

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 37926/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku p.č.4529, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 413 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.77 v obci Vendryně, včetně příslušenství a pozemku p.č.4531/1, trvalý travní porost, o velikosti 801 m², vše zapsáno na LV č.1172 pro k.ú. Vendryně

Znalec: Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46, 783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y
Číslo posudku v evidenci znalce: 7448/2026

Zadavatel: Exekutorský úřad Nový Jičín, Mgr. Ing. Monika Michlová
Štefánikova 1977/9, 741 01 Nový Jičín

Číslo jednací: 163EX 88/2025

OBVYKLÁ CENA	600 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 43

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.05.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 01.06.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.4529, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 413 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.77 v obci Vendryně, včetně příslušenství a pozemku p.č.4531/1, trvalý travní porost, o velikosti 801 m², vše zapsáno na LV č.1172 pro k.ú. Vendryně

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.05.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.1172 pro k.ú. Vendryně
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Vendryně, k.ú. Vendryně

Adresa nemovité věci: Vendryně 77, 739 95 Vendryně

Vlastnické a evidenční údaje

Dalibor Szturc, Vendryně 77, 739 95 Vendryně, LV: 884, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Vendryně (v místním nářečí a polsky Wędrynia, německy Wendrin) je obec v okrese Frýdek-Místek v Moravskoslezském kraji na historickém území Těšínského Slezska, která leží na řece Olši. Žije zde přibližně 4 500 obyvatel. Značnou část obyvatel tvoří početná polská menšina a velice rozšířené

je zde nářečí „po naszymu“. Součástí obce je také osada Zaolší. Občanská vybavenost je rozšířená.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

4496	SJ Karzel Pavel a Karzelová Anna, č. p. 95, 73995 Vendryně
4530	SJ Karzel Pavel a Karzelová Anna, č. p. 95, 73995 Vendryně
4519/1	Lazar Eva, č. p. 635, 73995 Vendryně 1/2, Lyžbicki Vladislav, č. p. 1092, 73995 Vendryně 1/2
4501/2	SJ Lazar Tomáš a Lazar Eva, č. p. 635, 73995 Vendryně
4503	SJ Karzel Pavel a Karzelová Anna, č. p. 95, 73995 Vendryně

Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění byly použity dle stavebně technického provedení a odborného odhadu znalce. Rozměry byly částečně změřeny, částečně převzaty z mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, v části dvoupodlažní. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z plechu, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízlitová ve zhoršeném stavu. Okna jsou plastová, částečně dřevěná, vnitřní vybavení je zřejmě nefunkční. Dle sdělení souseda se v objektu již řadu měsíců nikdo nezdržuje. Elektrina je odpojena. Stav domu je velmi špatný, neumožňuje okamžité užívání. Napojení na IS nezjištěno, předpokládám NN, vodu ze studny a kanalizaci do jímky. U domu se dále nachází hospodářská stavba a trvalé porosty.

Přístup k nemovité věci není právně zajištěn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup je přes pozemky soukromých vlastníků. Přes pozemky p.č.4496, p.č.4497, p.č.4503, p.č.4501/2 je přístup zajištěn služebností.

Přes pozemky p.č.4530 a p.č.4519/1 přístup právně zajištěn není. Tato skutečnost je v posudku kvantifikována a zohledněna v obvyklé ceně.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.1172 pro k.ú.

Vendryně k datu 24.4.2026. Tyto závady budou případným prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nemovitost je volná.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Závada na nemovité věci - nezajištěný přístup

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Vendryně 77 739 95 Vendryně
LV:	1172
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Vendryně
Katastrální území:	Vendryně
Počet obyvatel:	4 507
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 592,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,193,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez zástavby	IV	-0,03
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - v zimním období problematická dostupnost	I	-0,15

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,480}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,427}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,461}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,214,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,214,00) / 1\,214,00 = \mathbf{0,965}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,480}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,480 = \mathbf{0,461}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1 1 193,- 0,461 549,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4529	413	549,97	
	Redukční koeficient R = 0,965			530,72	219 187,36
§ 4 odst. 1	Trvalý travní porost	4531/1	801	549,97	
	Redukční koeficient R = 0,965			530,72	425 106,72
Stavební pozemky - celkem			1 214		644 294,08

