

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: 27366/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 11157, včetně pozemku **p.č. 11157** - orná půda, pozemku **p.č. 11155** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vsetín, č.p. 854, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 11155), pozemku **p.č. 11156** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 11156), pozemku **p.č. 11160** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 11161** - zahrada, vše v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 04711/25-31

Číslo položky v evidenci posudků:

042502/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 5. 8. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 15. 9. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 20. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 04711/25-31**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku - **objektu neevidovaného v KN** na pozemku p.č. 11157, včetně pozemku **p.č. 11157** - orná půda o výměře 4.925 m², pozemku **p.č. 11155** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m², jehož součástí je stavba: **Vsetín, č.p. 854, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 11155), pozemku **p.č. 11156** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 11156), pozemku **p.č. 11160** - ostatní plocha o výměře 3.378 m² a pozemku **p.č. 11161** - zahrada o výměře 2.620 m², vše v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

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 04711/25-31**. 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. 362, pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, vyhotovený objednavatelem dne 19.5.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, vyhotovená objednavatelem dne 20.5.2025.

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

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Vsetín týkající se oceňované lokality.

Sdělení Městského úřadu Vsetín, odbor územního plánování, stavebního řádu a dopravy ze dne 17.6.2025.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.6.2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.7.2025 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.

Poslední prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 5. 8. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a vykonavatele exekutorského úřadu, pana Petra Brázdy. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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 setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

Kraj	Zlínský
Obec	Vsetín
Katastrální území	Vsetín (786764)
Část obce	Vsetín
Ulice	Ohýřov č. p. 854
PSČ	755 01
Počet obyvatel	25 255
List vlastnictví číslo	362
Vlastník	Škabraha Tomáš Ohýřov 854, 75501 Vsetín

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitostního celku - **objektu neevidovaného v KN** na pozemku p.č. 11157, včetně pozemku **p.č. 11157** - orná půda o výměře 4.925 m², pozemku **p.č. 11155** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m², jehož součástí je stavba: **Vsetín, č.p. 854, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 11155), pozemku **p.č. 11156** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 11156), pozemku **p.č. 11160** - ostatní plocha o výměře 3.378 m² a pozemku **p.č. 11161** - zahrada o výměře 2.620 m², vše v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín, který je situován v okrajové části zastavěného území města Vsetín.

Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém až sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 14781/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Zlínského kraje, na pozemku p.č. 14817 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Vsetín a dále na pozemcích p.č. 11167 - zahrada, p.č. 11231 - ostatní plocha, p.č. 11169 - ostatní plocha, p.č. 11168 - trvalý travní porost, p.č. 11164 - trvalý travní porost a p.č. 11163 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví různých subjektů. Dle dostupných podkladových materiálů není výše uvedená

komunikace vedena v pasportu komunikací města, avšak jedná se o veřejně přístupnou komunikaci vedenou jako „turistická trasa“ a dlouhodobě užívanou jako přístupová komunikace k přilehlým objektům.

Dle platného územního plánu města Vsetín (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky vedeny v plochách:

- p.č. 11155 - plochy stávající „SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické“,
- p.č. 11156 - plochy stávající „SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické“,
- p.č. 11157 - část plochy stávající „SO.3 - plochy smíšené obytné vesnické“ a část v plochách návrhových „BI - plochy bydlení individuálního“,
- p.č. 11160 - část (cca 240 m²) v plochách návrhových „BI - plochy bydlení individuálního“ a část (cca 3.138 m²) v plochách stávajících „P - plochy přírodní“,
- p.č. 11161 - plochy návrhové „BI - plochy bydlení individuálního“.

I) Rozestavěný objekt neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 11157

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 11157 - orná půda se nachází rozestavěný rodinný dům. Dle Sdělení Městského úřadu Vsetín, odbor územního plánování, stavebního řádu a dopravy ze dne 17.6.2025, se v archivu stavebního úřadu nenachází žádné dokumenty (rozhodnutí o umístění stavby nebo využití území, stavební povolení, ohlášení stavby, společné povolené nebo společný souhlas a ani informace o dokončení stavby nebo kolaudační rozhodnutí apod.) k výše uvedené stavbě. Stavební úřad však vede s povinným řízením o odstranění stavby na pozemku p.č. 11157 k výše uvedené nezapsané a nezakreslené stavbě. Ke dni ocenění avšak žádný pravomocný demoliční výměr neexistuje.

Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o rozestavěný rodinný dům k budoucímu možnému užívání, nelze však vyloučit v budoucnu jakékoliv rozhodnutí správního orgánu.

Jedná se o přízemní, zděný a z části betonový, rozestavěný objekt pod valbovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Vsetín, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na ulici Ohýřov.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Vsetín dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Jedná o rozestavěný rodinný dům, stavba ve fázi tzv. „hrubé stavby“, ke dni ocenění, stavebně, technicky funkčně a provozně nedokončená. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele z roku 2020.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné, betonové	
Stropy:	provizorní dřevotřískové	
Střecha:	valbová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	-	
Fasádní omítky:	-	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	-	

Schody:	-			
Dveře:	-			
Okna:	plastová zdvojená 2x			
Podlahy obytných místností:	betonové			
Podlahy ostatních místností:	betonové			
Vytápění:	-			
Elektroinstalace:	-			
Bleskosvod:	-			
Rozvod vody:	-			
Zdroj teplé vody:	-			
Instalace plynu:	-			
Kanalizace:	-			
Vybavení kuchyně:	-			
Vnitřní vybavení:	-			
Záchod:	-			
Ostatní:	-			
Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Hodnocení	Dokončeno	Podíl rozest.
Základy:	8,20%	Standard	100%	0,000%
Zdivo:	21,20%	Standard	70%	6,360%
Stropy:	7,90%	Standard	0%	7,900%
Střecha:	7,30%	Standard	100%	0,000%
Krytina:	3,40%	Standard	100%	0,000%
Klempířské konstrukce:	0,90%	Standard	80%	0,180%
Vnitřní omítky:	5,80%	Standard	0%	5,800%
Fasádní omítky:	2,80%	Standard	0%	2,800%
Vnější obklady soklu:	0,50%	Standard	0%	0,500%
Vnitřní obklady:	2,30%	Standard	0%	2,300%
Schody:	1,00%	Standard	0%	1,000%
Dveře:	3,20%	Standard	0%	3,200%
Okna:	5,20%	Standard	20%	4,160%
Podlahy obytných místností:	2,20%	Standard	0%	2,200%
Podlahy ostatních místností:	1,00%	Standard	0%	1,000%
Vytápění:	5,20%	Standard	0%	5,200%
Elektroinstalace:	4,30%	Standard	0%	4,300%
Bleskosvod:	0,60%	Standard	0%	0,600%
Rozvod vody:	3,20%	Standard	0%	3,200%
Zdroj teplé vody:	1,90%	Standard	0%	1,900%
Instalace plynu:	0,50%	Standard	0%	0,500%
Kanalizace:	3,10%	Standard	30%	2,170%
Vybavení kuchyně:	0,50%	Standard	0%	0,500%
Vnitřní vybavení:	4,10%	Standard	0%	4,100%

Záchod:	0,30%	Standard	0%	0,300%
Ostatní:	3,40%	Standard	0%	3,400%

Celkový podíl rozestavěných konstrukcí a vybavení:

63,570%

II) Rodinný dům č.p. 854, na pozemku p.č. 11155

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka. Předmět ocenění se nachází na adrese: Ohýřov 854, 755 01 Vsetín.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Vsetín dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává ze dvou místností s podstandardním sociálním zázemí a bez kuchyně.

Základy:	smíšené	<i>bez izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	bez podhledu
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	plechové
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké (z části chybí)	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	-	
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné	zárubně dřevěné
Okna:	dřevěná ven/dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, textilní krytiny	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	odkanalizování ze splachovacího WC	
Vybavení kuchyně:	-	
Vnitřní vybavení:	-	
Záchod:	splachovací WC (uvnitř místnosti)	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech

zřejmě značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství staveb:

a) vedlejší stavby:

Před rozestavěným objektem, vpravo, se nachází přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou bez střešní krytiny, za kterým je situován přístřešek z ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na pozemku p.č. 11156 se nachází objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, dřevěný objekt pod propadlou pultovou střechou. Objekt je ve špatném stavebně/technickém stavu.

