

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005584/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Labuty pro dobrovolnou dražbu č.j. 176 DD 13/26.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 35002 Cheb

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 10.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 31 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 57 Labuty, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Labuty, obec Labuty, část obce Labuty, okres Hodonín, zapsáno na LV 491.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.01.2026.

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:

- objednávka soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 DD 13/2026,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.1.2026,

- list vlastnictví č. 491 ze dne 30.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.1.2026, 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 20.1.2026,
- kopie odhadu č. 109/2024 ze dne 20.3.2024,
- informace od nájemníků,
- kopie nájemní smlouvy, včetně dodatku č. 1,
- Územní plán obce Labuty, který nabyl účinnosti dne 01. 11. 2010,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3577/2025-738. Právní účinky zápisu k okamžiku 2.9.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1735931,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2287/2025-738. Právní účinky zápisu k okamžiku 9.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1744118,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4327/2025-711. Právní účinky zápisu k okamžiku 1.8.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1769337,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1727/2025-711. Právní účinky zápisu k okamžiku 1.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1657350.

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Labuty, k.ú. Labuty
Adresa nemovité věci: Labuty 57, 697 01 Labuty

Místopis

Obec Labuty je starou vinařskou osadou, ležící v údolí při Skaleckém potoku, asi 10 km severovýchodně od Kyjova. Obcí protéká Skalecký potok, v okolí se nachází chráněné území Ježovského lomu, Hošťálka nebo Losky. Obec leží na mírné rovině v polích a loukách. V posledním desetiletí proběhla plynofikace obce, byl vybudován obecní vodovod a nové veřejné osvětlení. V současné době se dokončuje rekonstrukce bývalé školy na obecní úřad. Připravuje se nový územní plán, ve kterém budou mimo jiné, vzhledem ke zvýšenému zájmu o tuto malebnou a poklidnou oblast, vytvořeny stavební parcely. Pro sportovní vyžití obyvatel slouží dětské a fotbalové hřiště. Pro kulturní vyžití slouží obecní dům, kde je rovněž možnost pořádání rodinných oslav. Taneční zábavy jsou pořádány v letním období ve výletišti Hlůšku. Obcí prochází Bzenecká vinařská cyklostezka. Obec je dostupná autobusovým spojením.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Labuty č.p. 57 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Labuty” se nachází cca 150 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1748/22 Obec Labuty, č. p. 30, 69648 Labuty
parc. č. 1748/14 Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, Veverí, 60200 Brno

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený a přízemní rodinný dům č.p. 57 Labuty s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody, střešní okno. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné. Okna domu jsou dřevěná dvojitá nebo jsou tvořena luxfery. V uliční čáře jsou vybavena předokenními manuálními roletami. Podlahy jsou kryté prkny, koberci nebo dlažbou. Obklady jsou keramické. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří oplocený dvůr. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V přízemí rodinného domu se nachází koupelna (8,95 m²), kuchyně (13,82 m²), chodba (4,20 m²), pokoj (9,82 m²), pokoj (25,96 m²). Koupelna je vybavena vanou a WC. Celková užitná plocha stavby je 62,75 m². V podkroví se nachází místnost o ploše 23,11 m² a půda. Půdní prostor je přístupný z přístřešku umístěného mimo RD.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Voda je získána z vlastního zdroje - studny. Vytápění v domě je lokální krbem na tuhá paliva nebo elektrickými přímotopy. Ohřev teplé vody je bojlerem. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 31 se nachází stavba rodinného domu č.p. 57 Labuty. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 283 m². Pozemek je z velké části zastavěný stavbou RD, je pravidelného tvaru, členitý a oplocený. Na pozemku jsou zpevněné plochy, porosty a hospodářské budovy. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1748/22, který je ve vlastnictví obce.

V územním plánu obce je pozemek vedený jako plocha SV - plochy smíšené obytné venkovské.



Součástí nemovité věci jsou IS, studna a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a hospodářské budovy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 27.1.2026 za účasti uživatelů domu.

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 Zástavní právo
 - ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Komentář: Nájemní smlouvy byly zjištěny. Nájemní smlouva, včetně dodatku č. 1 o pronájmu domu za měsíční nájemné 10 tis. Kč. Nájemní smlouva je uzavřena do 28.2.2027.

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 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: RD
- lokalita: Labuty a okolí cca 12 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 57 Labuty

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	62,75 m ²
Zastavěná plocha:	85,00 m ²
Výměra pozemku:	283,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Čeložnice		
Lokalita:	č.p. 118, 69651		
Popis:	Jedná se o rodinný dům situovaný na adrese Čeložnice 118, 696 51 Čeložnice. Tento prostorný dům se nachází na pozemku o celkové rozloze přibližně 1 130 m2 (přesné metry budou upřesněny po dokončení zaměření parcely). Stavba samotná má zastavěnou plochu 130,8 m2 a je vhodná k rekonstrukci. Dispozice domu: Vstup na pozemek je možný přes průjezd garáží o velikosti 21,4 m2. Po vstupu do domu přes chodbu se ocitnete v útulné kuchyni s jídelnou, která volně navazuje na obytné prostory domu. Na levé straně jsou situovány ložnice a prostorný obývací pokoj. Z kuchyně se na pravé straně dostanete do koupelny a útulného dětského pokoje. Celková obytná plocha domu činí 73,9 m2. Venkovní prostor: Na zahradě je k dispozici praktický zapuštěný sklípek, ideální pro skladování.		
Pozemek:	1 128,00 m ²		
Zastavěná plocha:	130,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,03	 Zdroj: realizovaný prodej z 2.9.2025 (V-3577/2025-738)
K2 Velikosti objektu		0,75	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		1,10	
K7 Vliv pozemku		0,91	
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
2 400 000 Kč	0,73	1 752 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Vřesovice		
Lokalita:	č.p. 166, 69648		
Popis:	Dům se nachází poblíž centrální části obce na rovinatém pozemku. Jedná se o nemovitost před kompletní rekonstrukcí, která nabízí skvělou příležitost zpracování přesně podle vlastních představ. Interiér domu má zastavěnou plochu 122 m² a užitnou plochu cca 58 m². Dispozice zahrnuje dvě hlavní obytné místnosti, kuchyni, koupelnu s WC a další technické či skladovací prostory. Dům je postaven z kombinovaných materiálů a připojen na elektřinu (220 V). K vytápění slouží kamna na tuhá paliva. K domu je přiveden plyn, což umožňuje případný přechod na pohodlnější systém vytápění. Voda je odebírána z vlastní studny a odpad je sveden do jímky. Tyto prvky doporučujeme modernizovat v rámci plánované rekonstrukce. Nevelký pozemek nabízí dostatečný prostor pro zahradničení i venkovní posezení.		
Pozemek:	573,00 m ²		
Užitná plocha:	58,00 m ²		
Zastavěná plocha:	122,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 9.6.2025 (V-2287/2025-738)
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,03	
K6 Celkový stav		1,15	

K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 150 000 Kč	1,27	1 460 500 Kč

Název:	Rodinný dům Ořechov	
Lokalita:	č.p. 213, 68737	
Popis:	Jedná se o RD v obci Ořechov, okres Uherské Hradiště Rodinný dům o dispozici 3+1, který je určen ke kompletní rekonstrukci, případně k demolici. Nemovitost je tak vhodná i jako stavební místo o výměře 500 m ² , ideální pro výstavbu nového rodinného domu v klidné části obce Ořechov. Dům je napojeno na elektřinu, plynová přípojka před domem, vlastní studna. klidná lokalita s dostatkem soukromí. Obec Ořechov se nachází v okrese Uherské Hradiště a nabízí příjemné bydlení v poklidném venkovském prostředí s dobrou dostupností služeb a okolní přírody. Možnosti využití: Rekonstrukce stávajícího domu - výstavba novostavby na pozemku uliční šíře 16 m.	
Pozemek:	500,00 m ²	
Zastavěná plocha:	122,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,04	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,10	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	1,40	
K7 Vliv pozemku	0,98	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 047 000 Kč	1,45	1 518 150 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 1.8.2025 (V-4327/2025-711)

Název:	Rodinný dům Tučapy	
Lokalita:	č.p. 122, 68709	
Popis:	Jedná se o jednopodlažní, částečně podsklepený rodinný dům s uzavřeným dvorem v obci Tučapy u Boršic. Dispozice domu: vstupní chodba, 2 pokoje, veranda s kuchyňským koutem, koupelna se sprchovým koutem a WC. Uzavřená zahrada o výměře cca 400 m ² je přístupná průjezdem z hlavní silnice. Na zahradě je k dispozici dílna a starší přístřešek. Vytápění pokojů zajišťují plynové vafky. Ohřev vody v bojleru. V kuchyni pro vaření a vytápění slouží sporák na dřevo a tuhá paliva. Dům je napojen na veřejný vodovod i kanalizaci. Dům je pro nenáročného zájemce obyvatelný, zařízený základním nábytkem, případně určený k celkové rekonstrukci.	
Pozemek:	620,00 m ²	
Zastavěná plocha:	69,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,08	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 047 000 Kč	1,45	1 518 150 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 1.4.2025 (V-1727/2025-711)

K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,96	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 900 000 Kč	0,98	1 862 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 460 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 648 163 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 862 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 648 163 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 648 163 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 případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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

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

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

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu

ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

(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 užitou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V

koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 57 Labuty

1 648 163,- Kč

Porovnávací hodnota	1 648 163 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 650 000 Kč
slovy: Jeden milion šest set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- v dosahu BUS.

Slabé stránky

- malý pozemek,
- velikost domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 31 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 57 Labuty, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Labuty, obec Labuty, část obce Labuty, okres Hodonín, zapsáno na LV 491.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.650.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 31 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 57 Labuty, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Labuty, obec Labuty, část obce Labuty, okres Hodonín, zapsáno na LV 491.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a hospodářské stavby.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.650.000,- Kč**.

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

- nájemní smlouva, včetně dodatku č. 1 o pronájmu domu za měsíční nájemné 10 tis. Kč. Nájemní smlouva je uzavřena do 28.2.2027. Doba trvání nájemní smlouvy je 12 měsíců. Právní vadu oceňujeme v zaokrouhlené výši **120.000,- Kč**.

S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo. Znalecká kancelář považuje nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.530.000,- Kč**.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 491	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 005584/2026.

V Praze 10.02.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2025 11:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586315 Labuty

Kat.území: 678856 Labuty

List vlastnictví: 491

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	17366208	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 31 283 zastavěná plocha a
nádvoří
Součástí je stavba: Labuty, č.p. 57, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 31

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Budoucí určená individuálně, pohledávky ze smluvních pokut dle smlouvy do výše 2.957.000 Kč, které mohou vznikat do 31.12.2059

Budoucí určená právním důvodem, pohledávka ze smlouvy do výše 11.828.015 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 61858374

Povinnost k

Parcela: St. 31

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:56:06. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kyjov

V-1871/2025-738

Pořadí k 14.05.2025 10:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:56:06. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kyjov

V-1871/2025-738

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:56:06. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kyjov

V-1871/2025-738

o Zákaz zcizení a zatížení

bez předchozího písemného souhlasu banky po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Fio banka, a.s., Na Florenci 2139/2, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 61858374

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2025 11:55:02

Okres: CZ0645 Hodonín

Obec: 586315 Labuty

Kat.území: 678856 Labuty

List vlastnictví: 491

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 31

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 10:56:06. Zápis proveden dne 04.06.2025; uloženo na prac. Kyjov**

V-1871/2025-738

Pořadí k **14.05.2025 10:56**

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 16:29:42. Zápis proveden dne 20.02.2024.

V-377/2024-738

**Pro: CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000
Praha 2**

RČ/IČO: 17366208

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Kyjov, kód: 738.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 30.12.2025 12:11:15

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.