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 80 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 3 651,- Kč/m³

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha
1.PP	
	26,9*0,75*0,5 = 10,09 m ²
1.NP	
	107,36*0,75 = 80,52 m ²
2.NP	
	53,88*0,75 = 40,41 m ²
	131,02 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP: = 26,90 m²
 1.NP: 43,68+9,8+53,88 = 107,36 m²

2.NP: = 53,88 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	26,90 m ²	2,00 m
1.NP:	107,36 m ²	2,60 m
2.NP:	53,88 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	26,9*2,2	=	59,18 m ³
vrchní stavba:	43,68*4,6+9,8*2,75+53,88*6,1	=	556,55 m ³
zastřešení:	43,68*2,8/2+53,88*3,1/2	=	144,67 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>760,40 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	107,36 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	188,14 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,75	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,287}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,480}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,651,- \text{ Kč/m}^3 * 0,287 = 1\,047,84 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 760,40 \text{ m}^3 * 1\,047,84 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,480 = 367\,155,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{367\,155,09 \text{ Kč}}$$

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \mathbf{644\,294,08 \text{ Kč}}$$

$$\text{Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem} = \mathbf{1\,011\,449,17 \text{ Kč}}$$

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Závada na nemovité věci - nezajištěný přístup

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen ze simulovaného nájemného z ceny zjištěné.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou pro určení simulovaného nájemného

I) Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,480$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 0,970 * 0,480 = 0,447$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 193,-	0,447		533,27	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	4530	742	533,27	395 686,34
Stavební pozemek - celkem			742		395 686,34

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
II – Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I – Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,10
P5. Komerční využití	
I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,261}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------------	--	-----------------------------------

§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství

§ 4 odst. 3	1 193,-	0,261	1,000	311,37
-------------	---------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	4519/1	1 276	311,37	397 308,12

Ostatní stavební pozemek - celkem	1 276	397 308,12
-----------------------------------	-------	-------------------

Pozemky - cena zjištěná celkem = 792 994,46 Kč

Cena zjištěná nemovité věci

Název	Roční užitek [Kč]
-------	-------------------

Pozemky	
simulované nájemné (5% ZC) [Kč]:	792 994,- * 0.05 = 39 649,70

Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]	39 649,70
---	-----------

Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení užívání)	* 100 %
--	---------

Roční užitek: [Kč]	= 39 649,70
--------------------	-------------

Míra kapitalizace: 8,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 39\,649,70 / 8,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí = 495 621,25 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	131,02 m ²
Výměra pozemku:	1 214,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.

Rodinný dům

Lokalita:

Bystřice 283

Popis:

V-4002/2025-832

Pozemek:

1 351,00 m²

Započitatelná plocha:

82,00 m²

Zastavěná plocha:

126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej

1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt

0,95

K3 Poloha - lepší

0,92

K4 Provedení a vybavení - lepší

0,80

K5 Celkový stav - lepší

0,90

K6 Vliv pozemku - bez vlivu

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dvojdům

1,05

Zdůvodnění koeficientu Kc:

Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - dvojdům;

Cena [Kč]

k 31.10.2025

1 000 000

Započitatelná plocha

[m²]

82,00

Jedn. cena

Kč/m²

12 195

Celkový koef.

