

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26874/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu č.p. 308 - obč. vyb.**, příslušející k části obce Dobšice, na pozemku p.č. 768/12 (LV 60000), **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/13 (LV 60000) a **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/14 (LV 60000), v k.ú. Dobšice u Znojma, obec Dobšice, okres Znojmo.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 2049/24-26

Číslo položky v evidenci posudků:

008382/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11. 2. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 23. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 2049/24-26**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 308 - obč. vyb.**, příslušející k části obce Dobšice, na pozemku p.č. 768/12 (LV 60000), **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/13 (LV 60000) a **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/14 (LV 60000), v k.ú. Dobšice u Znojma, obec Dobšice, okres Znojmo.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 2049/24-26**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 149, pro k.ú. Dobšice u Znojma, obec Dobšice, okres Znojmo, vyhotovený objednavatelem dne 3.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dobšice u Znojma, obec Dobšice, okres Znojmo, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11. 2. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Součinnost stavebního úřadu (část projektové dokumentace, stavební povolení, územní rozhodnutí, povolení k užívání stavby).

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše, pana Straky a pana Šedivého.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Dobšice
Katastrální území	Dobšice u Znojma (628123)
Ulice	Brněnská č. p. 308
PSČ	671 82
Počet obyvatel	2 315
List vlastnictví číslo	149
Vlastník	ČSS, z.s. - sportovně střelecký klub ČSAD Znojmo Brněnská 308, 67182 Dobšice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 308 - obč. vyb.**, příslušející k části obce Dobšice, na pozemku p.č. 768/12 (LV 60000), **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/13 (LV 60000) a **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/14 (LV 60000), v k.ú. Dobšice u Znojma, obec Dobšice, okres Znojmo. Pozemky pod stavbami jsou ve vlastnictví jiného subjektu (jako vlastníci evidována Česká republika) a **nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.**

Jedná se o ocenění původního střeleckého areálu „střelnice“. Areál je situován v okrajové, zastavěné části obce Dobšice a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 150/2 - ostatní plocha a p.č. 768/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky, na pozemku p.č. 772/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Dobšice, a dále na pozemku p.č. 771/40 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření slouží tato dlouhodobě slouží jako veřejně přístupná komunikace. Předmět ocenění se nachází při hlavní komunikaci procházející obcí na ul. Brněnská. Parkování je možné na pozemcích společně užívaných se střelnicí.

Objekt č.p. 308 - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/12

Jedná se o nepodsklepený, zděný objekt „hlavní budovy“ se třemi nadzemními podlažími a bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a žumpu. Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Dobšice dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu:

I. nadzemní podlaží - technické a sociální zázemí (kotelna a sklad paliv, úklidová místnost, sklady a provozní místnost);

II. nadzemní podlaží - původní byt správce 3+1 s kompletním sociálním zázemím a další sociální zázemí střelnice;

III. nadzemní podlaží - klubovna, učebny a administrativní části s kompletním sociálním zařízením.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	stropní systém Hurdis	<i>s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	plechové
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	
Vnitřní obklady keramické:	keramické	<i>soc. zázemí</i>
Schody:	dřevěné	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová	
Povrchy podlah:	betonové, PVC, keramická dlažba, vinyl	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na TP
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	el. bojler	
Vnitřní hygienické vybavení:	vana, umyvadla, pisoáry, WC	
Výtahy:	-	
Ostatní:	kuch. linka, sporák, dřez	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přibližně z roku 1977. V roce 1987 objekt byla provedena přístavba a modernizace vnitřního vybavení. Dále objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito vedlejšími stavbami:

a) Objekt bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/13

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt „pistolová střelnice“ smíšené konstrukce pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem (z části bez obvodové konstrukce - otevřeno do prostoru „dostřelu“ na pozemku p.č. 768/2. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Objekt sestává z prostoru pistolové střelnice - střeleckých boxů.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné, z části pouze dřevěná otevřená k-ce	
Krov:	pultový	

