

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: 28093/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/7+1/7+23/112+1/7+1/7+9/112+1/7$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 4534 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Rychvald, č.p. 999, rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. 4534), pozemku p.č. 4535 - zahrada, pozemku p.č. 4536 - orná půda a pozemku p.č. 4537 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 02303/26-129

Číslo položky v evidenci posudků:

032000/2026

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 5. 5. 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 v počtu 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 2 stran příloh.

V Praze, dne 22. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 16. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 02303/26-129**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/7+1/7+23/112+1/7+1/7+9/112+1/7$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4534** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 365 m², jehož součástí je stavba: **Rychvald, č.p. 999, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 4534), pozemku **p.č. 4535** - zahrada o výměře 672 m², pozemku **p.č. 4536** - orná půda o výměře 1.398 m² a pozemku **p.č. 4537** - trvalý travní porost o výměře 505 m², vše v k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná.

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 02303/26-129**. 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. 89, pro k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 16.4.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná, vyhotovená objednavatelem dne 16.4.2026.

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/#/..>

Znalecký posudek č. 21137-526/2020 ze dne 6.5.2020, vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro potřeby jiného exekučního řízení (č.j. 203 Ex 10038/08-177).

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 5. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné Elišky Jasiokové, která neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Ostatní povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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 povinnou pouze ústně.

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 účastníci 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	Moravskoslezský
Okres	Karviná
Obec	Rychvald
Katastrální území	Rychvald (744441)
Číslo popisné	999
PSČ	735 32
Počet obyvatel	7 787
List vlastnictví číslo	89
Vlastníci:	

- | | | |
|----|---|----------------|
| 1. | Dostálek Tomáš
Hackerova 793/5, Bohnice, 18100 Praha 8 | podíl 1 / 7 |
| 2. | Jasiok Pavel
č. p. 999, 73532 Rychvald | podíl 1 / 7 |
| 3. | Jasiok Petr
č. p. 89, 76861 Vítonice | podíl 23 / 112 |
| 4. | Jasioková Anna
č. p. 999, 73532 Rychvald | podíl 1 / 7 |
| 5. | Jasioková Eliška
č. p. 999, 73532 Rychvald | podíl 1 / 7 |
| 6. | Jasioková Eva
č. p. 999, 73532 Rychvald | podíl 9 / 112 |
| 7. | Volná Jarmila
č. p. 448, 73532 Rychvald | podíl 1 / 7 |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, dřevěný, podsklepený rodinný dům bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou s polovalbami krytou šindelem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Rychvald, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Rychvald 999, 735 32 Rychvald. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 6776 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Rychvald a dále po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 4547 - ostatní plocha, p.č. 4545/1 - ostatní plocha, p.č. 4545/2 - ostatní plocha a p.č. 4545/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví různých subjektů a přístup není právně zajištěn. Dle sdělení referenta odboru investic a správy majetku města Rychnov pana Jířího Sznepky, není přístupová komunikace vedena v pasportu komunikací města Rychvald, avšak slouží jako příjezd k oceňovanému rodinnému domu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 180 m od předmětu ocenění.

Objekt je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle informací ČSÚ ve městě Rychvald je dále možné napojení na hloubkovou kanalizaci, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle sdělení účastnice místního šetření objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+1 pouze se suchým WC, které je umístěno mimo objekt. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnými předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	s částečnou izolací
Zdivo:	betonové I.PP, dřevěné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová s polovalbami	
Krytina:	šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	plechové
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	běžný nátěr	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na TP
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	propanbutan	
Kanalizace:	částečné odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	*	

Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	suché WC mimo objekt
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 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. Přibližně v roce 2000 byla provedena výměna střešní krytiny. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z pozemku p.č. 4537), je situován jednoduchý, kovový přístřešek s mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou, na který dále vlevo navazuje přízemní, dřevěná kůlna s plochou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- zpevněné plochy
- venkovní schody do RD
- suché WC
- studna
- přípojky IS

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

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

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
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- základní hygienické vybavení objektu neodpovídá současným požadavkům
- pouze lokální vytápění objektu
- 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 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 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 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 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 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. Rychvald, okres Karviná**

Pozemek: **5867, LV 1238** Součástí je stavba: **Rychvald, č.p. 1412, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.520.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 29.01.2026 a dodatek č. 1 ze dne 12.02.2026. Právní účinky zápisu k V-1095/2026-803
okamžiku 24.02.2026 13:04:00. Zápis proveden dne 18.03.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **5867, LV 1238** Součástí je stavba: **Rychvald, č.p. 1412, rod.dům; 5868, LV 1238; 5869, LV 1238**

2. Rodinný dům, k.ú. Rychvald, okres Karviná

Pozemek: **2739, LV 1323** Součástí je stavba: **Rychvald, č.p. 88, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.800.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2025 14:52:00. Zápis V-7097/2025-803
proveden dne 16.12.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **2738, LV 1323; 2739, LV 1323** Součástí je stavba: **Rychvald, č.p. 88, rod.dům; 2740, LV 1323; 2741, LV 1323**

3. Rodinný dům, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná

Pozemek: **441, LV 626** Součástí je stavba: **Petřvald, č.p. 182, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.950.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2024 10:30:31. Zápis V-7079/2024-803
proveden dne 08.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **441, LV 626** Součástí je stavba: **Petřvald, č.p. 182, rod.dům; 442, LV 626; 443, LV 626**

4. Rodinný dům, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Pozemek: **403, LV 925** Součástí je stavba: **Lutyně, č.p. 270, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 09.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 10:33:00. Zápis V-7179/2024-803
proveden dne 28.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **360/13, LV 925; 403, LV 925** Součástí je stavba: **Lutyně, č.p. 270, rod.dům; 405/1, LV 925**

5. Rodinný dům, k.ú. Dolní Lutyně, okres Karviná

Pozemek: **481, LV 486** Součástí je stavba: **Dolní Lutyně, č.p. 624, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.300.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 16.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2026 14:37:23. Zápis V-1119/2026-803
proveden dne 19.03.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **481, LV 486** Součástí je stavba: **Dolní Lutyně, č.p. 624, rod.dům; 482, LV 486; 483, LV 486**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Rychvald, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	2 520 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	2.756 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	24.2.2026
Upravená cena (UC)	1 165 501,17 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Rychvald, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	1 800 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	2.267 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	24.11.2025
Upravená cena (UC)	1 495 103,54 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Petřvald u Karviné, okres Karviná		
Cena nemovité věci (CN)	1 950 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	1.835 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,89	17.12.2024
Upravená cena (UC)	1 269 434,49 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Horní Lutyně, okres Karviná

Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	1.593 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,89	20.12.2024
Upravená cena (UC)	1 524 346,09 Kč	

5. Rodinný dům, k.ú. Dolní Lutyně, okres Karviná

Cena nemovité věci (CN)	2 300 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	2.172 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{přístupu}$	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	25.2.2026
Upravená cena (UC)	1 265 951,68 Kč	

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

Minimální cena		1 165 501,17 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 5$	1 344 067,39 Kč
Maximální cena		1 524 346,09 Kč

Obvyklá cena 1 340 000,- Kč

Obvyklá cena 1 340 000,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I.

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku 2182/1931. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: č. 4457, č. 4458, č. 4459, č. 4460, č. 4461, č. 4462, č. 4538, č. 4539/1, č. 4540, č. 4541, č. 4543/1, č. 4543/2, č. 4543/3, č. 4543/4, č. 4543/6, č. 4544/1, č. 4544/4, č. 4544/6, č. 4545/1, č. 4545/2, č. 4545/3, č. 4546/1, č. 4546/2 a č. 4546/3

a vázne na:

- parcela: č. 4537

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 užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % z obvyklé ceny jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

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.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

III. Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku 2709/1931. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: č. 4530, č. 4531, č. 4532 a č. 4533

a vázne na:

- parcela: č. 4537

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- 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	1 340 000,– 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.*	- 20 000,– 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 16. 4. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 02303/26-129**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/7+1/7+23/112+1/7+1/7+9/112+1/7$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 4534** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 365 m², jehož součástí je stavba: **Rychvald, č.p. 999, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 4534), pozemku **p.č. 4535** - zahrada o výměře 672 m², pozemku **p.č. 4536** - orná půda o výměře 1.398 m² a pozemku **p.č. 4537** - trvalý travní porost o výměře 505 m², vše v k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná.

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

1 340 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jedenmiliontřistačtyřicettisíc Kč**

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

1 320 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jedenmiliontřistadvacetisíc 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 2 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Karviná	Okres Karviná	Obec Rychvald	Podpis
Kat. území Rychvald	Mapový list č. BOHUMÍN 5-9/43	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 16.04.2026 07:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 16.04.2026 07:43:37	

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 **032000/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 6. 2026

Ing. Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš
Vingrálek
Datum: 2026.06.29
10:45:36 +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