštovní úřad: | Ano |
| Školy: | Ano, MŠ, ZŠ |
| Obchod s potravinami: | Ano |

3.3 Umístění nemovitosti v obci

| | |
|---|--|
| Poloha k centru: | Severozápadně od centra obce |
| Dopravní podmínky: | Příjezd po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města Miroslav |
| Konfigurace terénu: | Rovinatý až mírně svažité k severu |
| Převládající zástavba: | Rodinné domy |
| Parkovací možnosti: | Omezené v okolí |
| Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu: | Elektřina, voda, kanalizace, zemní plyn |

3.4 Územní plán města Miroslav

Plochy, ve kterých se oceňované nemovité věci nachází, jsou územním plánem města Miroslav definovány jako stabilizované plochy individuálního bydlení. Výřez z územního plánu viz příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Popis nemovité věci – rodinný dům

Dům je samostatně stojící, pravděpodobně nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou nebo pultovou střechou, pravděpodobně s obytným podkrovím v uliční části, půdorys je nepravidelný, přibližně ve tvaru písmene L. Dům je v průměrném stavebně technickém stavu, na pohled vykazuje známky nedokončené rekonstrukce a zanedbané údržby. Dle povodňového plánu České republiky se nemovité věci nenachází v záplavovém území.

| | |
|----------------------------|--|
| Stavba | Rodinný dům č. p. 235 |
| Základy | Pravděpodobně smíšené s nefunkční izolací |
| Zdivo | Štíty z tvárníc Ytong, původní část pravděpodobně z cihelného zdiva |
| Stropy | Pravděpodobně dřevěné trámové s podhledy |
| Střecha | Sedlová, nad dvorní částí pultová, bleskosvod chybí |
| Krytina | Pálené tašky dvoudrážkové |
| Klempířské konstrukce | Z pozinkovaného plechu |
| Fasádní omítky | 1.NP uliční části zateplené bez probarvené vrstvy, dvorní část vápenné omítky |
| Vnější obklady | Nejsou |
| Vnitřní omítky | Nezjištěno |
| Vnitřní obklady | Nezjištěno |
| Schodiště | Nezjištěno |
| Dveře | Nezjištěno, vstupní plastové |
| Okna | Plastová |
| Podlahy | Nezjištěno |
| Vytápění | Nezjištěno |
| Zdroj teplé vody | Nezjištěno |
| Vybavení kuchyní | Nezjištěno |
| Vnitřní vybavení | Nezjištěno |
| Přípojky inženýrských sítí | Elektrina – vzdušné vedení, pravděpodobně napojení na vodovod, kanalizaci a zemní plyn |
| Ostatní | Nezjištěno |

| | |
|----------------------------|--|
| Rok výstavby a modernizace | RD stáří cca 100 let, dílčí rekonstrukce započata před cca 20 lety – nové štíty a střecha. |
| Celkový technický stav | Dům je v průměrném stavebně technickém stavu s nedokončenou rekonstrukcí a zanedbanou údržbou. |

| | |
|---------------|--|
| Příslušenství | Zděná vedlejší stavba navazující na dvorní část domu, venkovní úpravy (pouze přípojky IS). Vzrostlé tůje v těsné blízkosti uliční fasády domu brání dennímu osvětlení. |
|---------------|--|

3.6 Výpočet výměr pro ocenění

Výměry byly vypočteny na základě odvození z katastrální mapy a odborným odhadem. Podlahová plocha pro cenové porovnání byla odvozena od zastavěné plochy.

3.6.1 Zastavěná plocha a obestavěný prostor

| 1.NP | délka | šířka | výška | ZP | OP |
|--------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část | m | m | m | m ² | m ³ |
| Základní část | 9,60 | 7,80 | 3,00 | 74,88 | 224,64 |
| Dvorní přístavba | 5,50 | 6,70 | 3,50 | 36,85 | 128,98 |
| Celkem 1.NP | | | | 111,73 | 353,62 |

| Zastřešení | délka | šířka | výška | ZP | OP |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|----------------|
| Část | m | m | m | m ² | m ³ |
| 1. část – zastavěná plocha (obdélník) | 9,60 | 5,60 | | 53,76 | |
| - výška hřebene nad nadezdívkou | | | 3,50 | | 94,08 |
| 2. část – zastavěná plocha (obdélník) | 9,60 | 2,20 | | 21,12 | |
| - výška hřebene nad nadezdívkou | | | 0,50 | | 10,56 |
| Celkem zastřešení | | | | | 104,64 |

| Rekapitulace | ZP | OP |
|---------------------|----------------|----------------|
| | m ² | m ³ |
| 1. nadzemní podlaží | 111,73 | 353,62 |
| zastřešení | | 104,64 |
| Celkem | 111,73 | 458,26 |

3.6.2 Stanovení započitatelné plochy

| Prostory | Zastavěná plocha [m ²] | Koef. | Započitatelná plocha [m ²] |
|----------------------|------------------------------------|-------|--|
| 1. NP | | | |
| Uliční a dvorní část | 112,00 | 0,80 | 89,60 |
| Podkroví | | | |
| Uliční část | 54,00 | 0,70 | 37,80 |
| Celkem | | | 127,40 |

Započitatelná plocha domu pro cenové porovnání, která je odvozena ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží na základě odborných zkušeností znalce, činí **127,40 m²**.

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni, snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti, ke kterým se přičte obvyklá cena pozemků.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenou časovou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Stavby jsou oceněny nákladovým způsobem dle cenového předpisu v cenové úrovni k datu ocenění. Pro ocenění pozemků je použita porovnávací metoda.

4.2.1 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Dům splňuje podmínky § 13 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

- Jedná se o stavbu, jejíž nadpoloviční část podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení,
- stavba nemá více než tři samostatné byty, více než dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Konstrukce je zděná, dům pravděpodobně není podsklepený s jedním nadzemním podlažím se sklonitou střechou – dle tabulky č. 5 přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. se jedná o **rodinný dům typu A**.