Krytina:	vlnitý eternit	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	standardní
Úprava povrchů:	vápenné hladké a břizolitové omítky	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přibližně z roku 1977. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

b) Objekt bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/14

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt „malorážková pušková střelnice“ smíšené konstrukce pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Objekt sestává z prostoru malorážkové puškové střelnice - střeleckých boxů.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné, ocelová a dřevěné k-ce	
Krov:	pultový	
Krytina:	vlnitý eternit	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	standardní
Úprava povrchů:	vápenné hladké a břizolitové omítky	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přibližně z roku 1977. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemky jsou ve vlastnictví jiného subjektu (České republiky) a nejsou předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- žádný přilehlý pozemek (pozemky pod stavbami ve vlastnictví jiného subjektu)

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 porováním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové zastavěné plochy jednotlivých podlaží hlavního objektu (č.p. 308), na pozemku p.č. 768/12.

Zastavěné plochy podlaží:

I.NP - zastavěná plocha - 143,66 m²

II.NP - zastavěná plocha - 143,66 m²

III.NP - zastavěná plocha - 143,66 m²

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku (objekty s pozemky/bez pozemků),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (objekty občanské vybavenosti).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Znojmo-město, okres Znojmo

Pozemek: **5748/7, LV 5717** Součástí je stavba: **Znojmo, č.p. 2919, obč.vyb.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2021 14:12:08. Zápis proveden dne 08.07.2021. **V-6224/2021-713**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **5748/7, LV 5717** Součástí je stavba: **Znojmo, č.p. 2919, obč.vyb.**

2. Objekt, k.ú. Vratěnin, okres Znojmo

Pozemek: **486/2, LV 271** Součástí je stavba: **Vratěnin, č.p. 98, obč.vyb.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **10.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 14:06:29. Zápis proveden dne 07.02.2023. **V-362/2023-713**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **481/4, LV 271; 481/5, LV 271; 481/6, LV 271; 486/1, LV 271; 486/2, LV 271** Součástí je stavba: **Vratěnin, č.p. 98, obč.vyb.; 492/3, LV 271; 492/9, LV 271**

3. Objekt, k.ú. Hrotovice, okres Třebíč

Pozemek: **St. 106/1, LV 10001** Součástí je stavba: **Hrotovice, č.p. 611, obč.vyb**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 12:40:55. Zápis proveden dne 26.10.2022. **V-5559/2022-710**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 106/1, LV 10001** Součástí je stavba: **Hrotovice, č.p. 611, obč.vyb**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Znojmo-město, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	11 000 000,- Kč	
Jednotkové množství (M)	1 212,00 m ²	zastavěné plochy jednotlivých podlaží
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	1.234 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,80	14.6.2021
Jednotková cena za m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží (JC)	9 470,64 Kč	

2. Objekt, k.ú. Vratěín, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	10 000 000,- Kč	
Jednotkové množství (M)	1 137,00 m ²	zastavěné plochy jednotlivých podlaží
<i>K_{polohy}</i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{pozemku}</i>	1,20	4.078 m ² - lepší pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,95	16.1.2023
Jednotková cena za m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží (JC)	8 658,79 Kč	

3. Objekt, k.ú. Hrotovice, okres Třebíč		
Cena nemovité věci (CN)	9 000 000,- Kč	
Jednotkové množství (M)	894,00 m ²	zastavěné plochy jednotlivých podlaží
<i>K_{polohy}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{vybavení}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{pozemku}</i>	1,05	544 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,90	4.10.2022
Jednotková cena za m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží (JC)	11 301,30 Kč	

kde $JC = (CN / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží		8 658,79 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží	$\sum JC / 3$	9 810,24 Kč
Maximální jednotková cena za m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží		11 301,30 Kč
Stanovená jednotková cena za m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží	SJC	9 810,- Kč
Jednotkové množství	M	430,98 m ² zastavěné plochy jednotlivých podlaží
Porovnávací hodnota	SJC × M	4 227 913,80 Kč
Obvyklá cena		4 227 913,80 Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² komerčních pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky komerční, sportoviště).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Dyje, okres Znojmo

Pozemek: **622/21, LV 858**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 12:33:13. Zápis proveden dne 06.11.2024. **V-8495/2024-713**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **622/21, LV 858; 622/30, LV 858**

2. Pozemek, k.ú. Hodonice, okres Znojmo

Pozemek: **3874, LV 1150**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 11:39:14. Zápis proveden dne 20.12.2024. **V-9776/2024-713**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **3874, LV 1150**

