ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058312/2026

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Podhradí nad Dyjí pro exekuční řízení č.j. 139 EX 05869/26.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Šumperk, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor**
	Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA	**450 000 Kč**

Počet stran: 20 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 11.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 11.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 84/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Podhradí nad Dyjí, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 84/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavení, a na pozemku parc. č. 1326/14 (trvalý travní porost), včetně příslušenství v kat. území Podhradí nad Dyjí, obec Podhradí nad Dyjí, část obce Podhradí nad Dyjí, okres Znojmo, zapsáno na LV 7.

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 12.08.2026.

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 uspořádáním 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 Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 30.6.2026 pod č.j. 139 EX 05869/26-062,

- exekuční příkaz soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí ze dne 12.5.2026 pod č.j: 139 EX 05869/26-015,

- vyrozumění o ohledání nemovitých věcí ze dne 21.7.2026,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 12.8.2026,

- list vlastnictví č. 7 ze dne 30.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 15.7.2026, 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 15.7.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5941/2026-713. Podání k okamžiku 25.6.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 2179645,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3678/2026-713. Podání k okamžiku 21.4.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4078/2026-713. Podání k okamžiku 4.5.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1883822.

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 popsaná 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 děli 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.

Získána 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 Podhradí nad Dyjí, k.ú. Podhradí nad Dyjí
Adresa nemovité věci:	Podhradí nad Dyjí 24, 671 06 Podhradí nad Dyjí

Místopis

Obec Podhradí nad Dyjí se nachází v Jihomoravském kraji, v okresu Znojmo. Obec leží v údolí řeky Dyje. Nachází se cca 9 km západně od města Vranov nad Dyjí, cca 19 km jihozápadně od města Moravské Budějovice, cca 15 km jihovýchodně od města Jemnice a cca 26 km severozápadně od města Znojmo. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s téměř žádnou nabídkou občanského vybavení. Vzdělávací zařízení, zdravotní péče a nákup zboží jsou dostupné ve výše uvedených okolních městech, zejména ve Vranově nad Dyjí a ve Znojmě. V obci se nachází obecní úřad. Dopravní obslužnost zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové, zastavěné a klidné části obce Podhradí nad Dyjí č.p. 24 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Podhradí nad Dyjí " se nachází cca 600 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	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
		☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 1326/21 Obec Podhradí nad Dyjí, č. p. 57, 67106 Podhradí nad Dyjí

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům č.p. 24 Podhradí nad Dyjí s volným půdním prostorem. Dům je nepodsklepený. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená, částečně zděná a částečně kamenná. Její stavebně - technický stav je průměrný, odpovídající minimální údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek, část střechy je viditelně propadlá a je zde nutná oprava. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Fasáda domu je nezateplená. Vnější omítka vykazuje známky opotřebení. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci bez chodníku.

Z inženýrských sítí (dle databáze RÚIAN) je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 84/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 24 Podhradí nad Dyjí. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 325 m^2, na pozemek navazuje pozemek parc. č. St. 84/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 60 m^2, na kterém stojí stavba bez č.p./č.e. - zem. stav., a pozemek parc. č. 1326/24 (trvalý travní porost) o výměře 284 m^2, společně tvoří jeden funkční celek. Pozemek je částečně rovinatý a částečně velmi svažitý a je neudržovaný. Na pozemku se nachází stodola (částečně kamenná, částečně dřevěná se sedlovou střechou a s krytinou z pálených tašek) a kamenný kolna. Pozemek je oplocený a je přístupný přes pozemek parc. č. 1326/21 ve vlastnickém právu Obec Podhradí nad Dyjí, č. p. 57, 67106 Podhradí nad Dyjí.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola a kolna. Tato skutečnost je zohledněna v celkové obvyklé ceně.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Ohledání bylo provedeno dne 12.8.2026 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 neposkytl potřebné informace.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

Ostatní rizika:	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.	

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané 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 přirážkou 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,
- lokalita: Podhradí nad Dyjí a okolí do cca 20 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 24 Podhradí nad Dyjí

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	59,00 m^2
Výměra pozemku:	669,00 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:

1. Rodinný dům Stálky

Lokalita: Stálky 45, 671 06

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Stálky. Jedná se o starší venkovskou chalupu v malebné obci Stálky, jen kousek od rakouských hranic a Vranovské přehrady. Nemovitost je ideální pro rekreační účely, po rekonstrukci i na trvalé bydlení. Dispozičně je dům řešen jako 3+1 s komorou a dílnou/šopou. Součástí je také prostorné podkroví, které nabízí možnost vybudování dalších obytných prostor. Před dvěma lety proběhla na části domu oprava střechy včetně nové střešní krytiny. Chalupa si zachovala svůj původní venkovský charakter – vytápění je řešeno tuhými palivy (kamna v kuchyni i obytné části), případně lze přitápět elektrickými přímotopy. V koupelně se nachází splachovací WC napojené na kanalizaci. Voda je ze studny, vedena přes domácí vodárnu s čerpadlem. Rozvod vody je aktuálně pouze do koupelny, kuchyně není vybavena vodou ani odpadem. Možnost napojení na obecní vodovod, který je před nemovitostí. Velkou předností nemovitosti je nádherně udržovaná a velmi příjemná zahrada. Uzavřený dvůr poskytuje dostatek soukromí i prostoru pro posezení, zahradničení nebo rodinné aktivity. Na pozemek je možné vjet autem a parkovat tak auto za uzamykatelnými vraty. Další parkování je možné přímo před domem. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1154 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 411 m^2. Podlahová plocha je 130 m^2. Součástí je hospodářská budova a dílna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace bez chodníku.