4.2.2 Výpočet ceny rodinného domu nákladovým způsobem

| Rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, s 1 NP | | | | | | | |
|--|-----------------------------|----------------|-------------------|-----------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Základní cena | | ZC | Kč/m ³ | 2 290,00 | | | |
| Koefficient využití podkroví | | | | 1,090 | | | |
| Koefficient změny cen staveb | | K _i | | 3,171 | | | |
| Základní cena po úpravě | | ZCU | Kč/m ³ | 7 915,00 | | | |
| Obestavěný prostor stavby | | OP | m ³ | 458,26 | | | |
| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Standard | Podíl konstrukce | Koefficient Standardu | Upravený podíl | Procento dokončení | Výsledný podíl |
| 1 | Základy | S | 0,08200 | 1,00 | 0,08200 | 100 | 0,08200 |
| 2 | Zdivo | S | 0,21200 | 1,00 | 0,21200 | 100 | 0,21200 |
| 3 | Stropy | S | 0,07900 | 1,00 | 0,07900 | 100 | 0,07900 |
| 4 | Střecha | S | 0,07300 | 1,00 | 0,07300 | 100 | 0,07300 |
| 5 | Krytina | S | 0,03400 | 1,00 | 0,03400 | 100 | 0,03400 |
| 6 | Klempířské konstrukce | S | 0,00900 | 1,00 | 0,00900 | 100 | 0,00900 |
| 7 | Vnitřní omítky | S | 0,05800 | 1,00 | 0,05800 | 100 | 0,05800 |
| 8 | Fasádní omítky | C | 0,02800 | 0,00 | 0,00000 | 100 | 0,00000 |
| 9 | Vnější obklady | S | 0,00500 | 1,00 | 0,00500 | 100 | 0,00500 |
| 10 | Vnitřní obklady | S | 0,02300 | 1,00 | 0,02300 | 100 | 0,02300 |
| 11 | Schody | S | 0,01000 | 1,00 | 0,01000 | 100 | 0,01000 |
| 12 | Dveře | S | 0,03200 | 1,00 | 0,03200 | 100 | 0,03200 |
| 13 | Okna | S | 0,05200 | 1,00 | 0,05200 | 100 | 0,05200 |
| 14 | Podlahy obytných místností | S | 0,02200 | 1,00 | 0,02200 | 100 | 0,02200 |
| 15 | Podlahy ostatních místností | S | 0,01000 | 1,00 | 0,01000 | 100 | 0,01000 |
| 16 | Vytápění | S | 0,05200 | 1,00 | 0,05200 | 100 | 0,05200 |
| 17 | Elektroinstalace | S | 0,04300 | 1,00 | 0,04300 | 100 | 0,04300 |
| 18 | Bleskosvod | C | 0,00600 | 0,00 | 0,00000 | 100 | 0,00000 |
| 19 | Rozvod vody | S | 0,03200 | 1,00 | 0,03200 | 100 | 0,03200 |
| 20 | Zdroj teplé vody | S | 0,01900 | 1,00 | 0,01900 | 100 | 0,01900 |
| 21 | Instalace plynu | C | 0,00500 | 0,00 | 0,00000 | 100 | 0,00000 |
| 22 | Kanalizace | S | 0,03100 | 1,00 | 0,03100 | 100 | 0,03100 |
| 23 | Vybavení kuchyní | S | 0,00500 | 1,00 | 0,00500 | 100 | 0,00500 |
| 24 | Vnitřní vybavení | S | 0,04100 | 1,00 | 0,04100 | 100 | 0,04100 |
| 25 | Záchod | S | 0,00300 | 1,00 | 0,00300 | 100 | 0,00300 |
| 26 | Ostatní | C | 0,03400 | 0,00 | 0,00000 | 100 | 0,00000 |
| 27 | Konstrukce neuvedené | C | 0,00000 | 1,00 | 0,00000 | 0 | 0,00000 |

| | | |
|--|----------------|---------------------|
| Koeficient vybavení stavby se zohledněním dokončení | K ₄ | 0,92700 |
| Výchozí cena stavby (reprodukční cena) = ZCU x OP x K ₄ | Kč | 3 362 347,56 |
| DPH v zákonné výši | 12 % | 403 481,71 |
| Reprodukční cena stavby vč. DPH | Kč | 3 765 829,27 |
| Opotřebení (odborným odhadem) | O | 40,00 % |
| Cena po odpočtu opotřebení (časová cena) bez DPH | Kč | 2 017 408,54 |
| Stanovená časová cena bez DPH (zaokrouhleno) | Kč | 2 020 000,00 |

4.2.3 Výpočet ceny příslušenství

Cena příslušenství (venkovních úprav a vedlejší stavby) je stanovena zjednodušeným způsobem, zvolené procento vyjadřující cenu příslušenství ve vztahu k ceně RD je stanoveno odborným odhadem na 5,00 %.

| | | |
|--|-----------|----------------|
| Stavba RD | Kč | 2 020 000 |
| Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov | | 5 % |
| Cena příslušenství zjednodušeným způsobem | Kč | 101 000 |

4.2.4 Stanovení ceny pozemku

Pozemek je oceněn porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno s cenami obdobných pozemků ve srovnatelných lokalitách z údajů získaných v katastru nemovitostí kombinovaných s databází realitní inzerce na stránkách www.inem.cz. Vzorčky použité pro stanovení ceny stavebního pozemku jsou dostupné v příloze č. 6a.

Realizované ceny stavebních pozemků pro rezidenční stavby se v obdobných lokalitách pohybují v rozmezí 3 136 – 3 912 Kč/m². Pro oceňované pozemky vzhledem k jejich využití, umístění, velikosti, napojení na inženýrské sítě a konfiguraci, je stanovena cena **3 600 Kč/m²**.

| Parcela č. | Druh pozemku | Umístění | Výměra [m ²] | ZC [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|---------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|
| 964 | Zastavěná plocha a nádvoří | Pozemek pod RD a dvorem | 264 | 3 600 | 950 400 |
| 965/2 | Ostatní plocha | Pás zahrady | 86 | | 309 600 |
| Celkem | | | | | 1 260 000 |

Cena pozemků stanovena porovnávacím způsobem k datu ocenění po zaokrouhlení činí **1 260 000 Kč**.

4.2.5 Rekapitulace ocenění cenou časovou

| Objekt | Celkem cena časová [Kč] |
|-----------------------|-------------------------|
| Rodinný dům č. p. 235 | 2 020 000 |
| Příslušenství | 101 000 |
| Pozemky | 1 260 000 |
| Celkem | 3 381 000 |

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je cena časová nemovitých věcí po zaokrouhlení stanovena na **3 380 000 Kč**.

4.3 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.3.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity sjednané ceny z databáze realitní inzerce dostupné na www.inem.cz. Vzorčky použité pro porovnání rodinných domů jsou k dispozici v příloze č. 6b.