Kc

0,66

Upravená j. cena

[Kč/m²]

8 049



Zdroj: cenovamapa.cz



Zdroj: cenovamapa.cz

2. Rodinný dům
Lokalita: Odbojářů 75, Kanada, Třinec
Popis: 4468/2025-832
Pozemek: 674,00 m ²
Započitatelná plocha: 163,50 m ²
Zastavěná plocha: 109,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,10
K3 Poloha - lepší	0,85
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,80
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 1. 12. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 840 000	163,50	11 254	0,77	8 666

3. Rodinný dům**Lokalita:** Hrádek 260**Popis:** V-4184/2025-832**Pozemek:** 1 922,00 m²**Započitatelná plocha:** 271,00 m²**Zastavěná plocha:** 207,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,25
K3 Poloha - lepší	0,92
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 12.11. 2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 850 000	271,00	14 207	0,58	8 240

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům											8 049,-
1 000 000,-	82	12 195,-	1,00	0,95	0,92	0,80	0,90	1,00	1,05	0,66	
2. Rodinný dům											8 666,-
1 840 000,-	164	11 254,-	1,00	1,10	0,85	0,80	0,90	1,15	1,00	0,77	
3. Rodinný dům											8 240,-
3 850 000,-	271	14 207,-	1,00	1,25	0,92	0,75	0,75	0,90	1,00	0,58	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	8 049 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 318 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 666 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	9,81 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	3,10 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 318 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	131,02 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	1 089 824,00
nezajištěný přístup	- 495 621,00
	= 594 203,00
Výsledná porovnávací hodnota	594 203 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	1 011 449,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	644 294,08 Kč

1.2. Rodinný dům

367 155,- Kč
= 1 011 449,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 011 449,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 011 450,- Kč

slovy: Jeden milion jedenáct tisíc čtyři sta padesát Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně

1. Závada na nemovité věci - nezajištěný přístup 495 621,- Kč

Věcná břemena a závady oceňované samostatně - celkem: 495 621,- Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 011 450 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion jedenáct tisíc čtyři sta padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 594 203,- Kč

Porovnávací hodnota	594 203 Kč
----------------------------	-------------------

Obvyklá cena	600 000 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Šest set tisíc Kč

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je větší rozloha pozemků ve funkčním celku.

Slabé stránky

Negativně působí špatný stav domu, neumožňující okamžité užívání, a zejména právně nezajištěný přístup k domu.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.4529, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 413 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.77 v obci Vendryně, včetně příslušenství a pozemku p.č.4531/1, trvalý travní porost, o velikosti 801 m², vše zapsáno na LV č.1172 pro k.ú. Vendryně

Obvyklá cena	600 000 Kč
slovy: Šest set tisíc Kč	

Pozemek p.č.4529 – 130.000,- Kč

Pozemek p.č.4531/1 – 250.000,- Kč

Stavby – 220.000,- Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1172 pro k.ú. Vendryně	4
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.1172 pro k.ú. Vendryně

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2026 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 163EX 88/25 pro Exekutorský úřad Nový Jičín
Mgr. Ing. Monika Michlová

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 554928 Vendryně

Kat.území: 780014 Vendryně

List vlastnictví: 1172

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Szturc Dalibor, č.p. 77, 73995 Vendryně	801009/4928	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4529	413	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vendryně, č.p. 77, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 4529				
4531/1	801	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

Oprávnění pro

Parcela: 4529, Parcela: 4531/1

Povinnost k

Parcela: 4496

Listina Usnesení soudu číslo deníku 158/1921.

POLVZ:40/1982

Z-10800040/1982-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 4529, Parcela: 4531/1

Povinnost k

Parcela: 4497, Parcela: 4503

Listina Usnesení soudu číslo deníku 158/1921.

POLVZ:40/1982

Z-10800040/1982-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu dle listiny

Oprávnění pro

Parcela: 4529

Povinnost k

Parcela: 4501/2

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 15.12.2021.

Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2022 09:20:38. Zápis proveden dne 27.01.2022.