Pozemek: 1 154,00 m^2
Užitná plocha: 130,00 m^2
Zastavěná plocha: 411,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	0,75
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,95

Zdroj: realizovaný prodej z 25.6.2026 (V-5941/2026-713)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 000 000 Kč	0,65	**1 300 000 Kč**

2. Rodinný dům Šumná

Lokalita: Šumná 70, 671 01

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Šumná. Jedná se o řadový, krajní, přízemní dům s volným půdním prostorem, zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komíny. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Vchodové dveře jsou dřevěné. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1136 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 110 m^2. Příslušenstvím je zděná kolna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Pozemek: 1 136,00 m^2
Zastavěná plocha: 110,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 21.4.2026 (V-3678/2026-713)
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 000 000 Kč	1,03	**1 030 000 Kč**

3. Rodinný dům Starý Petřín

Lokalita: Starý Petřín 26, 671 06

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Starý Petřín. Jedná se o rodinný dům (bývalá zemědělská usedlost) s možností okamžitého bydlení nebo chalupaření, pro nenáročné obyvatele, k tomuto stavu odpovídající prodejní cenou. Předsíň: 2,7 m2, koupelna: 2,5 m2, WC: 1,5 m2, pokoje:19 m2, 26 m2, 7,5 m2, kuchyně: 15 m2. Přístupný ze dvou stran. Připojeno na čističku odpadních vod v obci, voda studniční. Vodovod přislíben v časovém horizontu tří let. Topení na tuhá paliva. Hospodářské budovy a stodola poskytují velký potenciál k vybudování vlastního podnikatelského záměru nebo rodinné rekreace. Mimo jiné ideální pro podnikatelský projekt v oblasti rekreace. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1451 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 325 m^2. Podlahová plocha je 130 m^2. Příslušenstvím jsou hospodářské budovy a stodola. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace bez chodníku.

Pozemek: 1 451,00 m^2
Užitná plocha: 130,00 m^2
Zastavěná plocha: 325,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,04	
K2 Velikosti objektu	0,75	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 4.5.2026 (V-4078/2026-713)
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	0,92	
Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
1 575 000 Kč	0,67	**1 055 250 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Stálky											1 300 000,-
2 000 000,-	1	2 000 000,-	1,03	0,75	1,10	1,00	1,00	0,80	0,95	0,65	
2. Rodinný dům Šumná											1 030 000,-
1 000 000,-	1	1 000 000,-	1,05	0,85	1,10	1,00	1,10	1,00	0,95	1,03	
3. Rodinný dům Starý Petřín											1 055 250,-
1 575 000,-	1	1 575 000,-	1,04	0,75	1,10	1,00	0,90	0,95	0,92	0,67	

Minimální jednotková porovnávací cena	1 030 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 128 417 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 300 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**1 128 417 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 128 417,00	
Velikost spoluvlastnického podílu	× 1,00 / 2,00	
=	564 208,50	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	× 0,80	
=	451 366,80	
Výsledná porovnávací hodnota		**451 367 Kč**

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 případně 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní

hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. 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.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„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.„*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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 K1 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

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 24 Podhradí nad Dyjí 451 367,- Kč

Porovnávací hodnota	**451 367 Kč**

Obvyklá cena	**450 000 Kč**
slovy: Čtyři sta padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- lokalita.

Slabé stránky

- stavebně - technický stav.

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 věcí, 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 ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 84/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Podhradí nad Dyjí, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 84/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavení, a na pozemku parc. č. 1326/14 (trvalý travní porost), včetně příslušenství v kat. území Podhradí nad Dyjí, obec Podhradí nad Dyjí, část obce Podhradí nad Dyjí, okres Znojmo, zapsáno na LV 7.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **450.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 84/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Podhradí nad Dyjí, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 84/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: zem. stavení, a na pozemku parc. č. 1326/14 (trvalý travní porost), včetně příslušenství v kat. území Podhradí nad Dyjí, obec Podhradí nad Dyjí, část obce Podhradí nad Dyjí, okres Znojmo, zapsáno na LV 7.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, stodola a kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **450.000,- Kč.**

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

- nebyla zjištěna.

Obvyklá cena	**450 000 Kč**
slovy: Čtyři sta padesát 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:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7	6
Snímek katastrální mapy	2
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.

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 prvého 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 058312/2026.

V Praze 11.09.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.11 11:02:55 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město Znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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