U vzorků starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí ČSOB Indexu bydlení, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.

| Čtvrtletí | Mezičtvrtletní změna (%) | Index (Q1 2010=100) | Meziroční změna (%) |
|-----------|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Q2/2024 | +1,5 | 213,0 | |
| Q3/2024 | +1,8 | 216,8 | |
| Q4/2024 | +1,9 | 220,9 | +8,7 |
| Q1/2025 | +2,5 | 226,4 | |
| Q2/2025 | +2,3 | 231,6 | |

4.3.2 Výpočet porovnávací hodnoty rodinného domu

| Oceňovaná nemovitost: Rodinný dům | | Mirolav | Přízemní RD s částečně obytným podkrovím, samostatný | RD stáří cca 100 let, dílčí rekonstrukce započata před cca 20 lety – nové štíty a střecha | Vnitřní vybavení pravděpodobně cca z r. 2000, neužívaný, bez údržby | Zděná vedlejší stavba | 127,40 | 350 | 25 316 | |
|--------------------------------------|--|----------------------|---|--|--|-------------------------------------|-------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Vzorek č. | Jednotková cena [Kč/m ²] | Zdroj | Poloha | Situace | Technický stav | Vybavení | Příslušenství | Započitatelná plocha [m ²] | Velikost pozemku [m ²] | Celkem [Kč/m ²] |
| 1 | 27 244 | Realizace 3/2025 | Branišovice | Přízemní, bez obytného podkroví, řadový krajní | RD vhodný k rekonstrukci | Morálně zastaralé nebo chybějící | Dvorní hospodářská část | 156,00 | 806 | 26 521 |
| | | 1,02 | | | 1,00 | | | 1,05 | 1,03 | 1,02 |
| 2 | 25 196 | Realizace 1/2025 | Mirolav- Kašenec | Přízemní, bez obytného podkroví, samostatný | RD po dílčí rekonstrukci | Morálně zastaralé | Vedlejší stavba, sklep | 152,80 | 1 425 | 25 209 |
| | | 1,02 | | | 1,05 | | | 1,03 | 1,00 | 1,00 |
| 3 | 27 533 | Realizace 11/2025 | Mirolav | Přízemní, bez obytného podkroví, řadový vnitřní | RD po dílčí rekonstrukci | Morálně zastaralé | Dílna, sklad, sklep | 122,40 | 2 692 | 24 348 |
| | | 1,00 | | | 1,00 | | | 1,07 | 1,00 | 1,00 |
| 4 | 29 032 | Inzerce 12/2025 | Mirolav | Přízemní, bez obytného podkroví, řadový krajní | RD z r. 1960 s rekonstrukcí z r. 2012 (bez probarvené vrstvy fasády) | Mírně lepší | Sklep | 124,00 | 332 | 25 190 |
| | | 0,90 | | | 1,00 | | | 1,05 | 0,95 | 0,95 |
| 5 | 27 256 | Inzerce 12/2025 | Mirolav | Přízemní, samostatně stojící s částečně obytným podkrovím | RD v původním stavu | Morálně zastaralé | Vedlejší stavba | 106,40 | 601 | 25 311 |
| | | 0,90 | | | 1,00 | | | 1,00 | 1,10 | 1,00 |

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 24 348 do 26 521 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných 25 316 Kč/m². Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **3 225 258 Kč**.

| Jednotková cena | Započitatelná plocha | Porovnávací hodnota |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| [Kč/m ²] | [m ²] | [Kč] |
| 25 316 | 127,40 | 3 225 258 |

4.4 Práva a závady

Na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1258, k. ú. Miroslav v části B1 není uvedeno žádné věcné právo sloužící ve prospěch nemovitých věcí. V části C je uvedeno zástavní právo smluvní ve prospěch ČSOB Hypoteční banka, a.s. Popsaná práva nemají vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí a nejsou ve stanovené ceně zohledněna.

Znalec má k dispozici informaci, že oceňované nemovité věci nejsou pronajímány, jsou užívány povinným. Dle zákona č. 237/2020 Sb. v § 16c se však nájem za závadu nepovažuje.

Předpokládá se tedy, že na nemovitostech nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen rodinných domů, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí obvyklou cenou.

| Způsob ocenění | Cena |
|---|---------------------|
| Časová cena (informativní charakter) | 3 380 000 Kč |
| Porovnávací hodnota nemovitých věcí | 3 225 258 Kč |
| Obvyklá cena nemovitých věcí po zaokrouhlení | 3 230 000 Kč |

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je obvyklá cena spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **3 230 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný. V rámci kontroly nevznikly znalci žádné pochybnosti o použitém postupu.

Znalec v rámci kontroly postupu provedl zejména:

- Kontrolu vhodnosti a rozsahu zdrojů dat.
- Kontrolu průkaznosti, věrohodnosti a konzistence použitých dat.
- Kontrolu způsobu zpracování použitých dat.
- Kontrolu zpracovaných analýz, statistik a vyhodnocení použitých dat.
- Kontrolu interpretace výsledků zpracování použitých dat ve vztahu k předmětu ocenění v rámci jednotlivých metod ocenění a dílčích závěrů.
- Kontrolu formulovaného závěru ve smyslu jednoznačnosti, souladu se znaleckým úkolem a omezujícími podmínkami, či omezeními platnosti.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1258 v k. ú. Miroslav, obec Miroslav, okres Znojmo, kraj Jihomoravský, a to pozemku parc. č. 964, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 235, a pozemku parc. č. 965/2, včetně příslušenství.

Stanovená **obvyklá cena** nemovitých věcí k datu ocenění celkem činí:

3 230 000 Kč.

Slovy: tři miliony dvě stě třicet tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Mgr. Kateřina Válková (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění, v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 088694/2025 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 6. ledna 2026