V-58/2022-832

Pořadí k 06.01.2022 09:20

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2026 10:35:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 554928 Vendryně

Kat.území: 780014 Vendryně

List vlastnictví: 1172

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

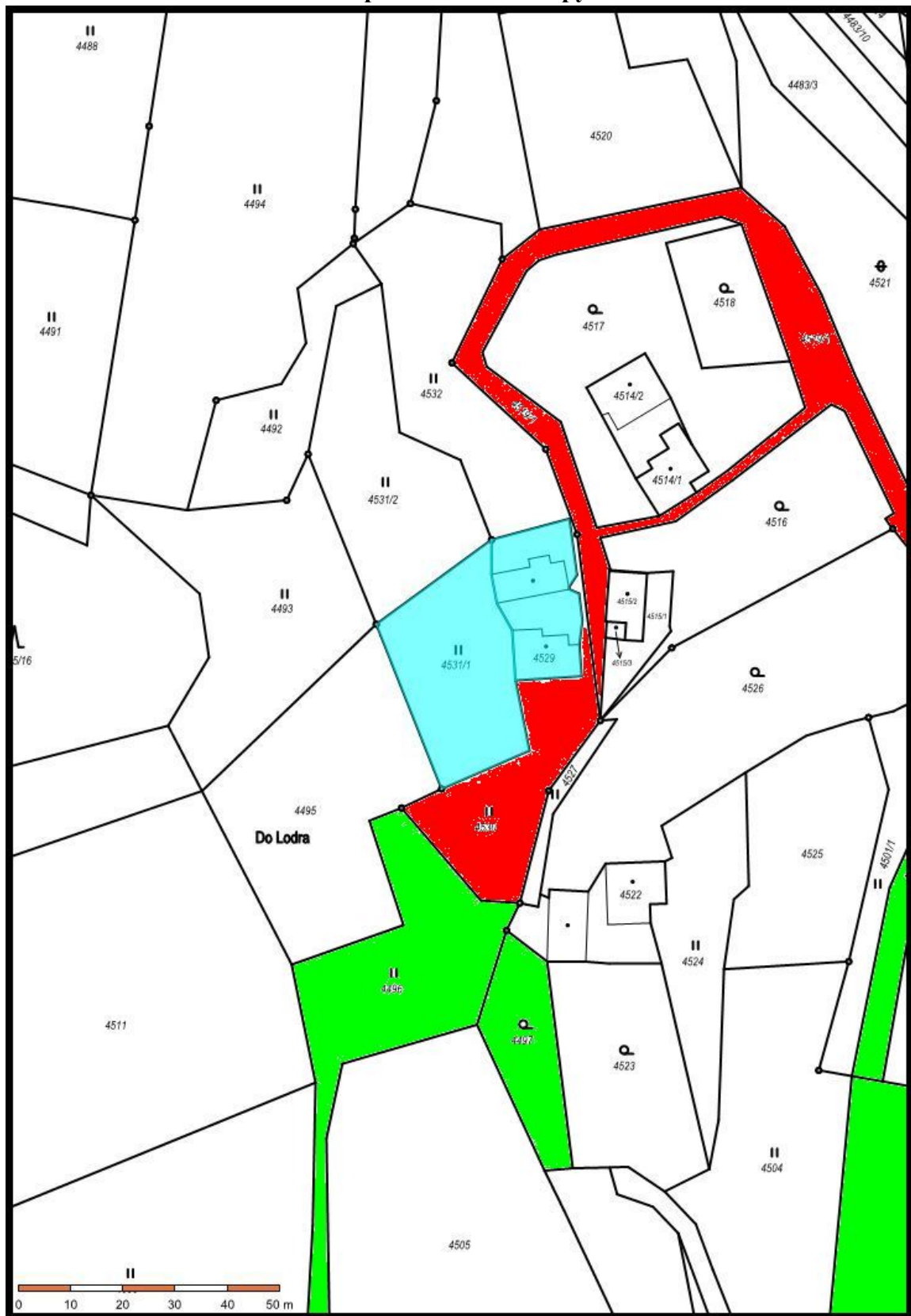
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

