

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 091101/2025

ZNALEC: Ing. Zdeněk Doubek
Vlkova 164/4 Znojmo 669 02

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:
ekonomika, cena a odhady, specializace nemovitosti

ZADAVATEL: Soudní exekutor JUDr. Marcela Dvořáčková
Exekutorský úřad v Hradci Králové
se sídlem U Soudu 276, 500 03 Hradec Králové 3

ČÍSLO JEDNACÍ: 19 EX 211/09

PŘEDMĚT:
stanovení obvyklé ceny věci nemovité:
pozemky parc. st.521, 910, součástí parc. st.521 je stavba Dyjákovice čp. 44, rod. dům, se všemi součástmi a nemovitým příslušenstvím, včetně posouzení práv a závad, vše v k.ú. Dyjákovice



ČÍSLO VYHOTOVENÍ: ___/3

DATUM: 14.11. 2025

POČET STRAN / K TOMU PŘÍLOH: 17 / NEJSOU

SEZNAM PŘÍLOH

Název / Příloha	počet stran A4 v příloze
• nejso	--
• ---	--
• ---	--

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

„Úkolem znalce je:

- A) stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství,
- B) stanovit obvyklou cenu práv a závad (věcná břemena, nájemní práva atd.) spojených s uvedenými nemovitými věcmi:

- 1/1

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob ochrany

St. 521 640 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Dyjákovice, č.p. 44, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 521

910 278 zahrada zemědělský půdní fond,

vše zapsáno na LV 157, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro k.ú. a obec Dyjákovice.“

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Výstupy tohoto posouzení mají posloužit jako podklad v řízení ve věci exekuce oprávněného: MUDr. Tomáš Šumbera, Na Drahách 190/48, 500 09 Hradec Králové, narozen: 22.11.1973 proti povinnému:

Milena Mariánusová, Hrádecká 25, 671 28 Jaroslavice, r.č.796228/4715,

Radim Mariánus, Hrádecká 25, 671 28 Jaroslavice, IČ:73763080, r.č.740118/4725

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné jiné zvláštní mimo zadání sděleny nebyly.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel zejména z(-e):

informací a údajů a skutečností jím zjištěných a případných skutečností sdělených zadavatelem, vyplývajících z předložených podkladů;

podpůrně z informací z dtb ikarus21.cz, kde jsou shromážděny realizační cenové informace;

databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích;

zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník;

-vykonáno místní šetření osobně znalcem s asistentem v lokalitě věci nemovité dne 21.1.2025

Zvážení vhodných metod pro stanovení cen a hodnot dle Úkolu znalce, z toho vyplývá potřeba zjišťování dalších informací, údajů, dat.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

cenové informace z databáze ikarus21.cz – znalec má přístup do této databáze pro zjišťování cenových informací, jež do této databáze získávají z katastru nemovitostí a jiných veřejných zdrojů;
informace z realitní inzerce, východiskem je platforma sreality.cz a navazující;
<https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz/> -databáze katastru nemovitostí, veřejně dostupná;

Zadavatelem dodáno:

list vlastnictví (LV) č. 157 kú Dyjákovice ze dne 6.11.2024

Znalec vykonal osobně místní šetření v místě věci nemovité dne 21.1.2025;

přítomni byli dle všeho oba povinní (viz Usnesení); povinní byli znalcem prvotně obesláni doporučenými dopisy ohledně zpřístupnění věci nemovité, na adresu Hrádecká 25 Jaroslavice (dle Usnesení), tyto se však znalci vrátily jako nedoručitelné (adresát nemá domovní schránku), pročež znalec zaslal dopisy obyčejné na adresu věci nemovité s tím, že bude nakonec místní šetření dne 21.1.2025 v 15h., znalec se na místo dostavil v daný termín a podařilo se mít do nemovitosti náležitý přístup.

Byly zpřístupněny dle potřeby všechny stavby a prostory v nich, znalec si pořídil dle potřeby fotodokumentaci, provedl potřebné úkony místního šetření.