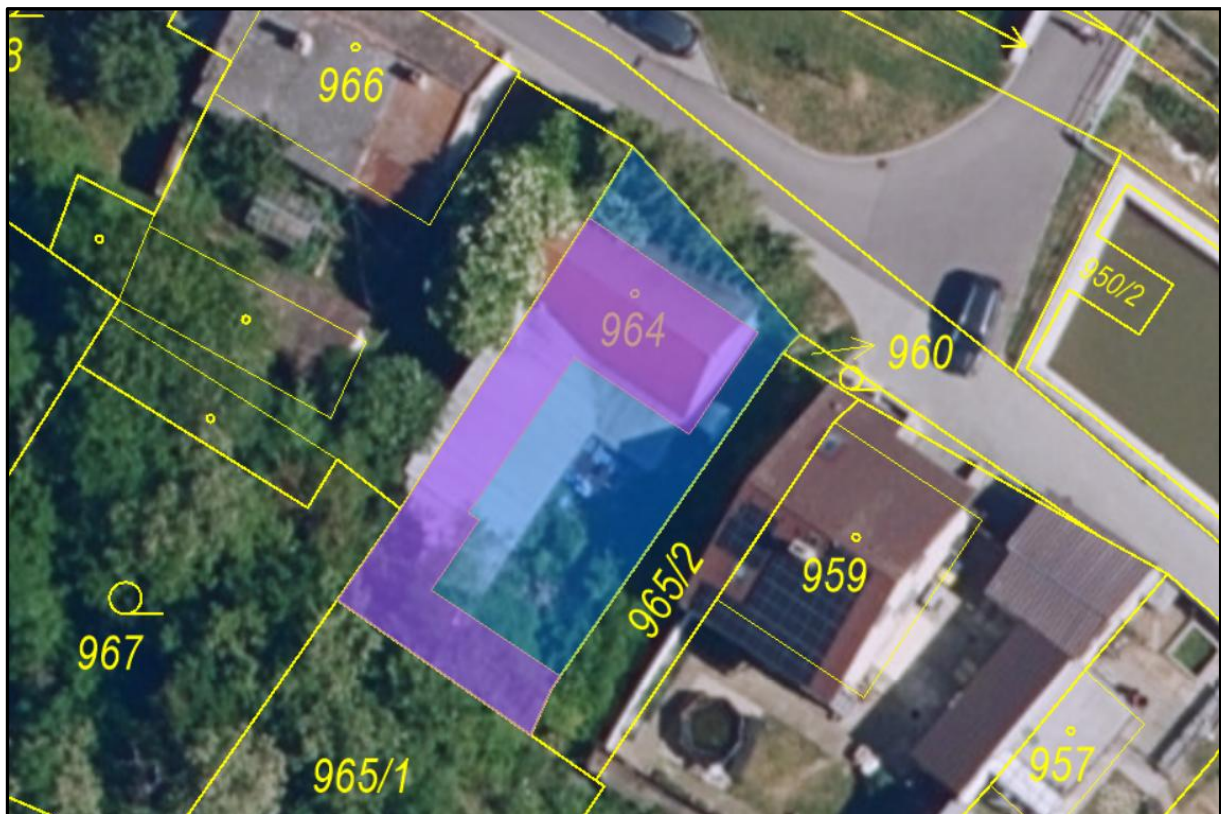
.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

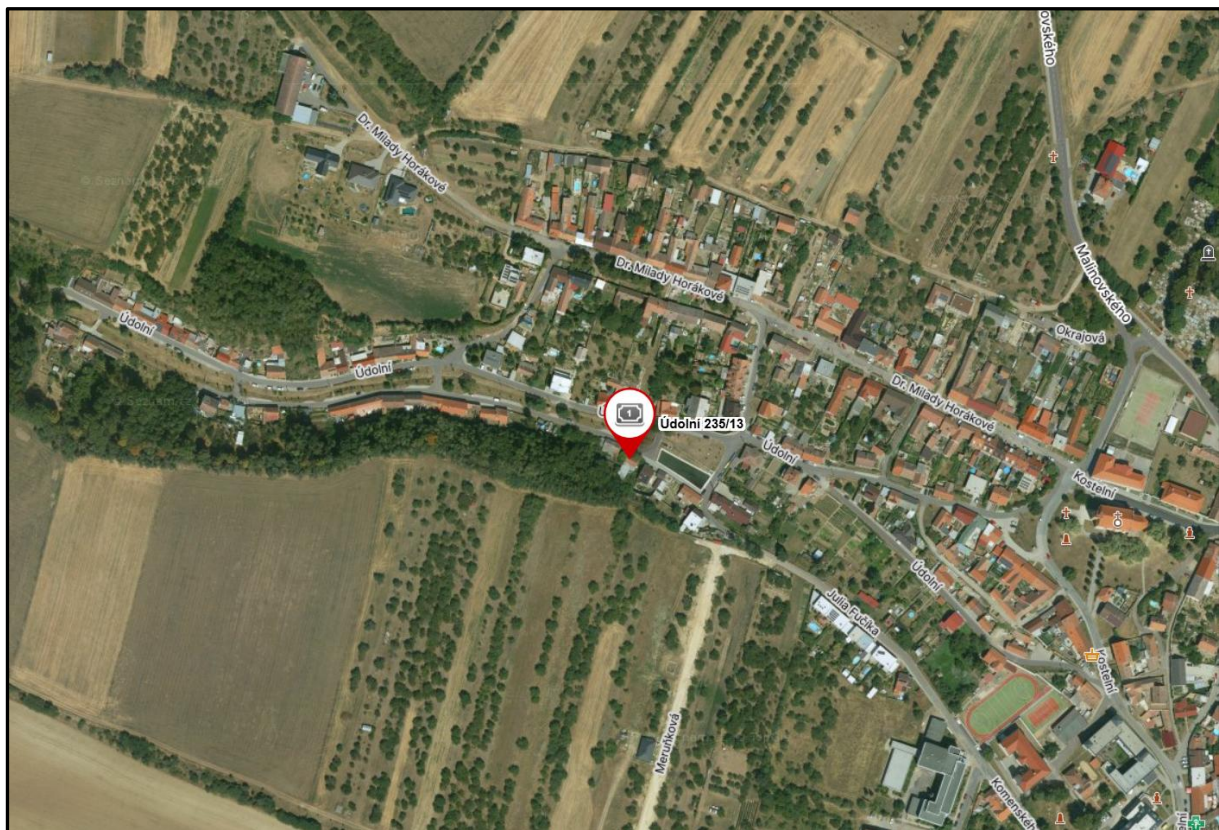
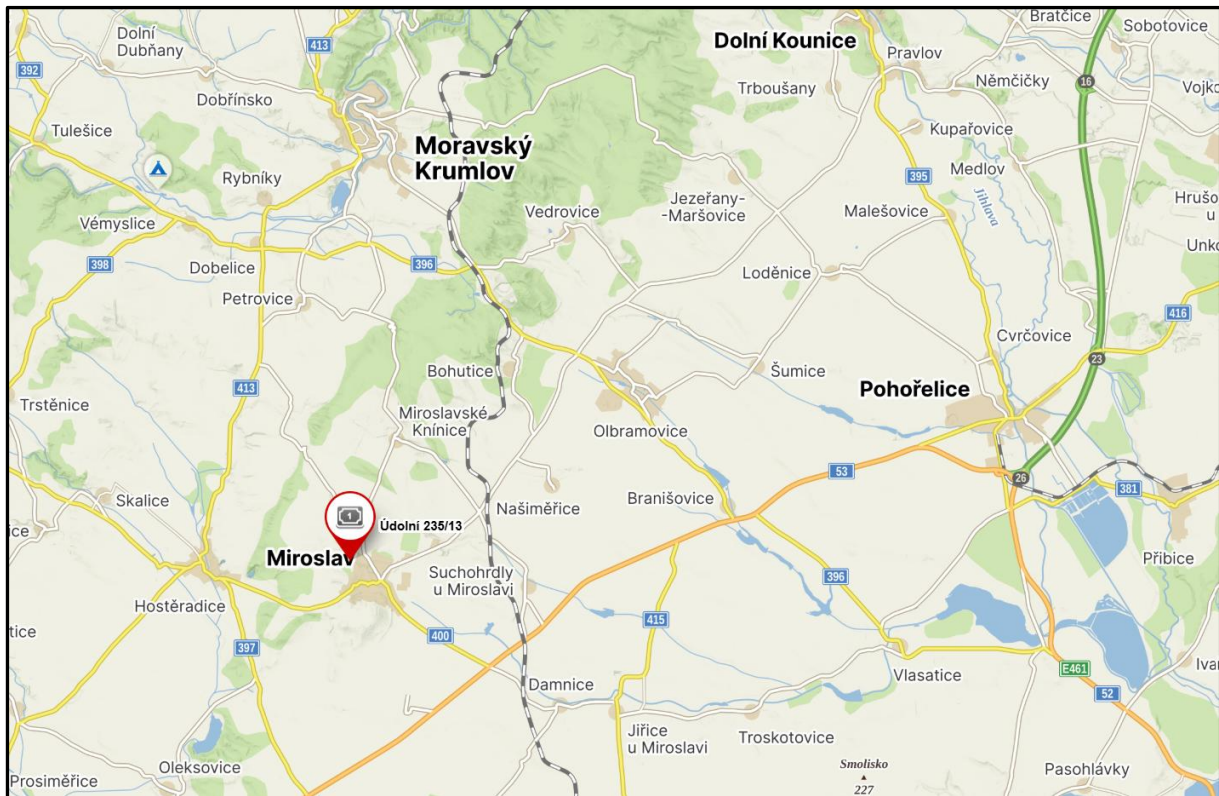
Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

| VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ | | | | |
|--|------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| prokazující stav evidovaný k datu 09.11.2025 01:16:00 | | | | |
| Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 617/25 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr. | | | | |
| Okres: CZ0647 Znojmo | Obec: 594458 Miroslav | | | |
| Kat.území: 695378 Miroslav | List vlastnictví: 1258 | | | |
| V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě | | | | |
| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | | | Podíl |
| Vlastnické právo | | | | |
| Konečný František, Údolní 235/13, 67172 Miroslav | | | | |
| B Nemovitosti | | | | |
| Pozemky | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
| Parcela | | | | |
| 964 | 264 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| Součástí je stavba: Miroslav, č.p. 235, rod.dům | | | | |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 964 | | | | |
| 965/2 | 86 | ostatní plocha | jiná plocha | |
| 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 a nepodmíněných pohledávek na splacení jistiny ve výši 1.820.000 Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.02.2084 k zajištění pohledávek na úhradu smluvních pokut, nákladů z bezdůvodného obohacení z neplatnosti úvěrové smlouvy vzniklé do 15.02.2084 do celkové výše 2.184.000 Kč s konečnou splatností smlouvy o úvěru dne 15.02.2054 | | | | |
| Oprávnění pro | | | | |
| ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324 | | | | |
| Povinnost k | | | | |
| Parcela: 964, Parcela: 965/2 | | | | |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č: 5500/715951-02/22/01-002/00/R ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 08:00:24. Zápis proveden dne 19.07.2022; uloženo na prac. Znojmo V-5803/2022-713 | | | | |
| Pořadí k 27.06.2022 08:00 | | | | |
| Související zápisy | | | | |
| Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh | | | | |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č: 5500/715951-02/22/01-002/00/R ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 08:00:24. Zápis proveden dne 19.07.2022; uloženo na prac. Znojmo V-5803/2022-713 | | | | |
| Související zápisy | | | | |
| Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého | | | | |
| Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č: 5500/715951-02/22/01-002/00/R ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 08:00:24. Zápis proveden dne 19.07.2022; uloženo na prac. Znojmo V-5803/2022-713 | | | | |
| D Poznámky a další obdobné údaje | | | | |
| Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713. | | | | |
| strana 1 | | | | |

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu města Miroslav



| | | |
|----|---|----------------------|
| BR |  | BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ |
|----|---|----------------------|

Příloha č. 5 – Fotodokumentace





Pohledy okny do interiéru

Příloha č. 6a – Vzorky pro porovnání pozemků

Vzorek č. 1

Pozemek, 294 m², Miroslav, okres Znojmo

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

| | | | | |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|--------------|
| Lokalita | Miroslav, Znojmo | okres | Cena dle KS | 1 150 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 19.05.2025 | Číslo řízení | V-4160/2025-713 | |
| Poznámka k ceně | cena k jednání | Voda | Místní zdroj | |
| Kanalizace | Veřejná kanalizace | Přípojky | Ano | |
| Elektrina | 230V | Druh pozemku | Stavební pozemek | |
| Plocha pozemku | 294 m ² | Příjezdová cesta | Asfaltová | |
| Dostupnost dopravy | Vlak, Autobus | | | |

Nabízíme Vám ke koupi stavební pozemek o velikosti 294 m² ve městě Miroslav. Pozemek s uliční šíří 8 m se nachází mezi řadovou zástavbou rodinných domů a je vhodný pro výstavbu rodinného domu s podkrovím. Pozemek disponuje vlastní studnou, sklepem a hospodářským stavením. Přípojka vody a elektřiny se nachází na hranici pozemku. Miroslav leží 22 km severovýchodně od Znojma. Žije zde přibližně 3100 obyvatel. Kromě veškeré občanské vybavenosti zde najdete dvě mateřské školy, základní školu a základní uměleckou školu. Město má také své letní kino, dopravní hřiště a koupaliště. Občané zde žijí velmi bohatým kulturním a vzdělávacím programem. Výborná dopravní dostupnost do Brna i do Znojma.