Na obytnou část rodinného domu č.p. 854, vpravo, navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou provizorní krytinou.

Na obytnou část rodinného domu č.p. 854, vlevo, navazuje kůlna dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Vedle rodinného domu č.p. 854 vlevo je situována dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- venkovní schody
- 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.

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
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- RD č.p. 854 ve špatném stavebně/technickém stavu
- na pozemku p.č. 11157 situován rozestavěný objekt bez stavebního povolení

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 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.“

§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 - rozestavěný rodinný dům, na pozemku p.č. 11157

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** 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, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **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. Vsetín, okres Vsetín

Pozemek: 14884, LV 4684 Součástí je stavba: Vsetín, č.p. 901, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 10:43:47. Zápis V-2707/2024-810
proveden dne 22.08.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 5328, LV 4684; 5329, LV 4684; 14884, LV 4684 Součástí je stavba: Vsetín, č.p. 901, rod.dům

2. Rodinný dům, k.ú. Huslenky, okres Vsetín

Pozemek: St. 3774, LV 2350 Součástí je stavba: Huslenky, č.p. 833, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.050.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2025 22:35:07. Zápis V-2360/2025-810
proveden dne 17.07.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 3774, LV 2350 Součástí je stavba: Huslenky, č.p. 833, rod.dům; 4206/4, LV 2350; 16407, LV 2378

3. Rodinný dům, k.ú. Huslenky, okres Vsetín

Pozemek: St. 3509, LV 2191 Součástí je stavba: Huslenky, č.p. 691, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2025 11:05:08. Zápis V-1895/2025-810
proveden dne 18.06.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 3509, LV 2191 Součástí je stavba: Huslenky, č.p. 691, rod.dům; 16237/2, LV 2191

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Vsetín, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	8 500 000,— Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	2.463 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	30.7.2024
Upravená cena (UC)	7 665 945,17 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Huslenky, okres Vsetín

Cena nemovité věci (CN)	7 050 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	2.207 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	25.6.2025
Upravená cena (UC)	7 421 052,63 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Huslenky, okres Vsetín

Cena nemovité věci (CN)	6 200 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,80	846 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	1,00	23.5.2025
Upravená cena (UC)	7 750 000,– Kč	

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

Minimální cena		7 421 052,63 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	7 612 332,60 Kč
Maximální cena		7 750 000,– Kč
Obvyklá cena		7 610 000,– Kč
Obvyklá cena		7 610 000,– Kč

II. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 854, na pozemku p.č. 11155

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.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **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. Vsetín, okres Vsetín

Pozemek: 13250, LV 15214 Součástí je stavba: Vsetín, č.p. 1709, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2024 16:31:38. Zápis V-3711/2024-810
proveden dne 13.11.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 13250, LV 15214 Součástí je stavba: Vsetín, č.p. 1709, rod.dům

2. Rodinný dům, k.ú. Janová, okres Vsetín

Pozemek: St. 160/1, LV 1459 Součástí je stavba: Janová, č.p. 77, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 06.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2025 11:45:38. Zápis V-1028/2025-810
proveden dne 16.04.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 160/1, LV 1459 Součástí je stavba: Janová, č.p. 77, rod.dům; 1827, LV 1459; 1829/1, LV 1459

3. Rodinný dům, k.ú. Janová, okres Vsetín

Pozemek: St. 178/2, LV 285 Součástí je stavba: Janová, č.p. 86, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.100.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 11:53:22. Zápis V-931/2024-810
proveden dne 09.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 178/2, LV 285 Součástí je stavba: Janová, č.p. 86, rod.dům; 2863, LV 285

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Vsetín, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	262 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	21.10.2024
Upravená cena (UC)	1 020 408,16 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Janová, okres Vsetín

Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	765 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	25.3.2025
Upravená cena (UC)	979 975,83 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Janová, okres Vsetín

Cena nemovité věci (CN)	1 100 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	266 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,93	18.3.2024
Upravená cena (UC)	977 517,11 Kč	

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

Minimální cena		977 517,11 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	992 633,70 Kč
Maximální cena		1 020 408,16 Kč
Obvyklá cena		990 000,– Kč
Obvyklá cena		990 000,– Kč

III. Obvyklá cena za 1 m² pozemků přírodních

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Vsetín, okres Vsetín

Pozemek: 11137, LV 14804

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 24N001VS ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 09.04.2024.