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Zdrojem dat bylo zejména zadání -přímé informace a podklady od Zadavatele tohoto posudku -nejdou zpochybňovány, pokud jde o zdroje doložených podkladů.

cenové informace z dtb ikarus21.cz jsou považovány za přiměřeně věrohodné;

ostatní zdroje dat jsou považovány za přiměřeně věrohodné, spolehlivost při jejich využití zvažována příp. zohledněna;

skutečnosti zjištěné při znalcem vykonaném místním šetření jsou náležitě věrohodné, protože je získal znalec osobně, na místě samém;

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

3.1.1. Postup samotný

zjištění charakteru nemovitostí – skutečností podstatných pro jejich posouzení;

To bylo činěno hlavně ve vazbě na zadání.

Prvotní data o oceňované nemovité věci byla opatřena od Zadavatele, pak konfrontována se skutečností při znalcem konaném místním šetření.

Nejprve byla získávána data o lokalitě, obci a charakteru nemovité věci. Na základě těchto dat byly činěny úkony ohledně vyhledání dat o prodeji obdobných nemovitých věcí v náležitém časovém období.

Pokud jde o Úkol znalce navazují

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

pro úplnost: Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.

K tomu dále: Má se určit hodnota věci nemovité jako cena obvyklá dané věci, která je zjistitelná v daném čase a místě, přiměřená a srovnatelná v době jejího pronajímání. To vše musí být posuzováno za jinak běžných obchodních podmínek a porovnáváno s podobnými cenami. Pokud by se jednalo o mimořádnou věc, stanoví se cena s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo zvláštní oblibě, které způsobují náhodné vlastnosti věci.

Podotýká se zde, že pro účely tohoto posudku se hodnota věci nemovité neurčuje žádnou oceňovací vyhláškou, ale jako cena obvyklá, která je zjistitelná v daném čase a místě, přiměřená a srovnatelná v době jejího uvažovaného prodeje *-k datu ocenění dle zadání.*

Uvádí se pro komplexnost také obsah pojmu tržní hodnota:

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny/pronajaty 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 obchodní transakce jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Uvedená definice navazuje na Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) – to jsou standardy pro provádění oceňovacích úkolů s využitím obecně uznávaných konceptů a principů, které podporují transparentnost a konzistentnost v oceňovací praxi, a Evropské oceňovací standardy EVS (European Valuation Standards), vydavatel: TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

3.1.2. Data získaná o nemovitosti

Obec Dyjákovice je větší obcí převážně zemědělského regionu - okresu Znojmo. Obec se rozkládá při silnici II. třídy č. 408, která prochází napříč okresem, směrem východním vede do Hevlína, směrem západním směřuje přes Suchohrdly u Znojma, Kuchařovice, Přímětice, Citonice, Lesnou a Šumnou do sousedního třebského okresu. Nejbližší nejdůležitější správní centrum je okresní město Znojmo, od kterého je obec vzdálená cca 25 km jihovýchodním směrem po pozemních komunikacích. Nejbližší železniční stanice je v obci Božice, vzdálená cca 10 km, nebo v obci Hevlín, kam však zajíždí pouze lokální spoj z města Hrušovany nad Jevišovkou.

Vybavenost a volnočasové aktivity: MŠ, ZŠ, dětské centrum volného času, rybářský klub, myslivecké sdružení, fotbalový SK Ajax, sbor dobrovolných hasičů, hospoda, restaurace, obchod...

Počet obyvatel obce je cca 830.

...

Vesnický RD se nachází ve východní části obce, jižně od průtažní silnice II/408, v klidové lokalitě přístupné po místních komunikacích zpevněných spíše špatným asfaltem.

Přístupový pozemek obecní. Sítě v místě: elektřina, voda, plyn.

Typický vesnický RD, postaven v zástavbě lemující silnici/místní komunikaci.

hlavní stavba Rodinný dům čp. 44

Základní půdorys do „L“, částečně podsklepeno, ale sklep dle info zborcen, takže k ničemu, není s ním uvažováno jako s cenotvorným vlivem.

Vstup do chodby procházející napříč do zápraží do dvora. Vlevo a vpravo po jednom pokoji, na konci chodby vpravo vstup do kuchyně, v ní vestavěná koupelna.