3. Pozemek, k.ú. Moravské Budějovice, okres Třebíč

Pozemek: **2822/4, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.650.932,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní PKSP/OSRI/052/2024 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 09:56:37. Zápis proveden dne 23.04.2024. **V-483/2024-741**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **2822/4, LV 10001; 2822/9, LV 10001**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Dyje, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,- Kč	
Výměra (V)	1 500,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	15.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	666,67 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Hodonice, okres Znojmo		
Cena nemovité věci (CN)	7 750 000,- Kč	
Výměra (V)	15 500,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	26.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	500,- Kč	

3. Pozemek, k.ú. Moravské Budějovice, okres Třebíč		
Cena nemovité věci (CN)	2 650 932,- Kč	
Výměra (V)	6 239,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mirně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	28.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	470,80 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		470,80 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	545,82 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		666,67 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	550,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	550,- Kč
Obvyklá cena		550,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklá cena střeleckého areálu (stavby s pozemky jako celek)	4 228 000,- Kč
---	----------------

Pozemky p.č. 768/12, p.č. 768/13 a p.č. 768/14 (LV č. 60000)	
Výměra pozemků p.č. 768/12, p.č. 768/13 a p.č. 768/14 zapsaných na LV č. 60000	461 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	550,- Kč
Obvyklá cena pozemků	253 550,- Kč

Sřelecký areál: objekt č.p. 308 - obč. vyb. na pozemku p.č. 768/12 s příslušenstvím: objekt bez čp/če - obč. vyb. na pozemku p.č. 768/13 a objekt bez čp/če - obč. vyb. na pozemku p.č. 768/14 (vše na LV č. 149)	
Obvyklá cena objektů střeleckého areálu po odečtení ceny pozemků p.č. 768/12, p.č. 768/13 a p.č. 768/14 (4 228 000,- Kč - 253 550,- Kč = 3 974 450,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění (zaokrouhleno)	3 975 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 975 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 2049/24-26**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 308 - obč. vyb.**, příslušející k části obce Dobšice, na pozemku p.č. 768/12 (LV 60000), **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/13 (LV 60000) a **objektu bez čp/če - obč. vyb.**, na pozemku p.č. 768/14 (LV č. 60000), v k.ú. Dobšice u Znojma, obec Dobšice, okres Znojmo.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

3 975 000,- Kč

Cena slovy: třimilionydevětsetsedmdesátpěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

