

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002219/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemku Miroslav pro exekuční řízení č.j. 120 EX 6229/21.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

2 655 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.02.2025

Vyhotoveno: V Praze 26.02.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 855 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 286 Miroslav, způsob využití: rodinný dům a pozemku parc. č. 2217/8 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Miroslav, obec Miroslav, část obce Miroslav, okres Znojmo, zapsáno na LV 844.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.01.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimil Mika, LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.12.2024 pod č.j. 120 EX 06229/21-189,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 15.1.2025,

- list vlastnictví č. 844 ze dne 17.12.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 9.1.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 9.1.2025,
- vyrozumění o ohledání č.j. 120 EX 6229/21-190 ze dne 18.12.2024,
- územní plán Miroslav byl vydán dne 10. 9. 2007 a nabyl účinnosti dne 27. 9. 2007. Změna číslo 6 územního plánu Miroslav byla vydána dne 24. 6. 2024 a nabyla účinnosti dne 11. 7. 2024.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7976/2024-713. Podání k okamžiku 27.9.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1462270,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5530/2024-713. Podání k okamžiku 8.7.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8530/2024-713. Podání k okamžiku 16.10.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1535809.
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-126/2025-713. Podání k okamžiku 8.1.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4223/2024-713. Podání k okamžiku 27.5.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4305/2024-713. Podání k okamžiku 28.5.2024,

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Znojmo, obec Miroslav, k.ú. Miroslav
Adresa nemovité věci: Údolní 286/64, 671 72 Miroslav

Místopis

Město Miroslav se nachází v Jihomoravském kraji, v okrese Znojmo. Nachází se cca 22 km severovýchodně od města Znojmo, cca 27 km severozápadně od města Mikulov, cca 10 km jižně od města Moravský Krumlov a cca 15 km západně od města Pohořelice. Prochází zde silnice 400 II. třídy. Jedná se o město s kompletně a plně rozšířenou nabídkou občanského vybavení, nacházející se ve vinařské oblasti. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy. Ve městě se nacházejí dvě lékárny, zdravotní péče je zajištěna ve výše uvedených okolních městech. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech a supermarketech. Dále se zde nachází pošta, městská policie, knihovna, letní kino, bankomaty, zámek Miroslav. Dopravní obslužnost zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obytné a klidné lokalitě města v nedaleké blízkosti od centra města č.p. 286 v zástavbě rodinných domů. Zastávky autobusu 445 „Miroslav - kostel” se nachází cca 380 m a autobusu 810, 445, 158 a 450 „Miroslav - autobusové nádraží” cca 440 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 839/1 Město Miroslav, nám. Svobody 1/1, 67172 Miroslav

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům

Jedná se o řadový, krajní, nepodsklepený, přízemní rodinný dům č.p. 286 Miroslav s volným půdním prostorem. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Objekt je vhodný k modernizaci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek typu bobrovka v horším stavu. Na střeše jsou žlaby se svody, střecha je opatřena komínem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou plastové. Okna domu jsou částečně plastová a částečně dřevěná dvojitá. Okna jsou opatřena parapety. Fasáda domu není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 855 stojí stavba rodinného domu č.p. 286 Miroslav. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 194 m². Pozemek je rovinatý. Ve dvorní části pozemku se nachází hospodářská budova. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 839/1 ve vlastnictví Město Miroslav, nám. Svobody 1/1, 67172 Miroslav.

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno bytu a užívání ve prospěch Bedřichová Blanka, RČ: 565329/2018, Údolní 286/64, 67172 Miroslav na základě Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.11.2012 (V-8717/2012-713). S povinností pro pozemek parc. č. 855.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je hospodářská budova. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Pozemek

Jedná se o pozemek parc. č. 2217/8, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o výměře 458 m². Pozemek je mírně svažitý, travnatý, udržovaný. Na pozemku se nachází vinice a kolna. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2217/12 ve vlastnictví Město Miroslav, nám. Svobody 1/1, 67172 Miroslav. V územním plánu města je pozemek vedený jako plocha SM - smíšen nezastavěné území.



Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je kolna. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 15.1.2025 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcné břemeno doživotního užívání
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena byla zjištěna.

Věcné břemeno bytu a užívání ve prospěch Bedřichová Blanka, RČ: 565329/2018, Údolní 286/64, 67172 Miroslav na základě Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.11.2012 (V-8717/2012-713). S povinností pro pozemek parc. č. 855.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: Rodinný dům, pozemky vinic,
- lokalita: Miroslav a okolí

4.2. Ocenění

LV 844 - RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 286 Miroslav

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	155,00 m ²
Výměra pozemku:	194,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Mirolav	
Lokalita:	Tyršova 698/4, 67172	
Popis:	Jedná se o zděnou stavbu o dvou podlažích se slunnou verandou, předzahrádkou vhodnou k parkování a terasovitou zahradou. Vnitřní dispozice domu jsou využívány k bydlení, ale nabízí se i spojení bydlení s podnikáním (např. služby nebo kancelář). V přízemí domu chodba, pokoj, šatna, WC, koupelna, dílna a vstup do sklepa. Do prvního nadzemního podlaží vystoupáme po schodech na verandu. V její úrovni je terasa vhodná k relaxaci a kaskádovitě upravená zahrada. Z verandy se dále dostaneme do kuchyně a tří pokojů, obývací pokoj s ložnicí jsou průchozí. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Nemovitost je napojena na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci. V domě probíhaly nutné rekonstrukce v roce 1988 výměna střešní krytiny včetně vazby, 1994 změna dispozic a v roce 2005 přestavba verandy. Dům je udržovaný, vhodný k modernizaci.	
Pozemek:	678,00 m ²	
Zastavěná plocha:	98,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	Zdroj: realizovaný prodej z 27.9.2024 (V-7976/2024-713)
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	Upravená cena 2 894 400 Kč
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	
4 020 000 Kč	0,72	

Název:	Rodinný dům Miroslav	
Lokalita:	Nádražní 452/2	
Popis:	Jedná se o řadový, přízemní rodinný dům č.p. 452 Miroslav s půdou. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Okna jsou opatřena parapety. Fasáda domu není zateplená. Dům je v původním stavu, určen k modernizaci. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 529 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je cca 79 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, plynovod, kanalizaci a vodovod. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.	
Pozemek:	529,00 m ²	
Zastavěná plocha:	79,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,15	Zdroj: realizovaný prodej z 8.7.2024 (V-5530/2024-713)
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	

K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 990 000 Kč	0,95	2 840 500 Kč

Název:	Rodinný dům Miroslav	
Lokalita:	Mlýnská 616/5	
Popis:	Jedná se o rodinný dům v Miroslavi s dispozicí 5+1, který se nachází přímo v centru města. Vše, co potřebujete, máte na dosah ruky – obchody, poštu, lékaře a další služby. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, což zajišťuje bezproblémový provoz domácnosti. Teplo v domě zajišťuje krb v chodbě a elektrické přímotopy v pokojích. K dispozici je také sklep a úložný prostor v hospodářské části domu. Miroslav je součástí vinařské oblasti, která nabízí bohaté jihomoravské tradice. Obec disponuje veškerou základní občanskou vybaveností a co Vám pochybí zde, najdete v nedalekém Znojmě a Moravském Krumlově. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 209 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je cca 141 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	209,00 m ²	
Zastavěná plocha:	141,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 16.10.2024 (V-8530/2024-713)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	0,72	2 160 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 160 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 631 633 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 894 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 631 633 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 631 633 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno bytu a užívání ve prospěch Bedřichová Blanka, RČ: 565329/2018, Údolní 286/64, 67172 Miroslav na základě Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.11.2012 (V-8717/2012-713). S povinností pro pozemek parc. č. 855.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - nevypustitelné - počítané z ročního prospěchu.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 69 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název

výměra [jedm.]	jedm.cena [Kč/jedm]	obvyklá cena [Kč]	náklady [Kč]	roční prospěch [Kč]
1,00	120 000,-	120 000,-	12 000,00	108 000,-
Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]				108 000,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 108 000,00