Koupelna je trochu pospravená, vybavenost kuchyně také poopravená, jsou zde stropy poopraveny (2023), v koupelně je na TUV boiler; Voda v plastu, vedená.

V domě se topí kamny na TP -krbovky s výměníkem, nově z r.2019.

Okna plast. z roku 2021, dlažby v chodbě z r. 2020.

Nad zadním křídlem byla v opravě krytina střechy ..v době m.š.

Celkový stav spíše než cokoliv jiného horší než jen průměrný, reko. by byla vhodná, hlavně pokud jde o vnější prvky stavby (krytina, fasáda ..). Stav se významně promítá do hodnoty.

Podrobnější technický popis a vybavenost jsou zřejmé v následujících tabulkách

Konstrukce	Popis
1. Základy	pašy bez izolací
2. Zdivo	smíšené - cihla pál./nepál., tl. až 60 cm
3. Stropy	dřevěné trámové, v ložnici viditelné trámy
4. Střecha	sedlová, dřevěný krov
5. Krytina	hladká pálená nad zadní částí krytina nyní není
6. Klempířské konstrukce	Nic
7. Vnitřní omítky	váp. hladké
8. Fasádní omítky	ze dvora pouze v malém rozsahu špryc, z ulice váp. hladké, dožívají
9. Vnější obklady	nic
10. Vnitřní obklady	v kuchyni, v koupelně
11. Schody	
12. Dveře	dřevěné náplňové
13. Okna	okna plast. izol. 2skla
14. Podlahy obytných místností	betony + volně koberce
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, betony+koberce
16. Vytápění	na TP krbovky s výměníkem
17. Elektroinstalace	Světelná
18. Bleskosvod	
19. Rozvod vody	studené a teplé, plast
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	Ne
22. Kanalizace	od wc, od vany z kuchyně
23. Vybavení kuchyně	kuch.linka
24. Vnitřní vybavení	vana
25. Záchod	kombi mísa
26. Ostatní	

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha		Započitatelná plocha podlaží
	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient
1.np			
		123,31 m²	
			80,77 m²
	chodba	12,01 m ²	1,00
	pokoj	28,73 m ²	1,00
	pokoj	21,56 m ²	1,00
	kuchyně	13,49 m ²	1,00
	koupelna	4,98 m ²	1,00
	zápraží	3,73 m ²	0,0

Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor		
celkový	$(13,43 \times 6,7 + 6,6 \times 5,05) \times (2,71 + (5,70 - 2,71) \div 2)$	=	518,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	518,52 m ³

Současný stav		
Zastavěná plocha	[m ²]	123
Obestavěný prostor	[m ³]	518,52

Vlevo na dvoře stojí zděná vedl.stavba, pultová střecha, není omítnutá, horší stav, vliv existence této stavby na ocenění pro účely tohoto posudku je zcela malý.

Na pozemku pak venkovní úpravy běžného až menšího rozsahu -zpevněné plochy, brána, torza zdiva, plotů.

Pozemky:

Výkaz výměr:

Pozemek		Výměra v m ²
parcelní číslo	druh	
st. 521	zastavěná plocha a nádvoří	640
<i>celkem</i>		<i>640</i>
910	zahrada	278
<i>celkem</i>		<i>278</i>
celková výměra pozemků		918

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2024 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 19 EX 21109 pro JUDr. Marcela Dvořáčkovú