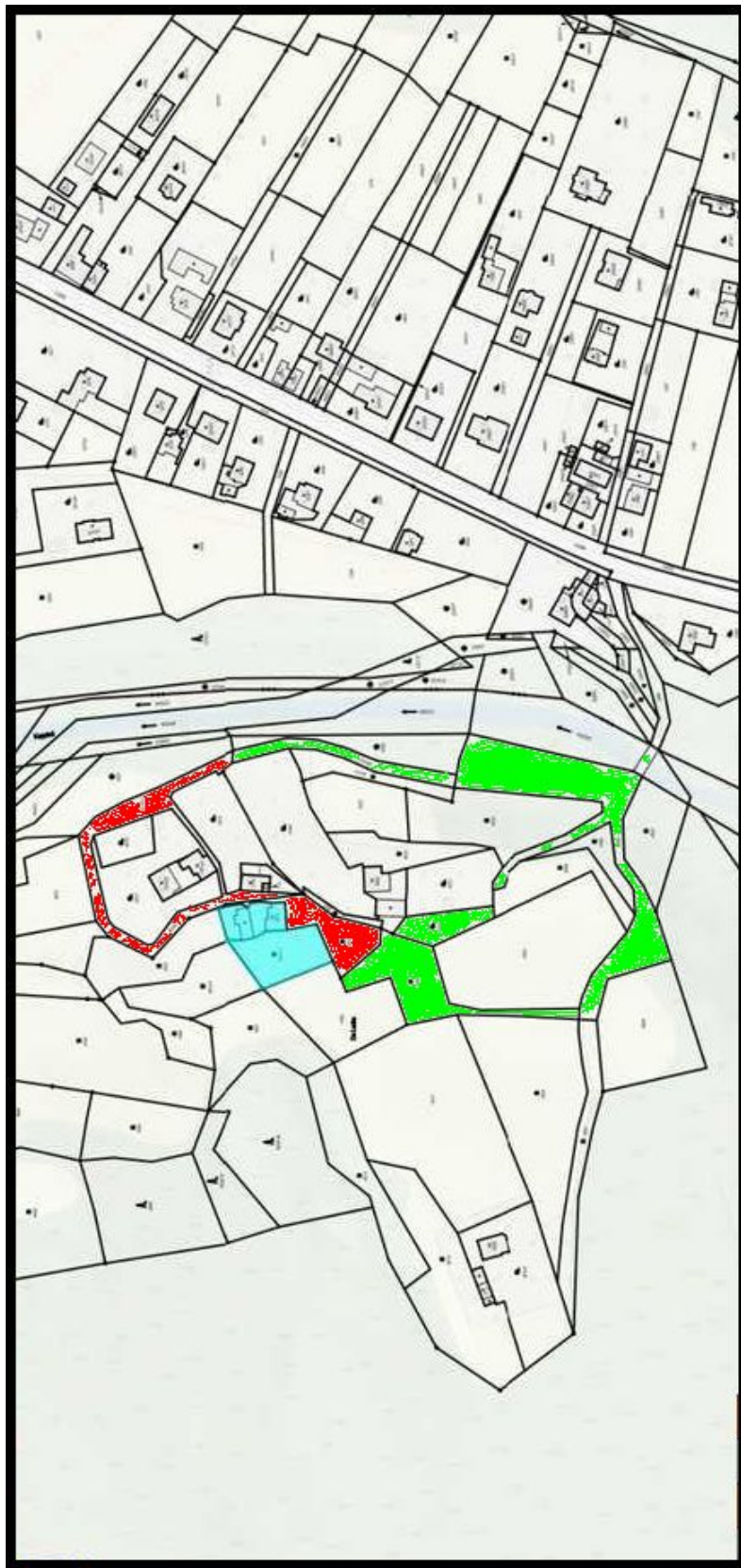
Vyhotoveno: 24.04.2026 11:01:40

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