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 108\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{16} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{16})$$

Hodnota věcného břemene činí = **1 213 273,63 Kč**

LV 844 - pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Miroslav

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Hoštěradice na Moravě, zdroj realizovaný prodej z 8.1.2025 (V-126/2025-713)				
Popis:	Realizovaný prodej pozemku parc. č. 2336, který je vedený jako vinice o ploše 2730 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,20		
poloha pozemku -			1,10		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
131 040	2 730	48,00	1,32	63,36	

Název:	Pozemky Hrušovany nad Jevišovkou, zdroj realizovaný prodej z 27.5.2024 (V-4223/2024-713)				
Popis:	Realizovaný prodej pozemku parc. č. 10493 a parc. č. 10496/2, které jsou vedeny jako vinice o ploše 5391 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,30		
poloha pozemku -			1,10		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
254 440	5 391	47,20	1,43	67,50	

Název:	Pozemek Petrovice u Moravského Krumlova, zdroj realizovaný prodej z 28.5.2024 (V-4305/2024-713)				
Popis:	Realizovaný prodej pozemku parc. č. 2593, který je vedený jako vinice o ploše 2455 m ² .				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,20
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
45 000	2 455	18,33	1,32	24,20

Minimální jednotková porovnávací cena	24,20 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51,69 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	67,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	2217/8	458	52,00		23 816
Celková výměra pozemků		458	Hodnota pozemků celkem		23 816

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV 844 - RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 286 Miroslav

2 631 633,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

1 213 274,- Kč

LV 844 - RD	
Obvyklá cena	2 631 000 Kč
slovy: Dva miliony šest set třicet jedna tisíc Kč	

LV 844 - pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Miroslav

23 816,- Kč

LV 844 - pozemek	
Obvyklá cena	24 000 Kč
slovy: Dvacet čtyři tisíc Kč	

Obvyklá cena	2 655 000 Kč
slovy: Dva miliony šest set padesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita.

Slabé stránky

- budova v původním stavu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 855 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 286 Miroslav, způsob využití: rodinný dům a pozemku parc. č. 2217/8 (zahradu), včetně příslušenství, vše v kat. území Miroslav, obec Miroslav, část obce Miroslav, okres Znojmo, zapsáno na LV 844.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.655.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. 855 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 286 Miroslav, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, vše v kat. území Miroslav, obec Miroslav, část obce Miroslav, okres Znojmo, zapsáno na LV 844.

B) - pozemku parc. č. 2217/8 (zahradu), včetně příslušenství, vše v kat. území Miroslav, obec Miroslav, část obce Miroslav, okres Znojmo, zapsáno na LV 844.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - hospodářská budova.

B) - kolna.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **2.631.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **24.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) - věcné břemeno bytu a užívání ve prospěch Bedřichová Blanka, RČ: 565329/2018, Údolní 286/64, 67172 Miroslav na základě Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.11.2012 (V-8717/2012-713). S povinností pro pozemek parc. č. 855. Cenu věcného břemene stanovujeme v objektivní zaokrouhlené výši 1.213.000,- Kč.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B) - nezjištěno.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.418.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **24.000,- Kč.**

Obvyklá cena

2 655 000 Kč

slovy: Dva miliony šest set padesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002219/2025.