Fotodokumentace



Přirazená transakce z katastru nemovitostí

| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-4160/2025-713 | 19.05.2025 | 10.06.2025 | 1 150 000 Kč |

Vzorek č. 2

Pozemek, 236 m², Miroslav, okres Znojmo

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

| | | | | |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------|-----------------------|------------|
| Lokalita | Miroslav, Znojmo | okres | Cena dle KS | 740 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 16.05.2025 | Číslo řízení | V-4117/2025-713 | |
| Poznámka k ceně | Včetně provize RK | Voda | Vodovod, Místní zdroj | |
| Elektrřina | 230V | Druh pozemku | Stavební pozemek | |
| Plocha pozemku | 236 m ² | Poloha nemovitosti | Centrum obce | |
| Dostupnost dopravy | Silnice, Autobus | Vlak, | | |

Hledáte místo pro svůj vysněný dům za rozumnou cenu? Nebo jen zahradu k relaxaci? Nabízíme k prodeji stavební pozemek parc. č. 406 v katastrálním území Miroslav o velikosti 236 m, který je ideální pro výstavbu rodinného domu, nebo jako zahrada k odpočinku. Dle územního plánu je pozemek zařazen do ploch individuálního bydlení (BR), což umožňuje výstavbu rodinného domu s 12 podlažími, podkrovím a přípustným podsklepením. Pozemek má přístup z veřejného prostranství a dobrou dostupnost inženýrských sítí. Veřejný vodovod je zaveden na pozemek, kanalizace se nachází v ulici pod pozemkem, na hranici je elektroměrová skříň a k dispozici je i nepoužívaná studna. Miroslav se nachází v okrese Znojmo, je známá svou bohatou historií, vinařskou tradicí a dobrou občanskou vybaveností. Najdete zde školy, obchody, restaurace, zdravotní středisko i kulturní vyžití. Výborné dopravní spojení do Brna a Znojma činí tuto lokalitu ideálním místem pro bydlení nebo rekreační využití. Pozemek je vhodný nejen pro stavbu domu, ale i pro zahradu, rekreační objekt nebo drobné podnikání, například maloobchodní provozovnu do 200 m, zdravotnické služby či menší ubytovací zařízení. Těším se na váš zájem a ráda vám poskytnu více informací.

Fotodokumentace



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplnění: | Cena: |
|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| V-4117/2025-713 | 16.05.2025 | 10.06.2025 | 740 000 Kč |

Vzorek č. 3

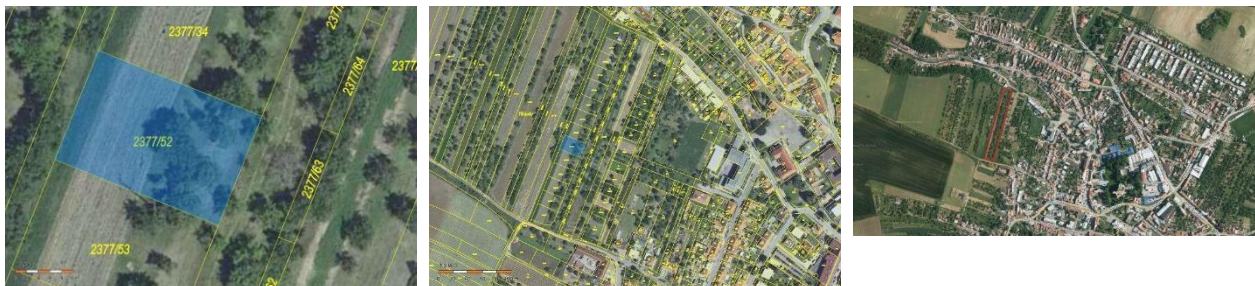
Pozemek, 601 m², Julia Fučíka, Miroslav, okres Znojmo

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

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Lokalita | Julia Fučíka, Miroslav, Znojmo | Cena dle KS | 2 261 630 Kč |
| Právní účinky ke dni | 12.06.2025 | Číslo řízení | V-5056/2025-713 |
| Poznámka k ceně | Vyvolávací cena. | Voda | Vodovod |
| Přípojky | Ano | Elektřina | 230V |
| Plyn | Ne | Druh pozemku | Stavební pozemek |
| Plocha pozemku | 601 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |

Nabízíme stavební parcelu č. 2377/52 (parcely č. 6) o výměře 601 m² v budoucí lokalitě Meruňková, Miroslav, příjezd z ul. Julia Fučíka anebo z ul. Husova a Na Zahrádkách. Město Miroslav se nachází v okrese Znojmo v Jihomoravském kraji, 22 km severovýchodně od Znojma v nadmořské výšce 240 m. Město se skládá ze dvou částí (Miroslav a Kašenic). Žije zde přibližně 3 000 obyvatel a jeho katastrální území má 2 660 ha. Jedná se o vinařskou obec ve Znojenské vinařské podoblasti (viniční tratě Weinperky, U vinohradu, Vinohrádky). Lokalita je v současné době zasítována jen částečně, zatím k pozemkům přivedena pouze elektřina – antoníček – elektroměrová skříň je umístěna na hranici pozemku, vše ostatní (vodovod, kanalizace, přístupová komunikace a chodníky) se bude dokončovat pravděpodobně do poloviny příštího roku). Přesný termín dokončení inženýrských sítí zatím není stanoven. Jedná se o stavební pozemek dle stávajícího územního plánu plochy bydlení. V nabídce je celkem 13 parcel ve vlastnictví města.

Fotodokumentace



Přiřazená transakce z katastru nemovitostí

| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-5056/2025-713 | 12.06.2025 | 03.07.2025 | 2 261 630 Kč |

Příloha č. 6b – Vzorky pro porovnání rodinných domů

Vzorek č. 1

Rodinný dům, 323 m², Branišovice č.p. 111, okres Brno-venkov

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

| | | | |
|--------------------------------------|--|------------------------|--------------------|
| Lokalita | Branišovice č.p. 111, okres Brno-venkov | Cena dle KS | 4 250 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 19.03.2025 | Číslo řízení | V-4110/2025-703 |
| Poznámka k ceně | včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK | Vybaveno | Ano |
| Garáž | Ne | Parkovací místo | Ne |
| Počet nadzemních podlaží domu | 1 | Elektřina | 230V |
| Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nehospodárná | Plyn | Ano |
| Stav | Před rekonstrukcí | Stav objektu | Před rekonstrukcí |
| Konstrukce | Smíšená | Plocha pozemku | 806 m ² |
| Užitná plocha | 323 m ² | Typ objektu | Přízemní |

Hledáte rodinný dům, který si můžete udělat dle svého? Tak jeden tu pro Vás mám. Rodinný dům v Branišovicích nedaleko Brna o dispozici 3+1. Dům je ideální pro ty, kteří hledají prostor s potenciálem k úpravám podle vlastních představ. Zastavěná plocha domu je 323 m², stojí na pozemku o rozloze 806 m² a je připraven ke kompletní rekonstrukci. Dům poskytuje dostatek prostoru pro pohodlné bydlení s možností rozšíření, a jeho slunný pozemek se zahradou zajišťuje soukromí. Lokalita má navíc dobrou dostupnost do Brna i do Znojma, a veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti, což z tohoto místa dělá ideální volbu pro rodinný život. Nejde jen o dům, ale o příležitost vytvořit si vlastní domov na míru – místo, kde se budete cítit opravdu doma. Tento dům vás uchvátí svým potenciálem a možnostmi, které nabízí pro vaše budoucí bydlení. Nepromeškejte tuto jedinečnou šanci na vlastní kousek ráje v Branišovicích.