Kopie katastrální mapy







Fotodokumentace



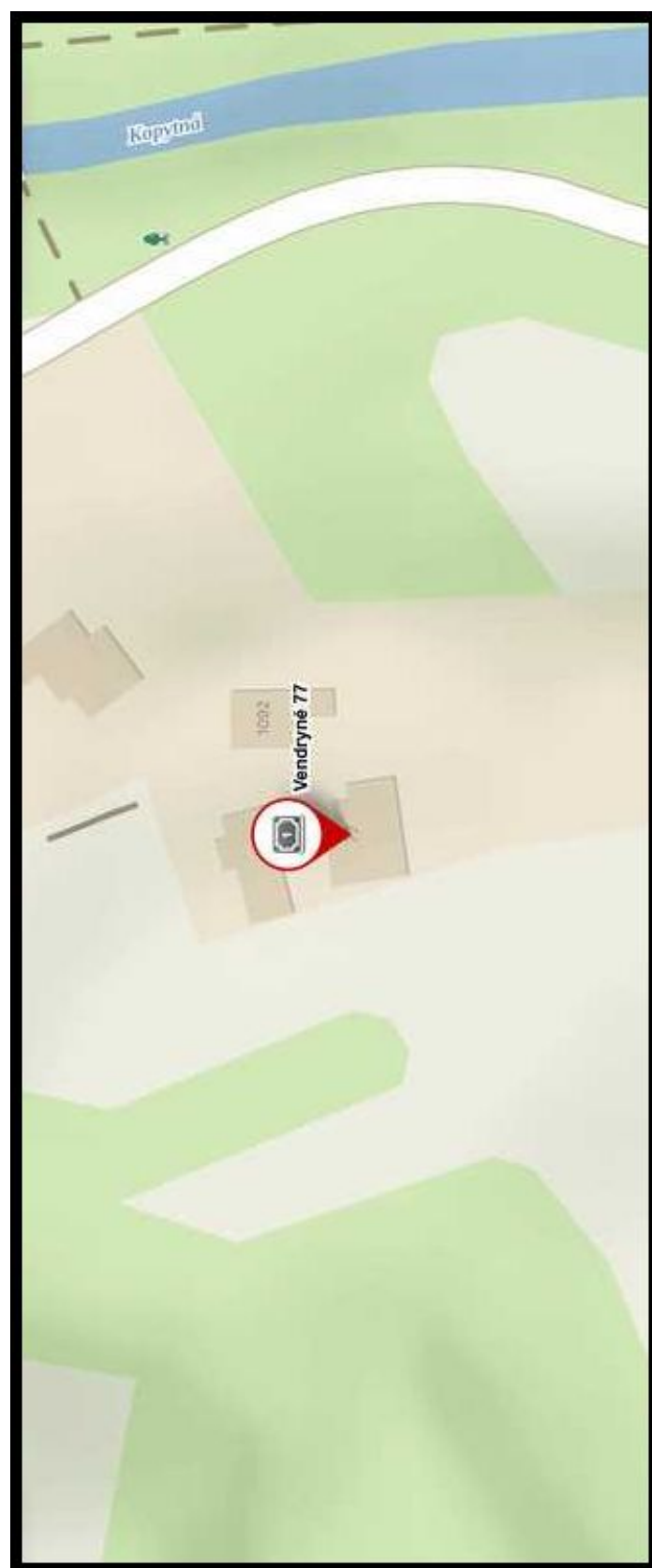