V Praze 26.02.2025

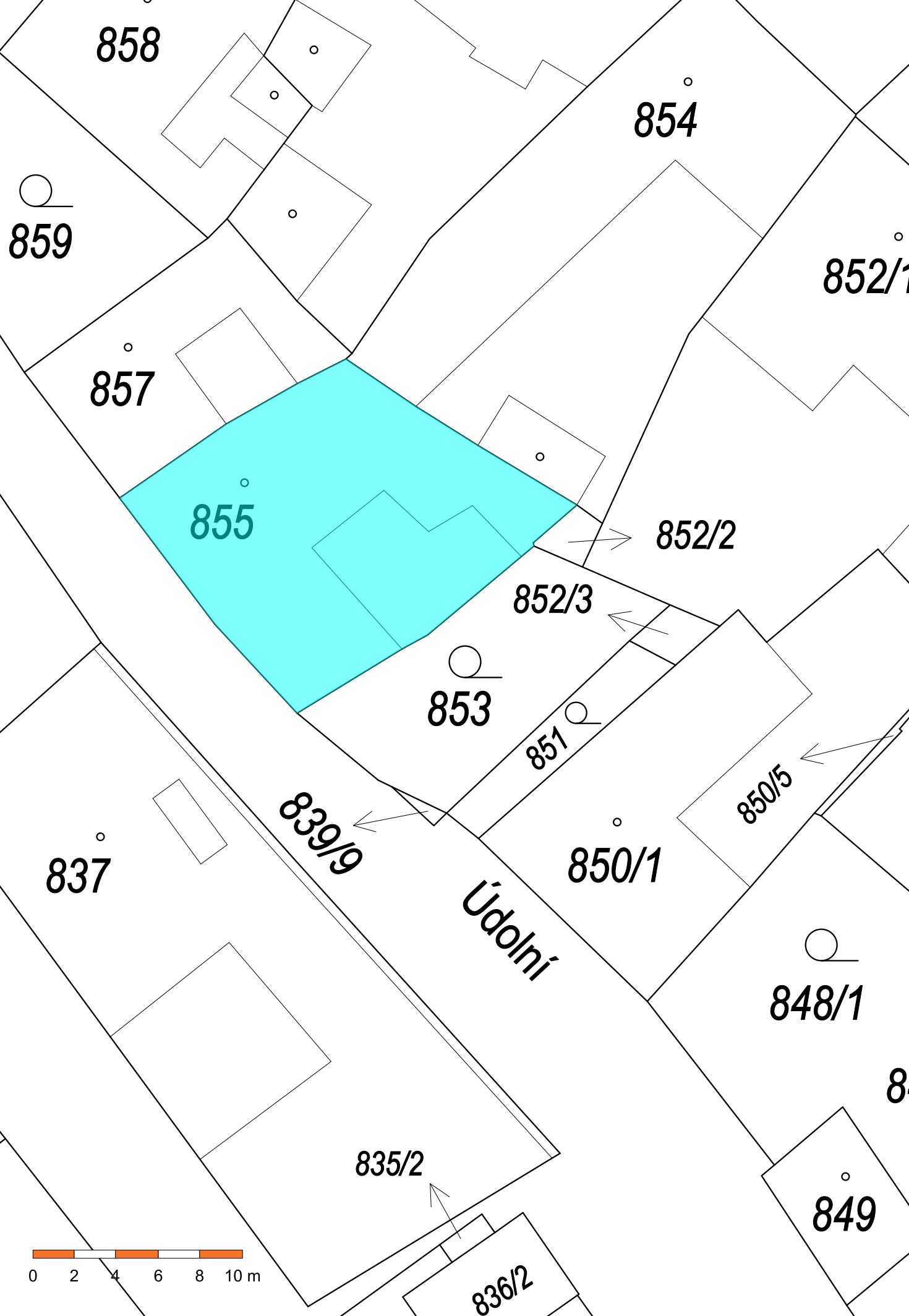


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





5455/2

5454/1

P 2217/11

P 2217/10

P 2217/9

P 2217/8

P 2217/7

P 2217/6

P 2217/5

P 2217/4

P 2217/3

2217/2

2217/12

2218/1

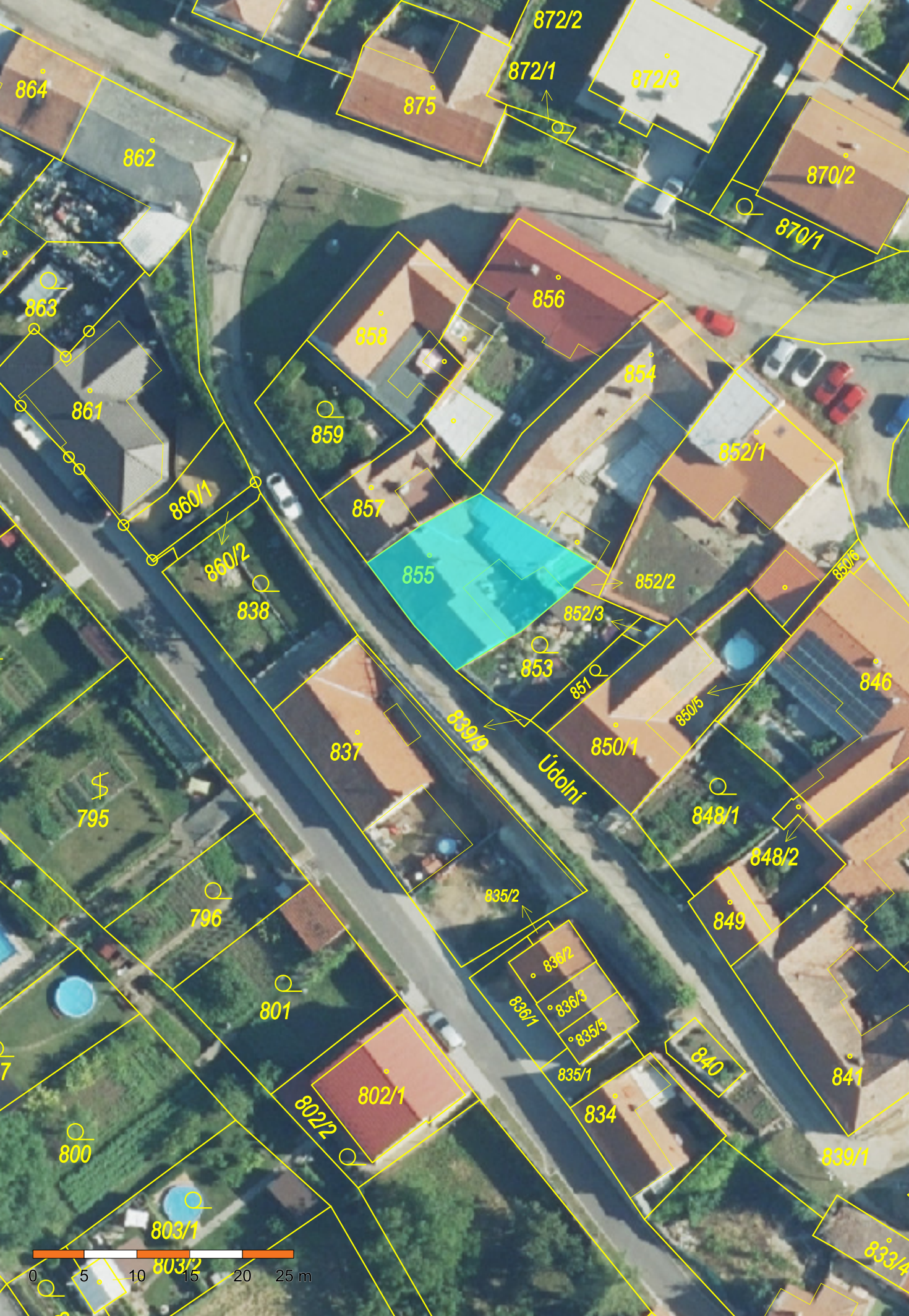
2154/3

2980/2

2154/2

0 5 10 15 20 25 m





864

862

863

861

860/1

860/2

838

795

796

800

803/1

803/2

875

872/1

872/2

872/3

870/2

870/1

858

859

857

855

856

854

852/1

852/2

852/3

853

851

850/1

850/5

846

848/1

848/2

849

841

839/1

833/4

837

839/9

835/2

836/2

836/1

836/3

835/5

835/1

834

802/2

802/1

840