V-916/2024-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 11137, LV 14804

2. Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 1839/1, LV 4114

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2025 15:33:24. Zápis proveden dne 01.07.2025.

V-2135/2025-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1839/1, LV 4114

3. Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Pozemek: 811/5, LV 3755

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 143.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 15:26:32. Zápis proveden dne 16.04.2024.

V-1023/2024-810

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 811/5, LV 3755

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Vsetín, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,– Kč	
Výměra (V)	1 683,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	15.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	93,82 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Cena nemovité věci (CN)	100 000,– Kč	
Výměra (V)	1 289,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	9.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	77,58 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Rokytnice u Vsetína, okres Vsetín

Cena nemovité věci (CN)	143 600,– Kč	
Výměra (V)	1 436,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	25.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	95,69 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		77,58 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	89,03 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		95,69 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	90,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	90,– Kč
Obvyklá cena		90,– Kč

IV. Obvyklá cena za 1 m² pozemků stavebních

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků 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 stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Vsetín, okres Vsetín

Pozemek: 11219/2, LV 15100

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 968.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 30.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2024 11:26:30. Zápis proveden dne 25.07.2024. Číslo řízení V-2395/2024-810
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 11219/2, LV 15100; 11219/3, LV 15100

2. Pozemek, k.ú. Vsetín, okres Vsetín

Pozemek: 11151, LV 4423

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 999.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2025 09:57:42. Zápis proveden dne 08.08.2025. Číslo řízení V-2661/2025-810
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 11151, LV 4423

3. Pozemek, k.ú. Vsetín, okres Vsetín

Pozemek: 5632, LV 1871

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 450.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 16.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2024 10:45:48. Zápis proveden dne 08.10.2024. Číslo řízení V-3248/2024-810
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5632, LV 1871

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Vsetín, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	968 000,– Kč	
Výměra (V)	1 142,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	2.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 078,83 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Vsetín, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	999 000,– Kč	
Výměra (V)	745,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	17.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 108,21 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Vsetín, okres Vsetín		
Cena nemovité věci (CN)	450 000,– Kč	
Výměra (V)	401,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	16.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 051,73 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		1 051,73 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 079,59 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 108,21 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 080,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 080,– Kč
Obvyklá cena		1 080,– 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.

I) Objekt „rozestavěný“ neevidovaný v KN, na pozemku p.č. 11157, včetně pozemku p.č. 11157 a pozemku p.č. 11156

Obvyklá cena neevidovaného RD (dokončená stavba s pozemkem p.č. 11157 jako celek)	7 610 000,- Kč
Výměra pozemků p.č. 11157 a p.č. 11156	4.941,- Kč
Obvyklá cena pozemků p.č. 11157 a p.č. 11156 za m ² stanovena komparativní metodou	1.080,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	5 336 280,- Kč
Obvyklá cena dokončené stavby po odečtení ceny pozemku (7 610 000,- Kč - 5 336 280,- Kč = 2 273 720,- Kč)	
Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje obvyklá cena určená ze sjednaných cen porovnáním, která je uvažována jako obvyklá cena budoucí, po dokončení objektu. Tuto cenu je nutné upravit rozestavěností, která je dle výše uvedeného výpočtu 36,43 %. 2 273 720,- Kč * 0,3643 = 828 316,- Kč	828 316,- Kč
Obvyklá cena rozestavěné stavby po přičtení hodnoty pozemku 828 316,- Kč + 5 336 280,- Kč = 6 615 000,- Kč (zaokrouhleno)	
Obvyklá cena „rozestavěného RD“ s pozemky p.č. 11157 a p.č. 11156 činí:	6 615 000,- Kč

II) Rodinný dům č.p. 854, na pozemku p.č. 11155

Obvyklá cena rodinného domu č.p. 854, na pozemku p.č. 11155, včetně pozemku p.č. 11155 činí:

990 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Pozemky p.č. 11160 a p.č. 11161

Pozemek p.č. 11160	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	240 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ²	1 080,- Kč
<i>Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí:</i>	<i>259 200,- Kč</i>
Výměra zbývajících částí pozemku	3.138 m ²
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ²	90,- Kč
<i>Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí:</i>	<i>282 420,- Kč</i>
Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 11160 (zaokrouhleno):	542 000,- Kč

Pozemek p.č. 11161	
Výměra pozemku	2.620 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	1 080,- Kč
Obvyklá cena pozemku	2 829 600,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku p.č. 11161 činí: (zaokrouhleno)	2 830 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	10 977 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 20. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 04711/25-31**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku - **objektu neevidovaného v KN** na pozemku p.č. 11157, včetně pozemku **p.č. 11157** - orná půda o výměře 4.925 m², pozemku **p.č. 11155** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m², jehož součástí je stavba: **Vsetín, č.p. 854, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 11155), pozemku **p.č. 11156** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. 11156), pozemku **p.č. 11160** - ostatní plocha o výměře 3.378 m² a pozemku **p.č. 11161** - zahrada o výměře 2.620 m², vše v k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okres Vsetín.

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

10 977 000,- Kč

Cena slovy: desetmilionůdevětsetsedmdesátsedmtisíc 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 5 stran:

Fotodokumentace

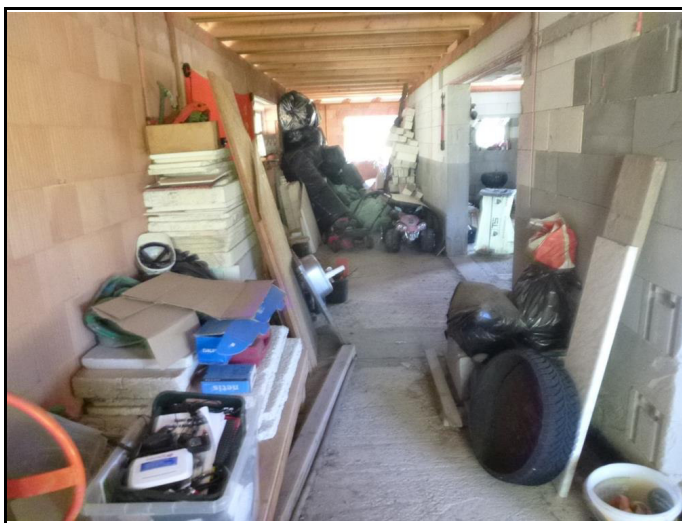
Kopie katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Vsetín, odbor územního plánování, stavebního řádu a dopravy

Rozestavěný RD, na pozemku p.č. 11157



Rozestavěný RD, na pozemku p.č. 11157



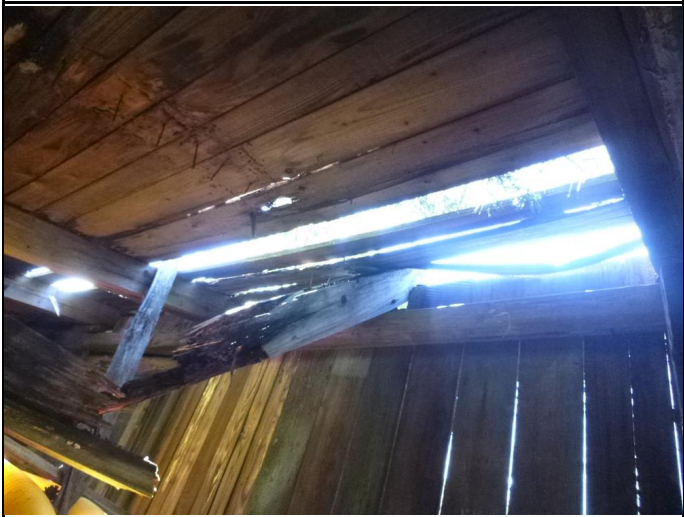
RD č.p. 854, na pozemku p.č. 11155

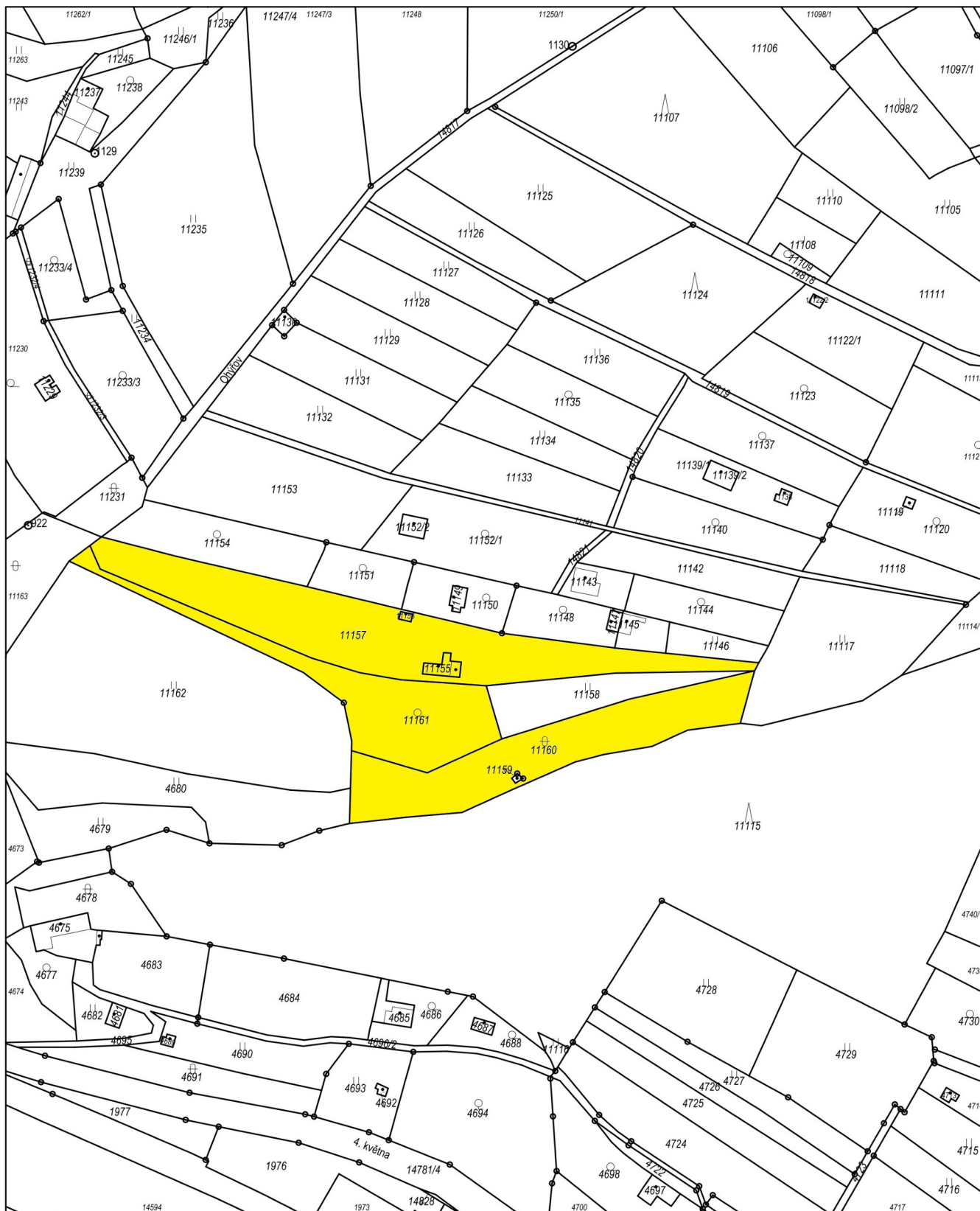


RD č.p. 854, na pozemku p.č. 11155









Katastrální úřad pro Zlínský kraj
Katastrální pracoviště Vsetín

Okres
Vsetín

Obec
Vsetín

Podpis

Číslo

Razítko

Kat. území
Vsetín

Mapový list č.
VSETÍN 8-6/33

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
20.05.2025 07:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
20.05.2025 07:54:26

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 **042502/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 15. 9. 2025

Ing.
Tomáš
Vingrálek



Digitálně podepsal
Ing. Tomáš
Vingrálek
Datum: 2025.09.19
14:32:17 +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