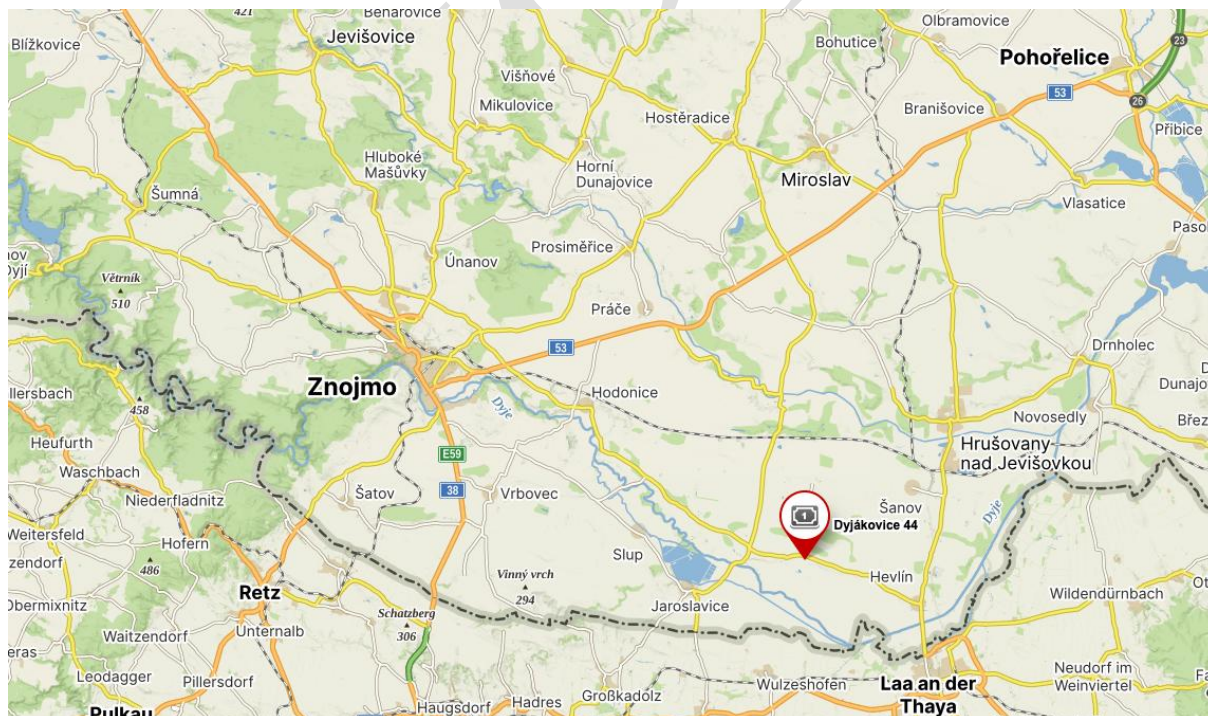
Okres: **CZ0647 Znojmo** Obec: **593974 Dyjákovice**
 Kat.území: **634140 Dyjákovice** List vlastnictví: **157**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

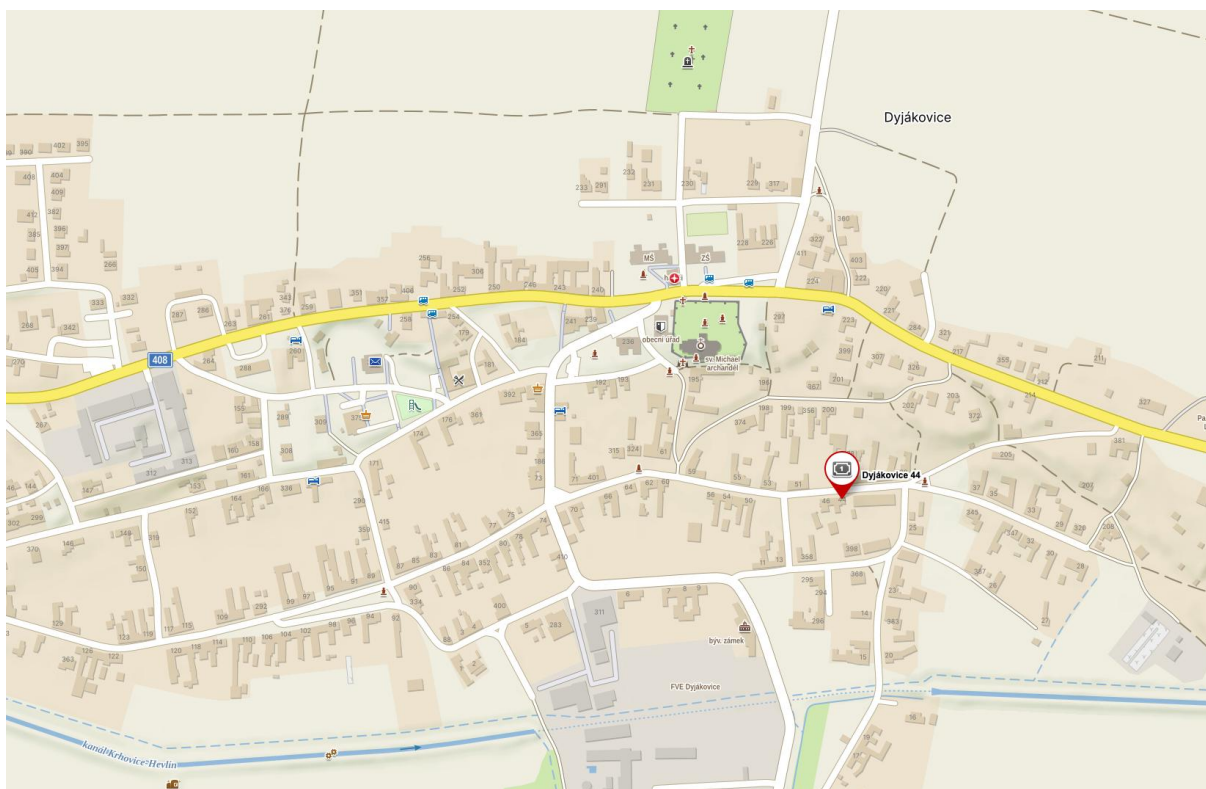
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Mariánusová Milena, č.p. 44, 67126 Dyjákovice		796228/4715	
B Nemovitosti			
Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití
Parcela			Způsob ochrany
St. 521	640	zastavěná plocha a nádvoří	
<i>Součástí je stavba: Dyjákovice, č.p. 44, rod.dům</i>			
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 521</i>			
910	278	zahrada	zemědělský půdní fond