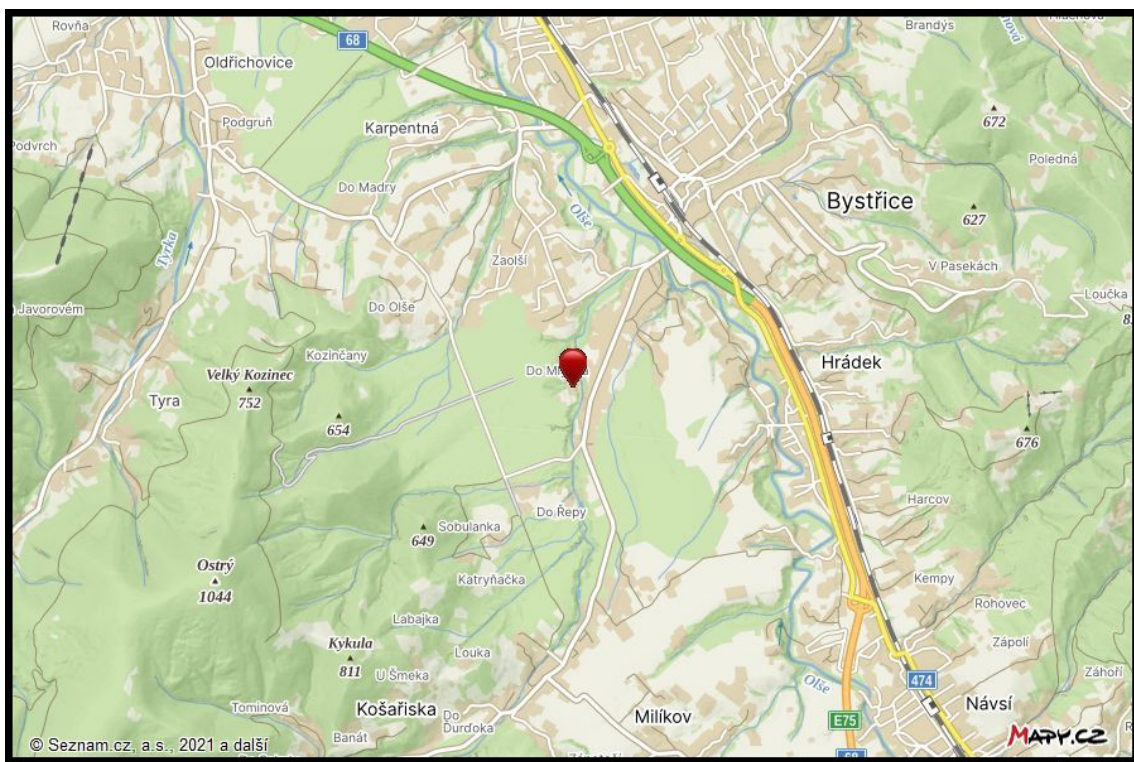
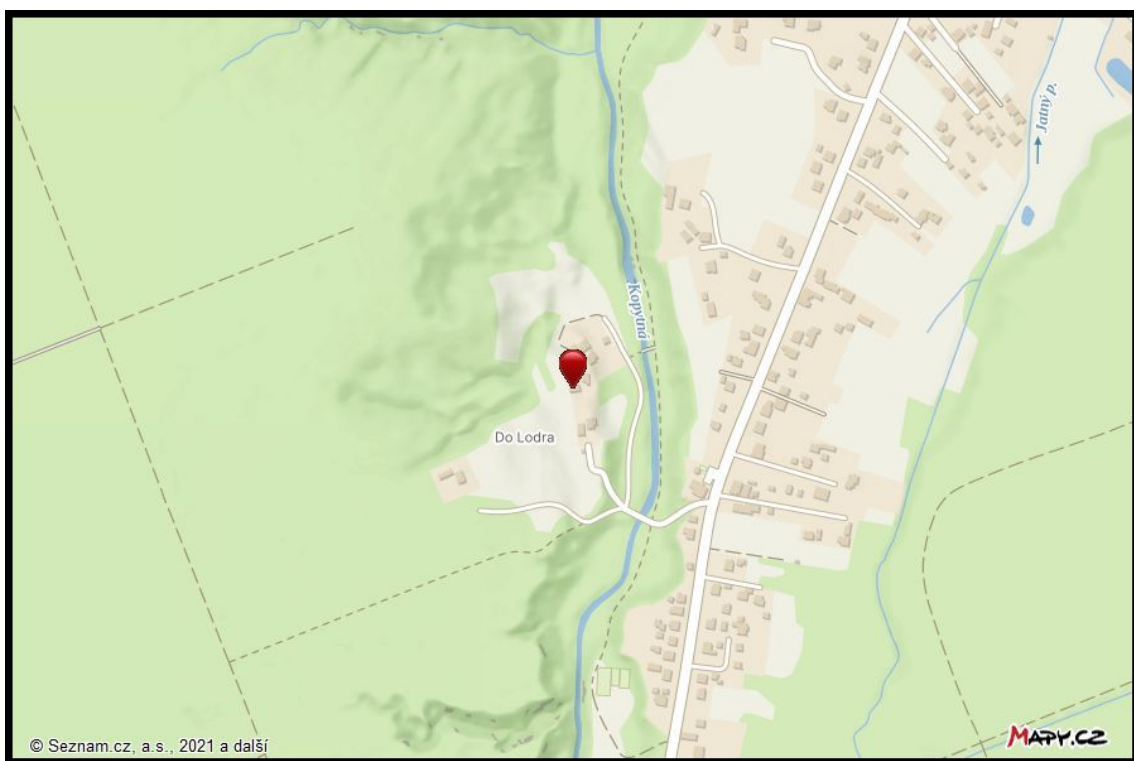