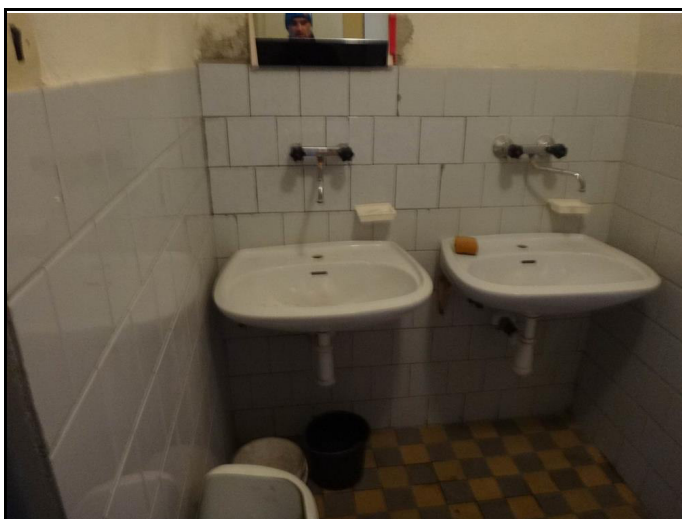
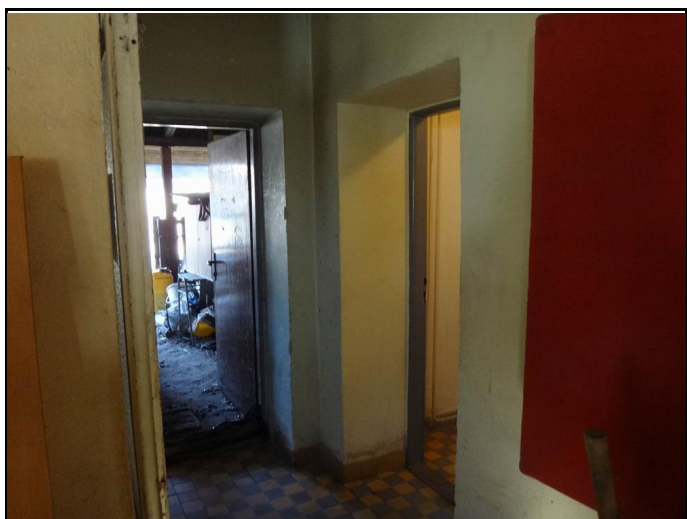
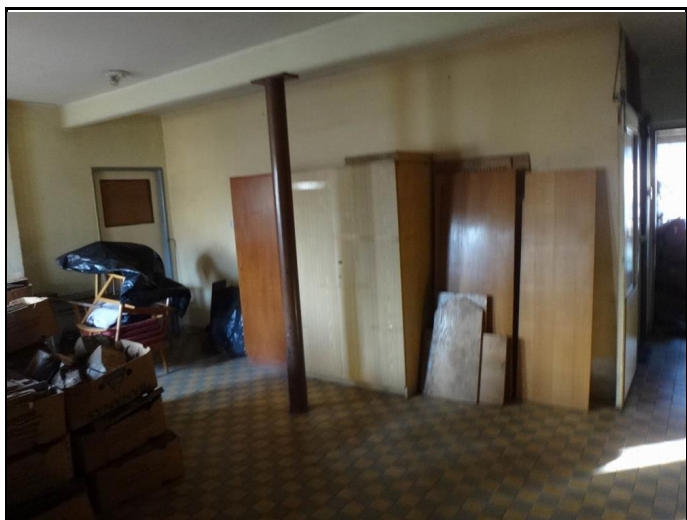
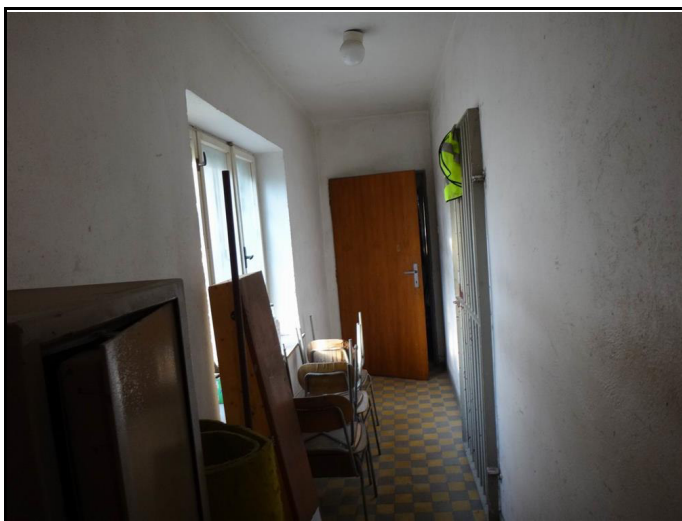
Náhled katastrální mapy

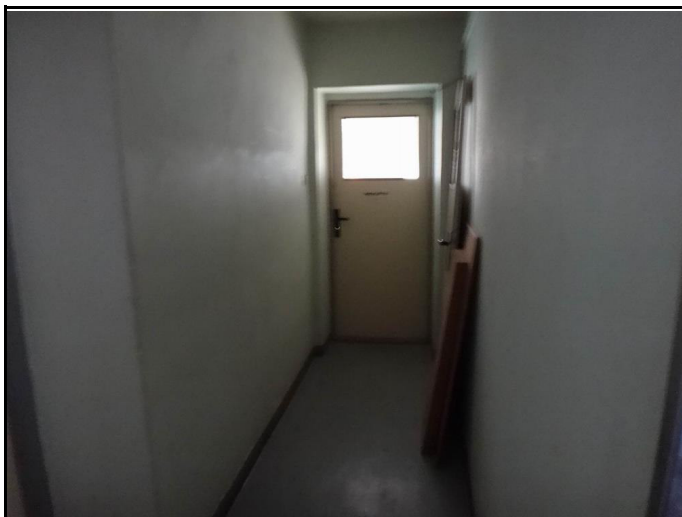
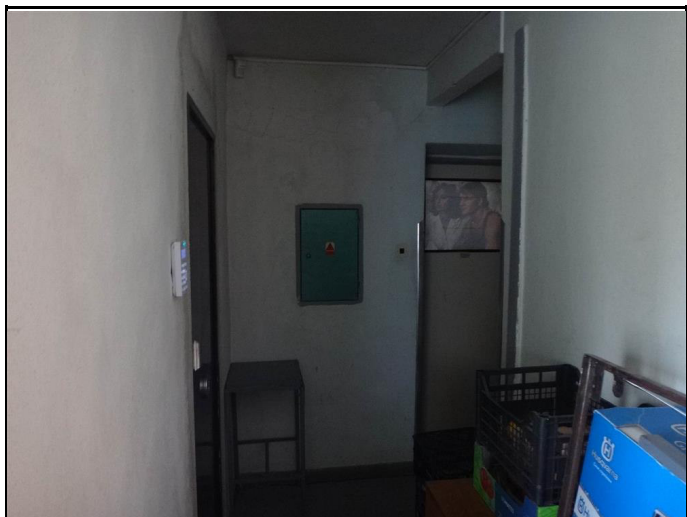
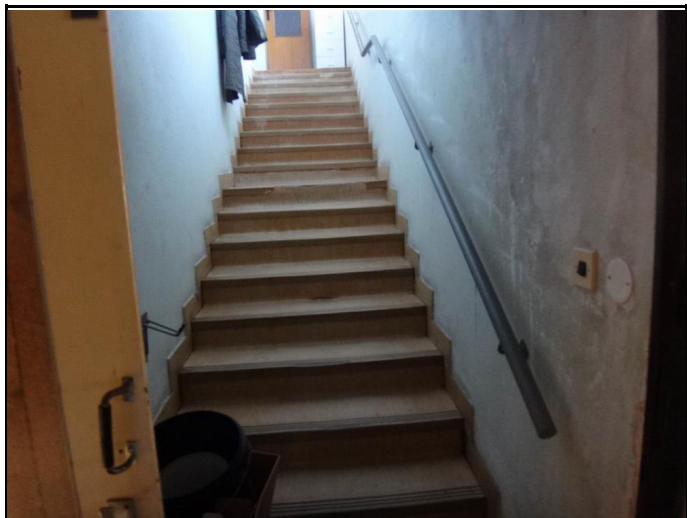
Fotodokumentace

Objekt č.p. 308 - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/12
(pozemek není předmětem ocenění)



Objekt č.p. 308 - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/12
(pozemek není předmětem ocenění)





Objekt bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/13
(pozemek není předmětem ocenění)



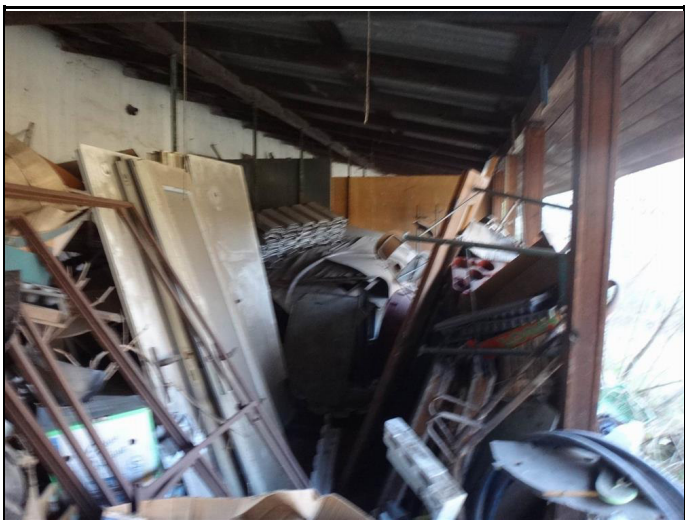
Objekt bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/13
(pozemek není předmětem ocenění)



Objekt bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/14
(pozemek není předmětem ocenění)



Objekt bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. 768/14
(pozemek není předmětem ocenění)



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **008382/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 23. 4. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com