Na doloženém LV evidováno:

- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo soudcovské
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- nařízení exekuce
- zahájení exekuce

situační mapy:





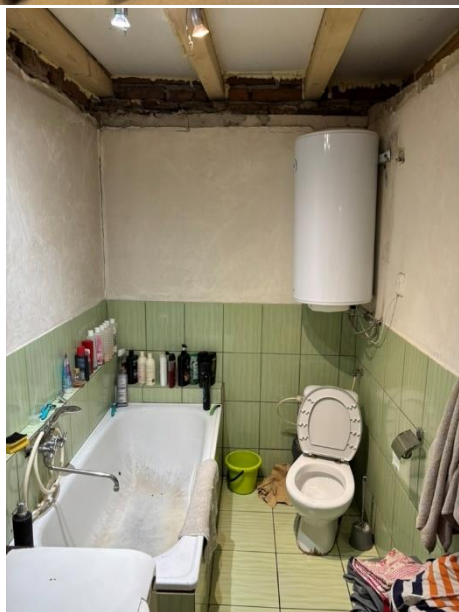
katastrální mapy:



..zákres stavby RD v katastr.mapě neodpovídá skutečnosti

Fotodokumentace nemovité věci





3.1.3. Určení kritérií výběru dat pro posouzení obvyklé ceny

Na základě zadání byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
časové hledisko	Informace z trhu vztahující se k rozhodnému datu, obvykle se časový rámec limituje 6měsíci před rozhodným datem, když se oceňuje v aktuálním čase, pokud je časový odstup větší, je potřeba zvážit vývoj cen v čase
zdroj informace	Optimálně by bylo vhodné analyzovat jen realizované prodeje u podobných posuzovaných věcí nemovitých, popř. lze vycházet podpůrně i z inf. z realitní inzerce
lokalita, dopravní dostupnost	Obec Dyjákovice, lokace blízké, sousední obce, zástavba starších vesnických RD, při rozdílnosti lokalit je potřebná korekce.

velikost – výměra, včetně velikosti pozemkového zázemí	Rodinné domy podobně velké, popř. jednobytové, korekce se při vyhodnocování dat řešit musí s ohledem na velikost započítatelné plochy. K vyhodnocení rozdílnost velikosti pozemků.
stav a vybavenost hlavní cenotvorné stavby	Stav starší stavby, spíše horší, vybavenost jednodušší, posuzovaný RD má exteriérové prvky k rekonstrukci.
příslušenství	U domu posuz. je celkem běžné příslušenství.
vztah k územnímu plánu, potenciál využitelnosti, účelové určení	Stabilizovaná zóna zástavby pro běžné bydlení v RD.
další vlivy, úvaha znalce	Jiné cenotvorné vlivy a celkové zvážení srovnávané věci nemovitě;

3.1.4. Výčet vybraných srovnatelných nemovitostí pro určení ceny obvyklé

Ve vazbě na obsah kapitoly 3.1.2. byly hledány a zkoumány informace z trhu při uplatnění kritérií uvedených v kapitole 3.1.3. Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny využitelné informace z trhu, aby se dal uplatnit porovnávací způsob ocenění; z analyzovaných dat se uvádějí jen ty, co shledány jako vhodné k dalšímu zpracování *-data jsou náležitě a vhodně dle možností podrobně uvedena v kapitole 4.1.1.*

3.1.5. Zvolený způsob ocenění pro stanovení ceny obvyklé

Aplikován bude porovnávací způsob určení hodnoty. Má se určit obvyklá cena, k dispozici se podařilo shromáždit v náležitém rozsahu a s akceptovatelnou spolehlivostí zrealizované ceny z trhu.

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do přehledového soupisu včetně grafických podkladů, pokud byly dostupné a získatelné. U srovnatelných nemovitých věcí se uvádějí též ceny se souvisejícími údaji. Data jsou zvažována a vyhodnocována ve vztahu k posuzované věci nemovitě.

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Zpracovávají se data uvedená hlavně v kap. 3.1.2 a 3.1.4, potažmo 4.1.1, kde jejich výčet vhodně dle uvážení znalce proveden je.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

S ohledem na účelové určení tohoto posouzení a obsah odborné otázky zadavatele se přistoupí k určování hodnoty porovnávacím způsobem se snahou stanovit obvyklou cenu, jsou k dispozici určité informace z trhu o cenách podobných věcí nemovitých.

4.1.1. Vyhodnocovaná data a informace pro stanovení ceny obvyklé

Postup při analýze dat se soustřeďuje na porovnávací způsob ocenění.

Vyhodnocení shromážděných informací z trhu je provedeno standardizovaným postupem, soustavou koeficientů.

V nich se vyhodnocují kritéria dle kapitoly 3.1.3.

Při určování porovnávací hodnoty je klíčová započitatelná plocha vymezená metodikou Bankovní asociace vstupuje i do statistických dat ČSÚ o tržních cenách nemovitostí – rozhodně nejde o veličinu určenou jen pro bankovní sféru, ale o veličinu vymezenou obecně jako báze pro aplikaci porovnávacího způsobu ocenění. Pro danou věc nemovitou je započitatelná plocha zřejmá v obsahu kapitoly 3.1.2.

(V případě oceňování rezidenčních nemovitostí se stanovuje tzv. započitatelná plocha vycházející z přepočtu podlahových ploch a stanoveného koeficientu: 0 %, 50 % resp. 100 % ..dle charakteru místností a prostor)

Shromážděná data a jejich vyhodnocení, stanovení porovnávací hodnoty:

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Oceňovaná nemovitá věc							
Dyjákovice RD vesnický, horší stav	80,77	918	2+1				
Srovnávané nemovité věci							
	87,94	774		3 600 000	40 937	0,68	27 837
RD Velký Karlov 41, RD je řadový krajní pravý, jednopodlažní, částečně podsklepený, půdorys obdélníkového tvaru, zděný, střecha sedlová s částí pultovou. Dispoziční řešení 3+1. Hlavní vstup je ze strany ulice, jižní strana. Vstupuje se skrze závětrí do předsíně, z které se vlevo pokračuje do chodby, která dělí obytnou část na pravou a levou stranu. Na pravé straně se nachází vstup do sklepa a pokoje. Z chodby vlevo je vstup na samostatné WC a kuchyně, z které je vlevo přístup do koupelny. V přímém směru chodby je přístupný pokoj, z kterého je vpravo přístupný další pokoj. Sklepní prostor tvoří tři místnosti, které spojuje chodba. stavba z r.1955 Za RD, v prostoru dvora se nachází hospodářská budova o zastavěné ploše 37,58m², půdorysný tvar písmene „L“, zděný, střecha pultová s keramickou taškou. Na hospodářskou budovu přímo navazuje směrem do zahrady přístřešek 5,6x2,06m, konstrukce zděná, střecha pultová s krytinou z vlnitého eternitu. Mezi RD a hospodářskou budovou se nachází přístřešek 1,49x2,83m, konstrukce železná trubková, střecha pultová s plechovou vlnitou krytinou. Vpravo vedle hospodářské budovy se nachází garáž pro jedno osobní vozidlo 3,5x5,7m, konstrukce zděná, střecha pultová s plechovou falcovou krytinou. Rekonstrukce 2015 - rekonstrukce střechy spočívající v nové krytině a latování 2017 - nová plastová okna ;..koupelna a fasáda opraveny o něco dříve; realizovaná KC, vklad V-5851/2025-713 6-7/2025 Hodnocení: Redukce pramene ceny - zrealiz.cena zač.léta 25 - koeficient 1,00; Velikost objektu - není velký rozdíl - koeficient 1,01; Poloha - Dyjákovice mají širší vybavenost, trh zde vnímán lépe - koeficient 1,04; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - rozhodně lepší, bez nutnosti oprav, je oprav.fasáda, lepší stav střechy, uvnitř lepší stav - koeficient 0,65; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele ocenění - větší vedl.stavba v dobrém stavu - koeficient 0,98; Energetická náročnost budovy - stále ještě na běžném trhu v tuzemsku nehraje zásadní roli - koeficient 1,00;							  



114,00	1 431	4 457 730	39 103	0,67	26 199
RD vesnický Čejkovice 67, RD vesnický v jiné obci, 3+1, 2007 - celková rekonstrukce střechy nad hlavní částí RD včetně krytiny. 2007 až současnost průběžné opravy a rekonstrukce - izolace podřezáním, podlahy včetně zateplení, nové vnitřní omítky, rozvody vody, odpady, el. rozvody. vytápění lokálně na TP realizace prodeje V-1142/2025-713 2/2025 Hodnocení: Redukce pramene ceny - zrealiz.cena zač. roku 2025 - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší plocha - koeficient 1,10; Poloha - tržně i podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - vytáp.lokálně na TP - koeficient 0,98; Celkový stav - lepší - koeficient 0,67; Vliv pozemku - větší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - průjezd pro parkování - koeficient 0,98; Energetická náročnost budovy - stále ještě na běžném trhu v tuzemsku nehraje zásadní roli - koeficient 1,00;					  
94,60	447	4 300 000	45 455	0,65	29 546
RD Čejkovice 85, menší RD v klidné obci, má určitou opravenost, garáž v domě, pozemek je menší Před cca 15 lety přístavba a celková reko., před cca 7 lety zateplení fasády. Na dvoře vedl.stavba -skládek. Zděný RD, přízemí a částečné podkroví. Vytápění křovkami s výměníkem, celkem běžná koupelna v domě. Podkrovní pokoj je přístupný strmým schodištěm. zrealizovaná cena 8-9/2025 V-7691/2025 Hodnocení: Redukce pramene ceny - zrealiz.cena konec léta 25, sice realizační cena, ale jeví se vyšší než průměrná - koeficient 0,96; Velikost objektu - větší plocha - koeficient 1,04; Poloha - tržně i podobná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - lepší - koeficient 0,65; Vliv pozemku - menší - koeficient 1,04; Úvaha zpracovatele ocenění - garáž - koeficient 0,97; Energetická náročnost budovy - stále ještě na běžném trhu v tuzemsku nehraje zásadní roli - koeficient 1,00;					  
Variační koeficient před úpravami:		6,38 %	Variační koeficient po úpravách:		4,90 %
Započitatelná plocha		80,77 m ²			
Minimální jednotková cena:		26 199 Kč/m ²	Minimální cena:		2 116 093 Kč
Průměrná jednotková cena:		27 861 Kč/m ²	Průměrná cena:		2 250 333 Kč
Maximální jednotková cena:		29 546 Kč/m ²	Maximální cena:		2 386 430 Kč
Stanovená jednotková cena:		27 900 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		2 253 483 Kč

Při určování jednotlivých korekčních koeficientů byly zvažovány všechny skutečnosti a informace, které byly zde v tomto posouzení uvedeny, které byly zjištěny při místním šetření.

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

4.2.1. Obvyklá cena

Na základě posouzení provedeného v kapitole 4.1.1. se určuje porovnávací hodnota pro posuzovanou věc nemovitou na částku tržně zaokrouhlenou 2,25mil. Kč -v současné době dle stavu shledaného při místním šetření.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pro splnění úkolu znalce byla shromážděna určitá data, ta byla vyhodnocená.

Výsledkem ocenění věci nemovité je hodnota určená porovnávacím způsobem;

v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit pouze a jen sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Tj. výstupem ocenění je cena obvyklá. Byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Pro ocenění byla provedená analýza shromážděných dat a pak tržních informací dle vhodně zvolených kritérií.

Pro stanovení hodnot v rámci uvedených definic nejsou dány žádné povinně metodické normativní (zákonné) předpisy. Při shromažďování dat z trhu byla respektována vymezená kritéria výběru dat, hlavním bylo účelové (před-)určení a blízký charakter porovnávaných věcí nemovitých, důraz byl kladen na lokaci porovnávaných věcí nemovitých.

6. ZÁVĚR

6.1. CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

„Úkolem znalce je:

A) stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství,

B) stanovit obvyklou cenu práv a závad (věcná břemena, nájemní práva atd.) spojených s uvedenými nemovitými věcmi:

• 1/1

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Způsob ochrany

St. 521 640 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba:Dyjákovice, č.p. 44, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 521

910 278 zahrada zemědělský půdní fond,

vše zapsáno na LV 157, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, pro k.ú. a obec Dyjákovice.“

Výstupy tohoto posouzení mají posloužit jako podklad v řízení ve věci exekuce oprávněného: MUDr. Tomáš Šumbera, Na Drahách 190/48, 500 09 Hradec Králové, narozen: 22.11.1973 proti povinnému:

Milena Mariánusová, Hrádecká 25, 671 28 Jaroslavice, r.č.796228/4715,

Radim Mariánus, Hrádecká 25, 671 28 Jaroslavice, IČ:73763080, r.č.740118/4725

6.2. ODPOVĚĎ

ad A)

Obvyklá cena dané věci nemovité včetně příslušenství se v současné době dle stavu v době místního šetření určuje na částku

=2,25 mil. Kč *slovy: dva miliony dvě stě padesát tisíc Kč*

tato částka je dále nedělitelná, to vyplývá ze způsobu jejího stanovení

Na LV evidované zátěže:

- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo soudcovské
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- nařízení exekuce
- zahájení exekuce

se ve stanovené obvyklé ceně nijak nezohledňují.

ad B)

Dle možností znalce nebylo zjištěno, že by se k posuzované věci nemovité vztahovala nějaká věcná břemena, že by se k posuzované věci nemovité vázala nějaká nájemní práva. Tedy v tomto bodě nebyla z pozice znalce shledána nějaká entita uvedeného druhu pro určování její ceny obvyklé.

6.3. PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESTNOST

Při určování cen obvyklých a tržních hodnot se promítají úvahy znalce, závěr tedy nemůže být absolutně přesný, ale pouze pravděpodobný. Aplikace uplatněných způsobů ocenění je založena na úsudku a erudici znalce, jinak ani nelze.

V tomto posouzení byly zohledněny jen ty skutečnosti, které znalec mohl zjistit osobně a ze získaných podkladů. Hodnota byla stanovena jako cena obvyklá.

Dle možností znalce nebyly zjištěna nějaká práva, závazky, závady spojené s danou věcí nemovitou, aby mohla být předmětem určování ceny obvyklé.

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ:

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Určená dle příslušné vyhlášky.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 21.6.2004, pod č.j. Spr 705/2004, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, a základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 091101/2025 evidence posudků.

6.4. OTISK ZNALECKÉ PEČETI

6.5. DATUM A PODPIS

14. 11. 2025