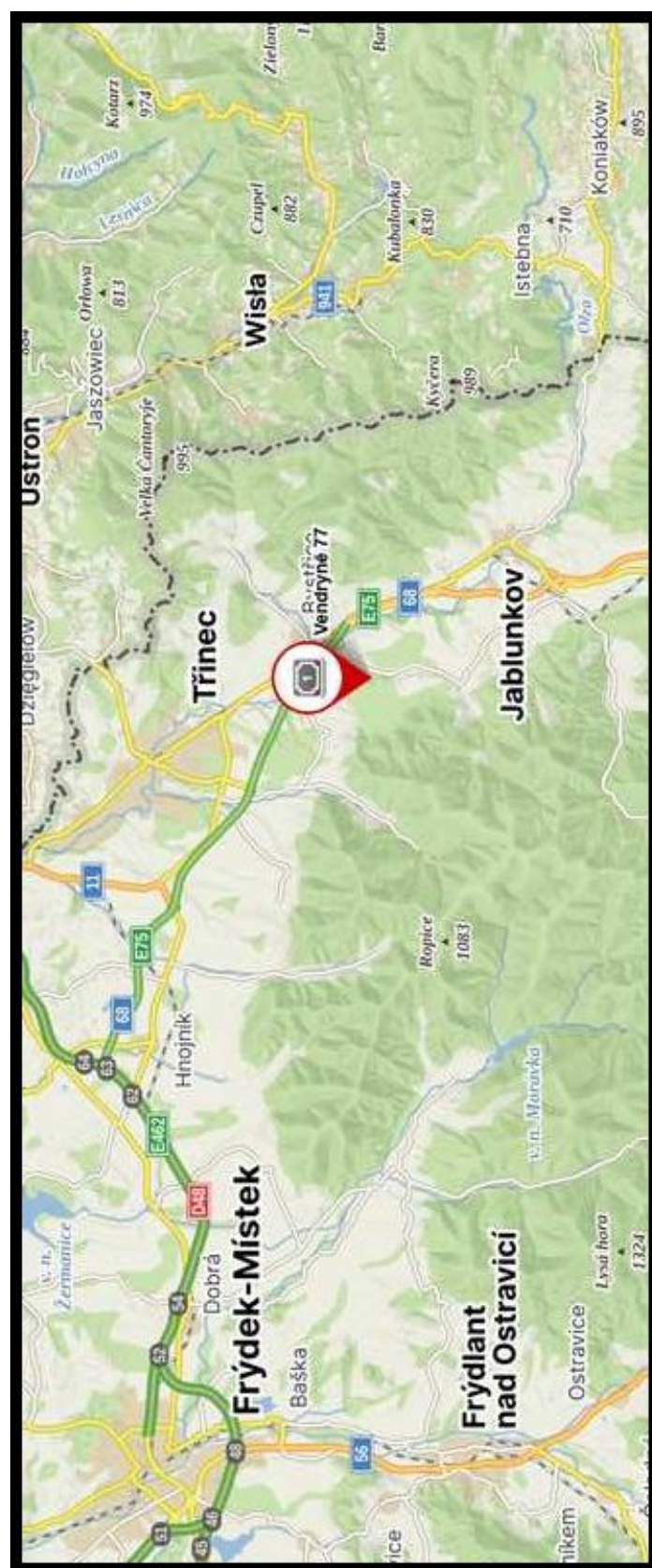


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 37926/2026.

V Tršicích 01.06.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice