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: 28294/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1642** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dubňany, č.p. 582, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1642) a pozemku **p.č. 1641** - zahrada, vše v k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okres Hodonín.

Zadavatel posudku:	JUDr. Lukáš Jícha soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov Komenského 38 750 02 Přerov IČO: 04886674
Číslo jednací zadavatele:	**203 Ex 00991/21-40**
Číslo položky v evidenci posudků:	**066685/2026**
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 24. 8. 2026 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 3. 9. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 8. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 00991/21-40**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1642** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m^2, jehož součástí je stavba: **Dubňany, č.p. 582, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1642) a pozemku **p.č. 1641** - zahrada o výměře 337 m^2, vše v k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okres Hodonín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 00991/21-40.** 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. 1496, pro k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okres Hodonín, vyhotovený objednavatelem dne 10.8.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okres Hodonín, vyhotovená objednavatelem dne 11.8.2026.

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/ a https://geoportal.gepro.cz/#/..

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Darovací smlouva se zřízením věcného břemene ze dne 25.11.1993.

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 24. 8. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 1194.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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 setřízeny, 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Jihomoravský
Okres	Hodonín
Obec	Dubňany
Katastrální území	Dubňany (633585)
Ulice	Na Pískách č. p. 582
PSČ	696 03
Počet obyvatel	6 202
List vlastnictví číslo	1496

Vlastníci:

1.	Formánek Jiří Nám. 15.dubna 1149, 69603 Dubňany	podíl 1 / 2
2.	Formánková Martina Mokré řádky 133, 69602 Ratíškovice	podíl 1 / 2

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Dubňany, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Pískách 582, 696 03 Dubňany. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1656/1 - ostatní plocha, p.č. 1643 - ostatní plocha a p.č. 3020/54 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví města Dubňany.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	*s izolací*
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová s polovalbou	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	*pozinkované*
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	cementové hladké, běžný nátěr	
Vnější obklady soklu:	keramické	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, na kterou dále navazuje zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 3020/54), je situována přízemní, zděnou dvougaráž pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, na jejíž zadní navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou. Na tuto vlevo navazuje přízemní, zděná garáž pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - zídka
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- venkovní schody (betonové s povrchem Teraco)
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch paní Heleny Formánkové a pana Františka Formánka staršího. Dle sdělení objednavatele tito již nežijí, a proto nejsou dle požadavku objednavatele tato věcná břemena oceněna.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 porovnáním."***

§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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§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*** *porovnáním 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 nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 přirážek 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 „vylaďování“, 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 vymezit 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, přihraničí, 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 velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků,
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín

Pozemek: **1585, LV 6023** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 631, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 19.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 25.07.2025. **V-4282/2025-706**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1584/3, LV 6023**; **1585, LV 6023** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 631, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín

Pozemek: **1540/2, LV 38** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 1003, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.850.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní NZ 60/2025 ze dne 06.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2025 16:09:19. Zápis proveden dne 05.06.2025. **V-3058/2025-706**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1540/1, LV 38**; **1540/2, LV 38** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 1003, rod.dům**

3. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín

Pozemek: **1899, LV 4666** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 612, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 08.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2026 15:08:08. Zápis proveden dne 19.05.2026. **V-2416/2026-706**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1898, LV 4666**; **1899, LV 4666** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 612, rod.dům**

4. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín

Pozemek: **1330, LV 6008** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 9, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 22.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 12:57:18. Zápis proveden dne 02.06.2026. **V-3136/2026-706**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1328, LV 6008**; **1329, LV 6008**; **1330, LV 6008** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 9, rod.dům**

5. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín

Pozemek: **1067, LV 1237** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 1132, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 11.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2025 08:48:50. Zápis proveden dne 16.09.2025. **V-4551/2025-706**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **1067, LV 1237** *Součástí je stavba:* **Dubňany, č.p. 1132, rod.dům**; **1068/1, LV 1237**; **1068/2, LV 1237**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,05	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	430 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,94	4.7.2025
Upravená cena (UC)	4 824 624,89 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	4 850 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,05	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	666 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,92	14.5.2025
Upravená cena (UC)	4 781 622,79 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,05	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,05	787 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	10.4.2026
Upravená cena (UC)	4 319 187,99 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,05	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického\ stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	1.059 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	7.5.2026
Upravená cena (UC)	4 133 194,25 Kč	

5. Rodinný dům, k.ú. Dubňany, okres Hodonín		
Cena nemovité věci (CN)	4 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,05	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,05	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	559 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,94	16.7.2025
Upravená cena (UC)	3 675 904,67 Kč	

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

Minimální cena		3 675 904,67 Kč
Průměrná cena	$\sum$ UC / 5	4 346 906,92 Kč
Maximální cena		4 824 624,89 Kč
Obvyklá cena		4 350 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	2 175 000,– Kč

Obvyklá cena **2 175 000,– Kč**

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene doživotního a bezplatného spoluužívání nemovitých věcí, které bylo zřízeno listinou: Smlouva darovací a o zřízení věcného břemene ze dne 25.11.1993**.** Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Formánek František (ml.), Na Pískách 582, 696 03 Dubňany

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o
a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Dílčí roční užitek z břemene	ru_i = 4350000×0,05	=	217 500,– Kč
Koeficient míry užitku	ko_i	=	1,000
Roční užitek z břemene	$ru_o = ru_i \times ko_i$	=	217 500,– Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			64
Doba trvání břemene	n	=	16 roků
Míra kapitalizace	u	=	4,50 %
Míra kapitalizace setinná	p = u / 100 %	=	0,0450
Hodnota věcného břemene	$\mathrm{CB_U} = \mathrm{ru_o} \times \frac{(1+\mathrm{p})^{\mathrm{n}} - 1}{(1+\mathrm{p})^{\mathrm{n}} \times \mathrm{p}}$	=	2 443 398,27 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–2 443 398,27 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	–1 221 699,13 Kč
Hodnota věcného břemene			**–1 221 699,13 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**2 175 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	**- 1 221 700,– 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 11. 8. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 00991/21-40**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1642** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 293 m^2, jehož součástí je stavba: **Dubňany, č.p. 582, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1642) a pozemku **p.č. 1641** - zahrada o výměře 337 m^2, vše v k.ú. Dubňany, obec Dubňany, okres Hodonín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

2 175 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: dvamilionyjednostosedmdesátpěttisíc Kč

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

953 300,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: devětsetpadesáttřitisíctřista 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 6 stran:
Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy
Darovací smlouva se zřízením věcného břemene

Fotodokumentace



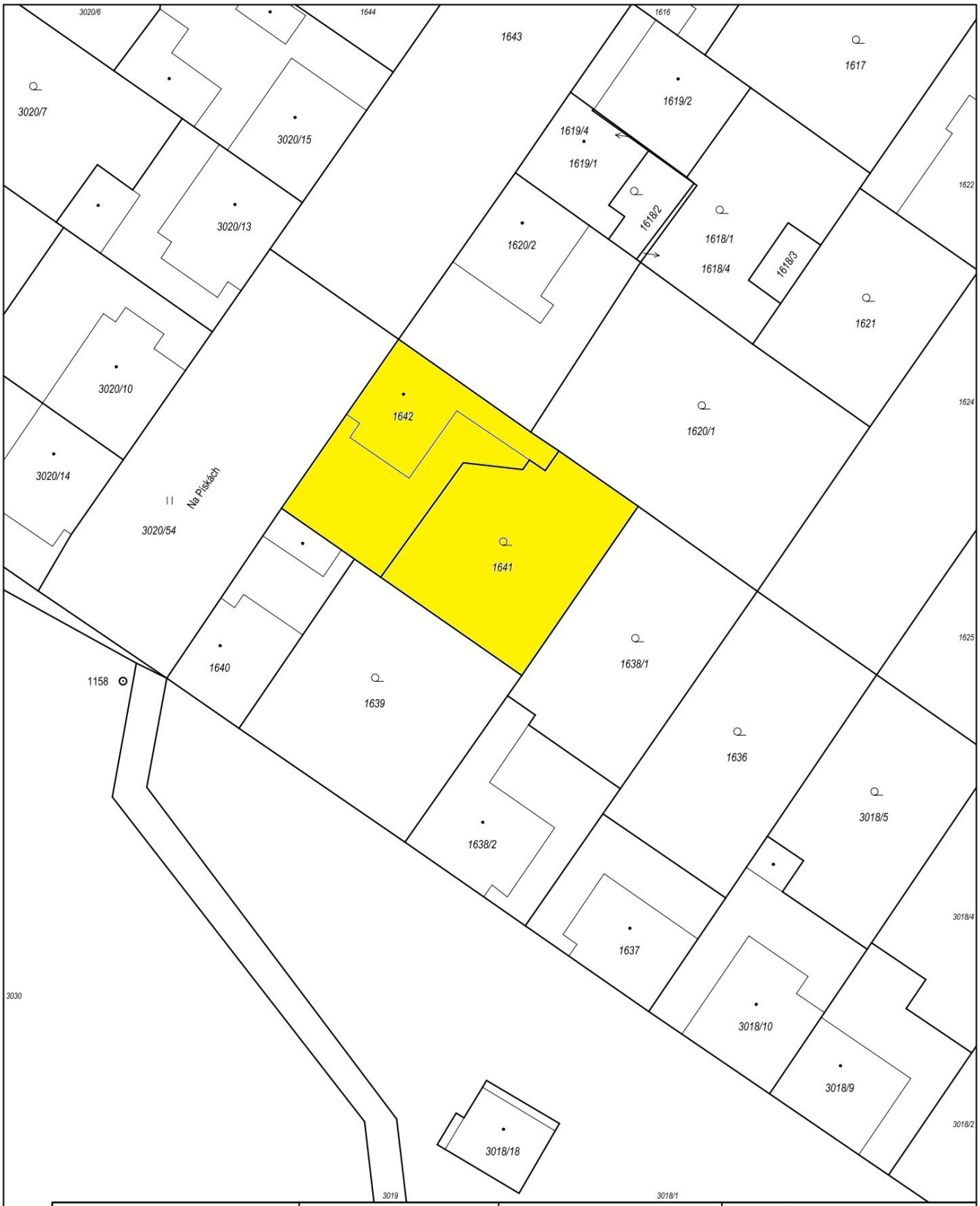












Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj Katastrální pracoviště Hodonín	Okres Hodonín	Obec Dubňany	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Dubňany	Mapový list č. KYJOV 6-7/32	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 500	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 11.08.2026 10:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 11.08.2026 10:49:21

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 **066685/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 9. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.09.08 10:47:35 +02'00'

.....

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