Fotodokumentace





Přířazená transakce z katastru nemovitostí

| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-4110/2025-703 | 19.03.2025 | 10.04.2025 | 4 250 000 Kč |

Vzorek č. 2

Rodinný dům, 152 m², Kašenec č.p. 802, Miroslav, okres Znojmo

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

| | | | |
|-----------------------------|---|--|----------------------------|
| Lokalita | Kašenec č.p. 802, Miroslav, Znojmo, okres | Cena dle KS | 3 850 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 16.01.2025 | Číslo řízení | V-326/2025-713 |
| Voda | Vodovod | Kanalizace | Septik, Veřejná kanalizace |
| Vybaveno | Částečně | Garáž | Ano |
| Parkovací místo | Ne | Počet nadzemních 1 podlaží domu | 1 |
| Elektřina | 230V | Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nevhodná |
| Plyn | Plynovod | Stav | Velmi dobrý |
| Stav objektu | Dobrý | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 1 425 m ² | Užitná plocha | 152 m ² |
| Plocha zahrady | 867 m ² | Poloha nemovitosti | Okraj obce |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Silnice, Autobus |
| Typ objektu | Přízemní | | |

Ve výhradním zastoupení Vám nabízím ke koupi rodinný dům se zahradou v obci Miroslav, části Kašenec. Tato obec se nachází na hlavním dopravním tahu mezi Znojmem a Pohořelicemi, což zajišťuje výbornou dostupnost do okolních měst a pohodlné spojení s dálnicí. Dům o užitné ploše 152 m² a dispozici 3+1 stojí na pozemku o celkové rozloze 1 425 m², z čehož zahrada zabírá 867 m². Zastavěná plocha domu činí 558 m². Dům je ve velmi dobrém stavu, má plastová okna a garážová vrata do ulice a je napojen na vodovodní a elektrickou síť. V obci byla nedávno dokončena výstavba splaškové kanalizace, kterou již lze snadno napojit na dům (aktuálně je využíván septik). Topení v domě je řešeno ústředním topením s rozvody v mědi, kotlem na dřevo. Teplá voda je zajištěna elektrickým bojlerem. Zahrada je nejen krásně upravená, ale také nabízí širokou škálu možností pro chov domácích zvířat i pro relaxaci. Kromě ovocných stromů je na zahradě i jezírko pro kačeny, výběh pro slepice a další prostor pro chov drobného

zvířectva. Tento prostor je ideální pro milovníky přírody a chovu domácího zvířectva, ale také pro ty, kteří hledají příjemné místo k relaxaci. V zastřešeném altánu je umístěn kruhový bazén, který nabízí osvěžení v horkých letních dnech. Pro všechny, kdo mají zájem o pěstování, je k dispozici i prostor pro zeleninovou zahrádku nebo skleník. Součástí domu je hospodářská část, která je v současnosti využívána jako garáž, sklad a dílna. Také zde naleznete sklep o rozloze 12 m², ideální pro uskladnění ovoce a zeleniny, případně jiných potravin. Dostupnost do Znojma i Pohořelic je velmi dobrá díky zastávce IDS vzdálené pouhých 100 m od domu. Také v okolí najdete všechny potřebné služby, obchody a školy. Pokud vás tato nemovitost zaujala, neváhejte mě kontaktovat a domluvit si osobní prohlídku. Tento dům nabízí ideální kombinaci bydlení v klidné oblasti s možností aktivního využití zahrady jak pro chov, tak pro relaxaci a volnočasové aktivity.

Fotodokumentace



Přířazená transakce z katastru nemovitostí

| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-326/2025-713 | 16.01.2025 | 06.02.2025 | 3 850 000 Kč |

Vzorek č. 3

Rodinný dům, 97 m², Tyršova č.p. 720/26, Miroslav, okres Znojmo

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

| | | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Lokalita | Tyršova č.p. 720/26, Miroslav, okres Znojmo | Cena dle KS | 3 370 000 Kč |
| Právní účinky ke dni | 04.11.2025 | Číslo řízení | V-9514/2025-713 |
| Voda | Vodovod | Kanalizace | Veřejná kanalizace, Jímka, Septik |
| Vybaveno | Ne | Garáž | Ne |
| Parkovací místo | Ne | Sklep | Ano |
| Plocha sklepa | 32 m ² | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |
| Elektřina | 230V, 230V a 400V | Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně nevhodná |

| | | | |
|-------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|
| Plyn | Plynovod | Stav | Dobrý |
| Stav objektu | Dobrý | Konstrukce | Smíšená |
| Plocha pozemku | 2 692 m ² | Užitná plocha | 97 m ² |
| Podlahová plocha | 150 m ² | Poloha nemovitosti | Klidná část obce |
| Příjezdová cesta | Asfaltová | Dostupnost dopravy | Autobus, Silnice, Vlák |
| Typ objektu | Přízemní | | |

Máme pro Vás exkluzivní nabídku z Miroslavi. Jedná se o prodej rodinného domu, který se nachází v klidné části obce Miroslav (okr. Znojmo). Miroslav je pro svoji občanskou vybavenost a dobrou dostupnost do Brna a Znojma vyhledávanou lokalitou. Nachází se zde vše, co potřebujete - mateřské školky, základní škola (1.-9. třída), lékaři, komplexní síť obchodů a služeb, hřiště, koupaliště, pošta, aj. Dům je přízemní a nepodsklepený. V rámci rekonstrukce byla vyměněna elektřina a okna za plastová, přední část domu má novou fasádu a zadní část je zateplena včetně nové fasády. Zbylou část domu si můžete zrekonstruovat a přestavět podle Vašich představ. Dům je po celou dobu udržován a proto je vhodný k okamžitému nastěhování. Jeho celková dispozice činí 4+1 - vstupní chodba, zádveří, kuchyně, tři obytné pokoje, koupelna s vanou, WC a menší pokoj. Topení je ústřední plynové. Na dům navazuje uzavřený dvůr s posezením a krbem. Každého zajisté potěší dva sklepy a technické zázemí, které většině domů chybí. Můžete tak využívat dílnu (15m²), ale i "letní pokoj", který se nachází nad skladem. Za dvorem je zahrada s ovocnými stromy. Celková plocha všech pozemků, které na sebe navazují a spolu vytváří funkční celek, činí neskutečných 2692m². Proto je dům vhodný především pro ty, kteří vyhledávají klid a pohodu a zároveň bydlení venkovského stylu. Ze zahrady je krásný výhled na Markův kopec, který je součástí národní přírodní památky Miroslavské kopce. K ceně je nutné připočíst provizi RK. V případě dalších informací a dotazů se neváhejte obrátit na makléře.

Fotodokumentace





Přířazená transakce z katastru nemovitostí

| | | | |
|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Číslo řízení: | Datum podání: | Datum zplatnění: | Cena: |
| V-9514/2025-713 | 04.11.2025 | 26.11.2025 | 3 370 000 Kč |

Vzorek č. 4

Rodinný dům, 103 m², Údolní č.p. 238/16, Miroslav, okres Znojmo

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------|
| Lokalita | Údolní č.p. 238/16, Miroslav, okres Znojmo | Cena | 3 600 000 Kč |
| Poznámka k ceně | Cena za nemovitost 1 000 Kč | Vlastnictví | Osobní |
| Voda | Vodovod | Kanalizace | Veřejná kanalizace |
| Vybaveno | Částečně | Garáž | Ne |
| Parkovací místo | Ano | Sklep | Ano |
| Terasa | Ano | Počet nadzemních podlaží domu | 1 |
| Výtah | Ne | Elektřina | 230V |
| Energetický štítek (PENB) | G - Mimořádně ne hospodárná | Plyn | Ano |
| Stav | Velmi dobrý | Stav objektu | Velmi dobrý |
| Konstrukce | Smíšená | Rok výstavby | 1960 |
| Rok rekonstrukce | 2012 | Plocha pozemku | 332 m ² |
| Užitná plocha | 103 m ² | Podlahová plocha | 103 m ² |
| Plocha zahrady | 105 m ² | Vytápění | Kotel na tuhá paliva |
| Poloha nemovitosti | Klidná část obce | Dostupnost dopravy | Vlak, Silnice, Autobus, |

Typ objektu

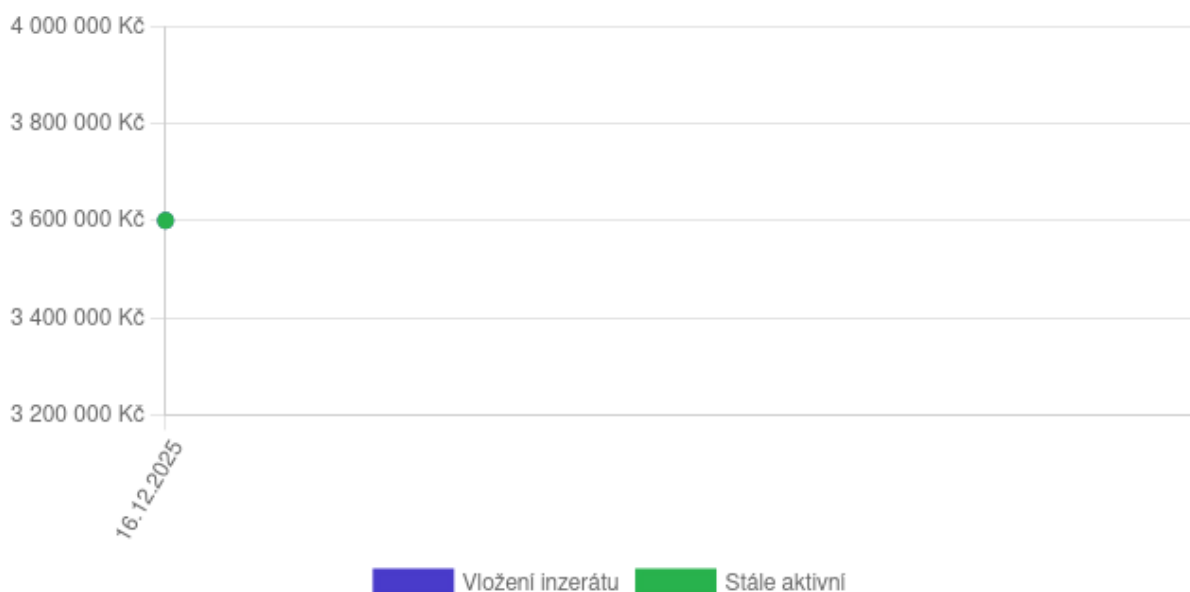
Přízemní

K prodeji nabízíme rodinný dům 4+1 v atraktivní a klidné lokalitě Miroslav u Hostěradic. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, je zateplená a napojená na vodovod, kanalizaci i elektřinu. Významným benefitem je vlastní kopaná studna, která přináší úsporu i větší nezávislost na sítích. Interiér nabízí příjemnou atmosféru a v jednom z pokojů zaujmou původní klenby, které podtrhují charakter domu. Obývací pokoj má přímý vstup na terasu, což zajišťuje pohodlné propojení se zahradou a vytváří ideální prostor pro relaxaci i rodinné posezení. Velkou přidanou hodnotou je rozsáhlá půda, která umožňuje vybudování dalších dvou až tří pokojů a tím výrazné rozšíření obytné plochy podle vašich představ. Parkování je zde bez omezení – před domem je dostatek místa pro více vozů, což ocení rodiny i návštěvy. Nemovitost je vhodná pro zájemce, kteří hledají dům s potenciálem, skvělým zázemím a možností dalšího rozvoje. S financováním vám rádi pomůžeme. Těšíme se na prohlídky.

Fotodokumentace



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



Vzorek č. 5

Rodinný dům, 150 m², Na zahrádkách, Miroslav, okres Znojmo

Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

| | | | |
|-------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|
| Lokalita | Na zahrádkách, Miroslav, Znojmo | Cena | 2 900 000 Kč |
| Vybaveno | Částečně | Počet nadzemních 1 podlaží domu | |
| Stav | Dobrý | Konstrukce | Cihlová |
| Plocha pozemku | 350 m ² | Užitná plocha | 150 m ² |
| Podlahová plocha | 150 m ² | Typ objektu | Patrový |

Prvorepublikový rodinný dům 4+1. V přízemí 3 pokoje, kuchyň, koupelna, WC, spižárna a dřevěná veranda s výhledem na Pálavu. V podkroví 1 pokoj s výhledem na Miroslavské vrchy a půda vhodná k rekonstrukci. Částečně podsklepený, sklípek. Hospodářská budova. Menší zahrada se sadem.

Fotodokumentace



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

