

Určení obvyklé ceny nemovitosti porovnáním

Porovnávání kupních cen
z listin katastru nemovitostí
s aktuálními daty v rámci
celé ČR.

**DOMY****OBVYKLÁ CENA**

Informace o nemovitosti,
pro kterou je zobrazena obvyklá cena

Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Rodinný dům**
Poskytnutí: **Na prodej**
Podlahová plocha: **57 m²**

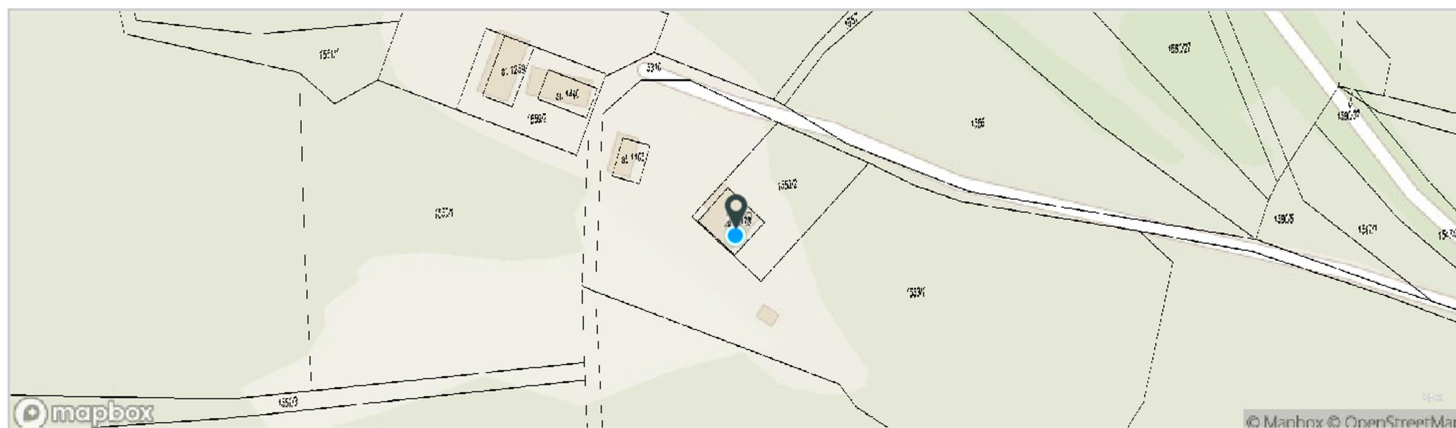
Filtry výběru:

Konstr. stavby: - Plocha (m²): -
Stáří domu: **10 let a více** Počet podlaží: -
Počet jednotek: - Stav domu: -

Dotazovaná lokalita / adresa:

Č.p. / č.o.: **269**
Ulice: **Růžďka**
Část obce: **Růžďka**
Obec: **Růžďka**

Okres: **Vsetín**
KÚ: **Růžďka (743739)**
GPS: **Lat: 49.385733**
Lon: 18.039391

Mapa lokalizace nemovitosti:**Fotodokumentace nemovitosti:**



OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

1 001 376 Kč

17 568 Kč/m²

Obvyklá cena domu je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (Kč/m²) z listin katastru nemovitostí u podobných domů, z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání parametrů nemovitosti: podlahová plocha, počet podlaží, počet bytových jednotek, stav, konstrukce budovy a další.

Zdroj dat: Katastr nemovitostí
Stáří dat: 12 měsíců

Statistické parametry:

Průměr:	17 568	Kč/m²
Medián:	18 489	Kč/m²
Konečná cena (průměr)	1 001 376	Kč
Minimum:	9 165	Kč/m²
Maximum:	27 866	Kč/m²
Směrodatná odchylka:	7 554.9	Kč/m²
Počet měření:	7	

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: 11 971 - 23 165 Kč/m²

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: 7

Seznam kupních cen staveb v poptávané lokalitě (adresní místo stavby), ze kterých je určena průměrná obvyklá cena:

Kupní cena (Kč/m²)	Plocha podlah. (m²)	Plocha st.par. (m²)	Plocha pozemek (m²)	Adresa	Stáří stavby	Počet podlaží	Konstr. stavby	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
27 866	65-70 ¹⁾	50	1282	Podlesí 29 Valašské Meziříčí	1919	2	Dřevo	V-160/2025-836	1.2025	6 km
24 463	60-65 ¹⁾	92	2843	Horní Jasenka 128 Vsetín	1919	1	Cihla	V-4191/2024-810	11.2024	3 km
21 807	85-90	60	723	Růžďka 190	1928	2	Ostatní	V-3815/2025-810	10.2025	4 km
18 489	140-145 ¹⁾	108	629	Horní Jasenka 210 Vsetín	1970	2	Cihla	V-2755/2025-810	7.2025	5 km
11 636	90-95	128	769	Valašská Bystřice 466	1964	1	Cihla	V-1269/2025-836	3.2025	6 km
9 551	150-155 ¹⁾	117	724	Růžďka 242	2000	2	Cihla	V-2209/2025-810	6.2025	3 km
9 165	70-75 ¹⁾	111	16458	Růžďka 141	1960	1	Cihla	V-1562/2025-810	4.2025	3 km

¹⁾ podlahová plocha je vypočtena nepřímo, z jiných parametrů a může se významně odlišovat od skutečné hodnoty.

Seznam nabídkových cen staveb v nejbližším okolí poptávané lokality.
(až 20 podobných staveb v nejbližším okolí)

Plocha podlah. (m²)	Cena (Kč/m²)	Cena aktuální (Kč)	Cena počáteční (Kč)	Adresa	Zahájení inzerce	Nabídka dnů	Aktivní inzerce	Počet jednotek	Počet podlaží	Konstr. stavby	Vzdálenost (m)
170	42 882	7 290 000	7 590 000	Horní Jasenka 97 Vsetín	05.09.2025	11	Ne	1	1	Cihla	3 km
180	21 667	3 900 000	4 200 000	Růžďka 231	03.10.2025	67	Ano	1	1	Cihla	3 km
500	16 500	8 250 000	8 250 000	Růžďka č.e. 55	22.01.2025	-	Ne		1	Cihla	2 km
140	15 357	2 150 000	2 350 000	Růžďka 242	24.04.2024	-	Ne	1	1	Cihla	3 km
140	14 286	2 000 000	2 000 000	Růžďka 242	12.05.2024	-	Ne	1	1	Cihla	3 km



Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O STAVBĚ:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	529
Budova s č.p.	
Využití:	zem.stav.
Počet jednotek:	1
Počet jednotek v SVJ:	
Počet podlaží:	2
Podlahová plocha :	57 m²
Zastavěná plocha:	60 m²
Konstrukce:	Cihla, smíšené.
Je výtah?:	ne
Způsob vytápění:	Centr. v budově
Počet vlastníků stavby:	1
Dokončení stavby:	1990

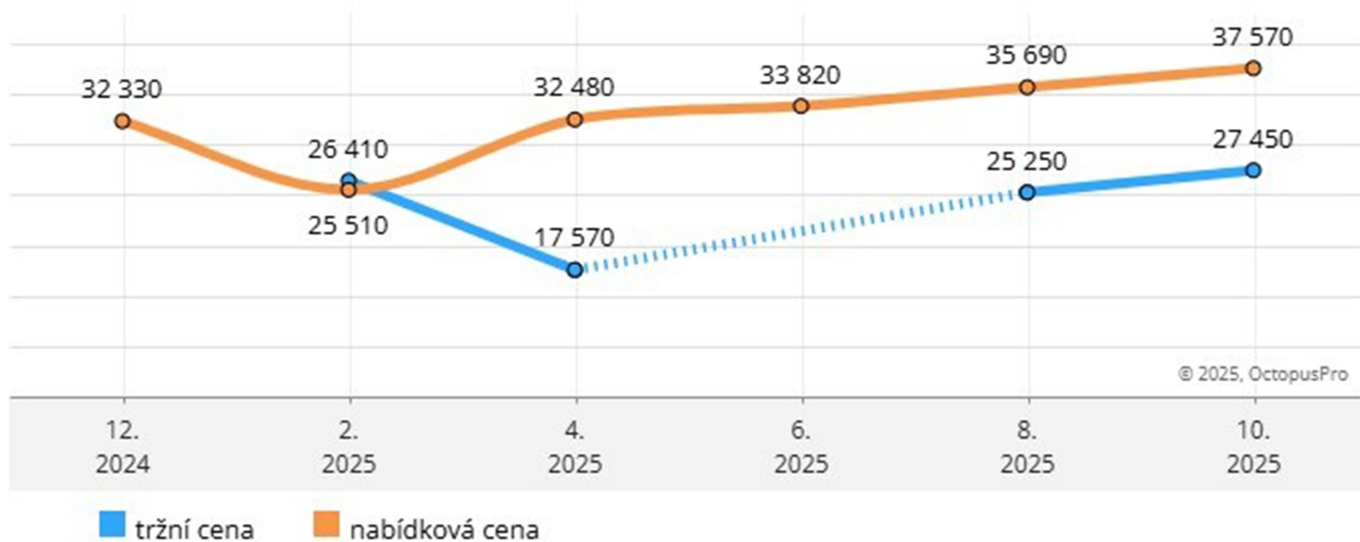
INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN):	ZOBRAZIT
LV:	529
Typ parcely:	Stavební
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Číslo parcely:	st. 1105
Katastrální území:	Růžďka (743739)
Výměra parcely:	60 m²

OBECNÉ INFORMACE:

Adresní místo	Růžďka okr. Vsetín
Stavba ID:	17011540
Adres. místo ID:	17132894
Část obce:	Růžďka (143731)
Obec:	Růžďka (544850)
Okres:	Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Parcela ID:	2562284810
Stavba ID:	17011540
Katastr. území ID:	Růžďka (743739)
Lat:	49.385733
Lon:	18.039391

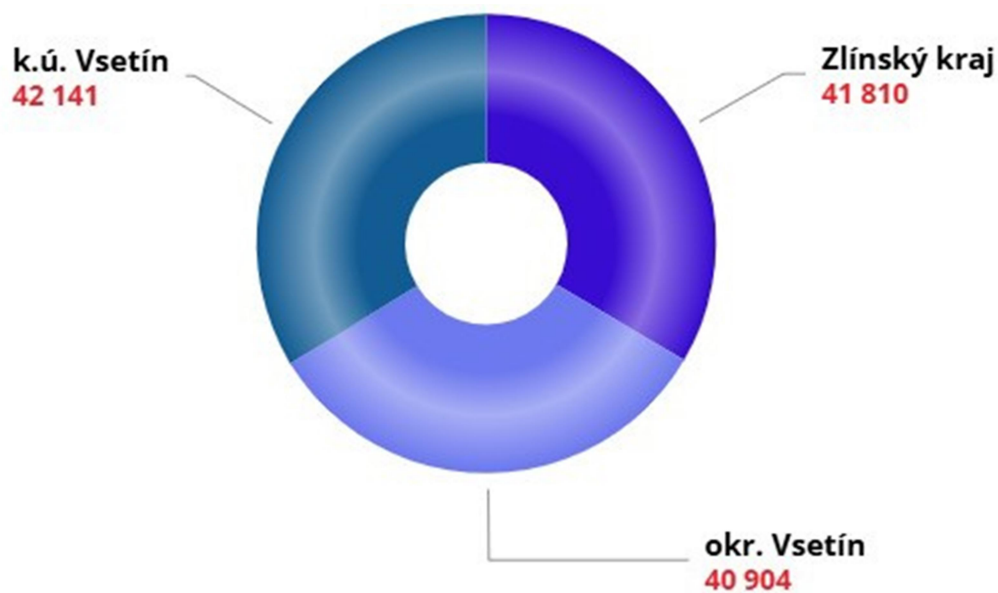
Vývoj tržní a nabídkové ceny (Kč/m²) v nejbližším okolí nemovitosti



Pozn.: v grafu jsou zahrnuty pouze nemovitosti z nejbližšího okolí dotazované nemovitosti, s parametry podobnými jako má dotazovaná nemovitost.
Kliknutím na libovolný bod v grafu se zobrazí histogram s distribucí cenových údajů.



Porovnání tržní ceny (Kč/m²) nemovitosti ve vybraných oblastech



© 2025, OctopusPro

Pozn.: V grafu jsou zahrnuty pouze takové bytové jednotky, které mají parametry shodné nebo velmi blízké s dotazovanou nemovitostí.



Kriminalita v oblasti

Posuzovaná oblast: **Část katastr. území**
(šedomodře označená ve středu mapy)

Bezpečnost v oblasti:



Zcela bezpečná oblast

0 trestných činů / km²

ve vybrané oblasti 0 deliktů

Index kriminality:

Nejbližší okolí: **0**
kružnice (R=5 km)

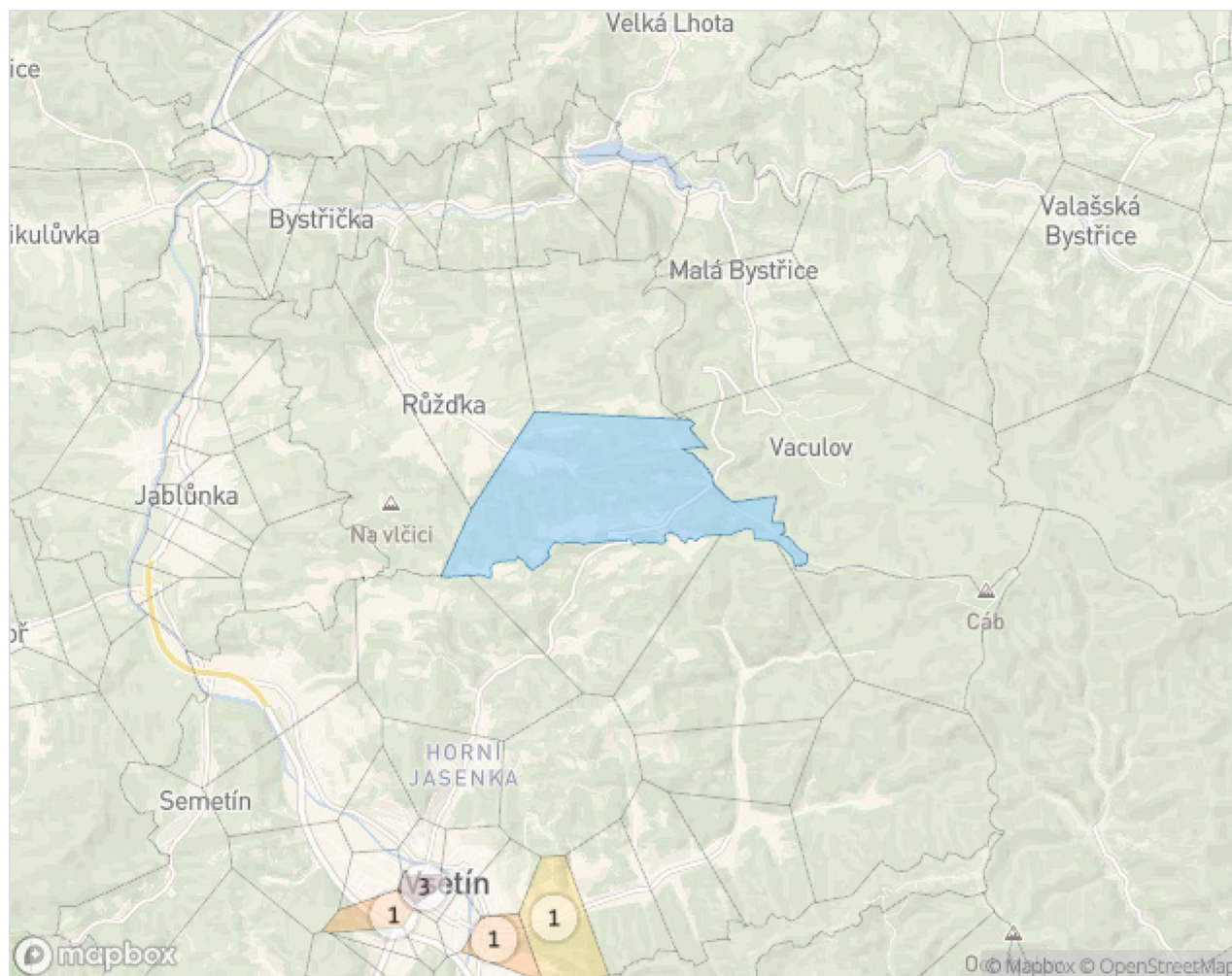
Nejbližší město: **3**

Okres: **3**

Kraj: **3**

ČR: **9**

Statistika krim. deliktů v oblasti (za posledních 12 měsíců):



Index kriminality (Crime Index - CI) udává poměr počtu trestných činů ve vybrané oblasti (město, okres, kraj) na 10 000 obyvatel, za dobu 1 roku.



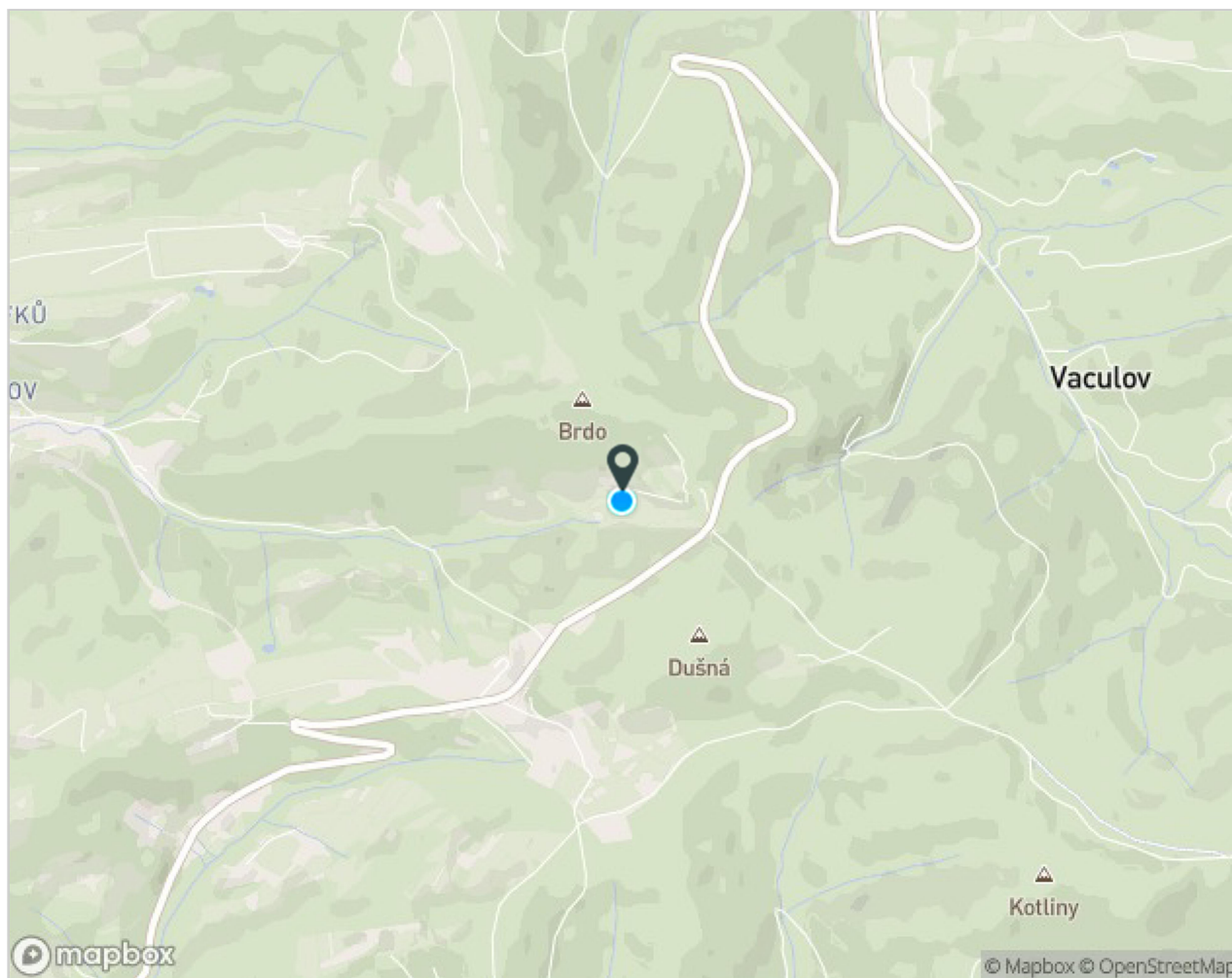
Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:



Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy



100 letá voda



20 letá voda



5 letá voda



Dotazovaná nemovitost:

Kategorie: **Parcela**
Typ parcely: **Pozemková**
Způsob využití: **Les**

Parametry parcely:

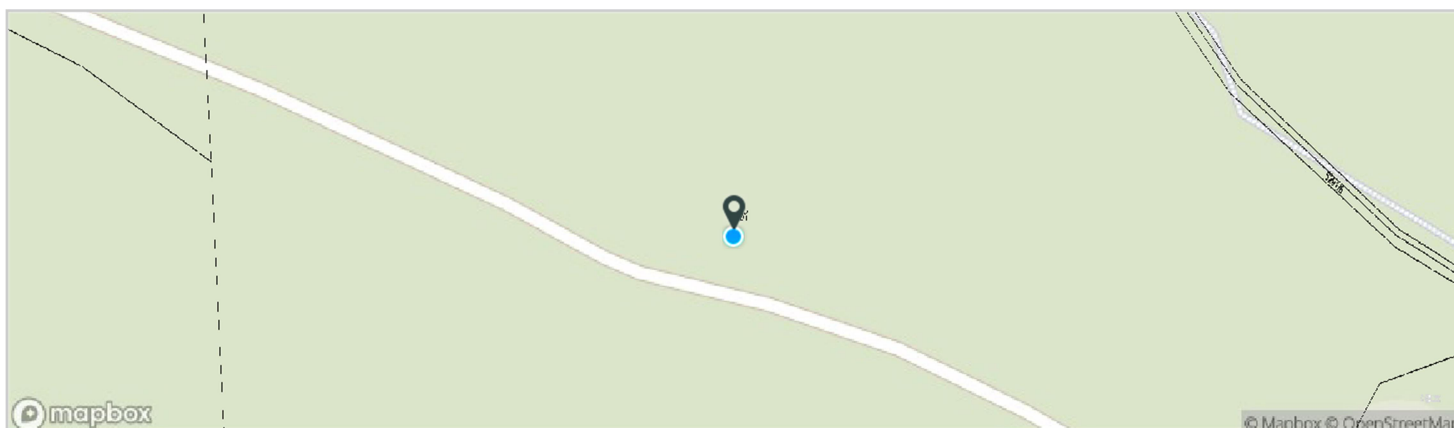
Výměra: **57866 m²**

Lokalizace parcely:

Parcela číslo: **1762/1, 1762/50**
Katatr. území: **Růžďka (743739)**
GPS: **Lat: 49.387575**
Lon: 18.038692

Část obce: **Růžďka**
Obec: **Růžďka**
Okres: **Vsetín**

Mapa lokalizace nemovitosti:





OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

1 000 255 Kč

17.3 Kč/m²

Obvyklá cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 – 24 měsíců.

Zdroj dat: Katastr nemovitostí
Stáří dat: 12 měsíců

Statistické parametry:

Průměr: 17.3 Kč/m²
Medián: 18.0 Kč/m²
Konečná cena (průměr) 1 000 255 Kč
Minimum: 15.0 Kč/m²
Maximum: 20.0 Kč/m²
Směrodatná odchylka: 2.29 Kč/m²
Počet měření: 7

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu: 15.6 - 19.0 Kč/m²

Počet okolních nemovitostí pro srovnání: 23

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem), ze kterých je určena průměrná obvyklá cena parcely (uvedena výše):

Kupní cena (Kč/m²)	Výměra (m²)	Číslo parcely	Katastrální území	Řízení (kup. listina)	Datum transakce	Vzdálenost (m)
20.00	4 900-4 950	1446 / 4	Růžďka (743739)	V-1821/2025-810	5.2025	1 km
20.00	3 250-3 300	1253 / 2	Jasenka (786969)	V-1821/2025-810	5.2025	1 km
18.00	5 200-5 250	2884	Malá Bystřice (690040)	V-2788/2025-810	7.2025	3 km
18.00	1 850-1 900	2891	Malá Bystřice (690040)	V-2788/2025-810	7.2025	3 km
15.00	620-640	3431	Růžďka (743739)	V-1383/2025-810	4.2025	4 km
15.00	480-490	3430 / 1	Růžďka (743739)	V-1383/2025-810	4.2025	4 km
15.00	70-75	3429	Růžďka (743739)	V-1383/2025-810	4.2025	4 km

Základní informace o nemovitosti

INFORMACE O PARCELE:

Nahlížení (KN): [ZOBRAZIT](#)
LV: [529](#)

Typ parcely: Pozemková
Druh pozemku: Les

Číslo parcely: 1762/1, 1762/50
Katastrální území: Růžďka (743739)

Výměra parcely: 56222 m²

OBEČNÉ INFORMACE:

Stavba ID:
Adres. místo ID:
Část obce: Růžďka (143731)
Obec: Růžďka (544850)
Okres: Vsetín
Kraj: Zlínský kraj

Parcela ID: 2563532810
Katastr. území ID: Růžďka (743739)

Lat: 49.387575
Lon: 18.038692

Kriminalita v oblasti

Posuzovaná oblast: Část katastr. území
(šedomodře označená ve středu mapy)

Bezpečnost v oblasti:



Zcela bezpečná oblast

0 trestných činů / km²

ve vybrané oblasti 0 deliktů

Index kriminality:

Nejbližší okolí:
kružnice (R=5 km)

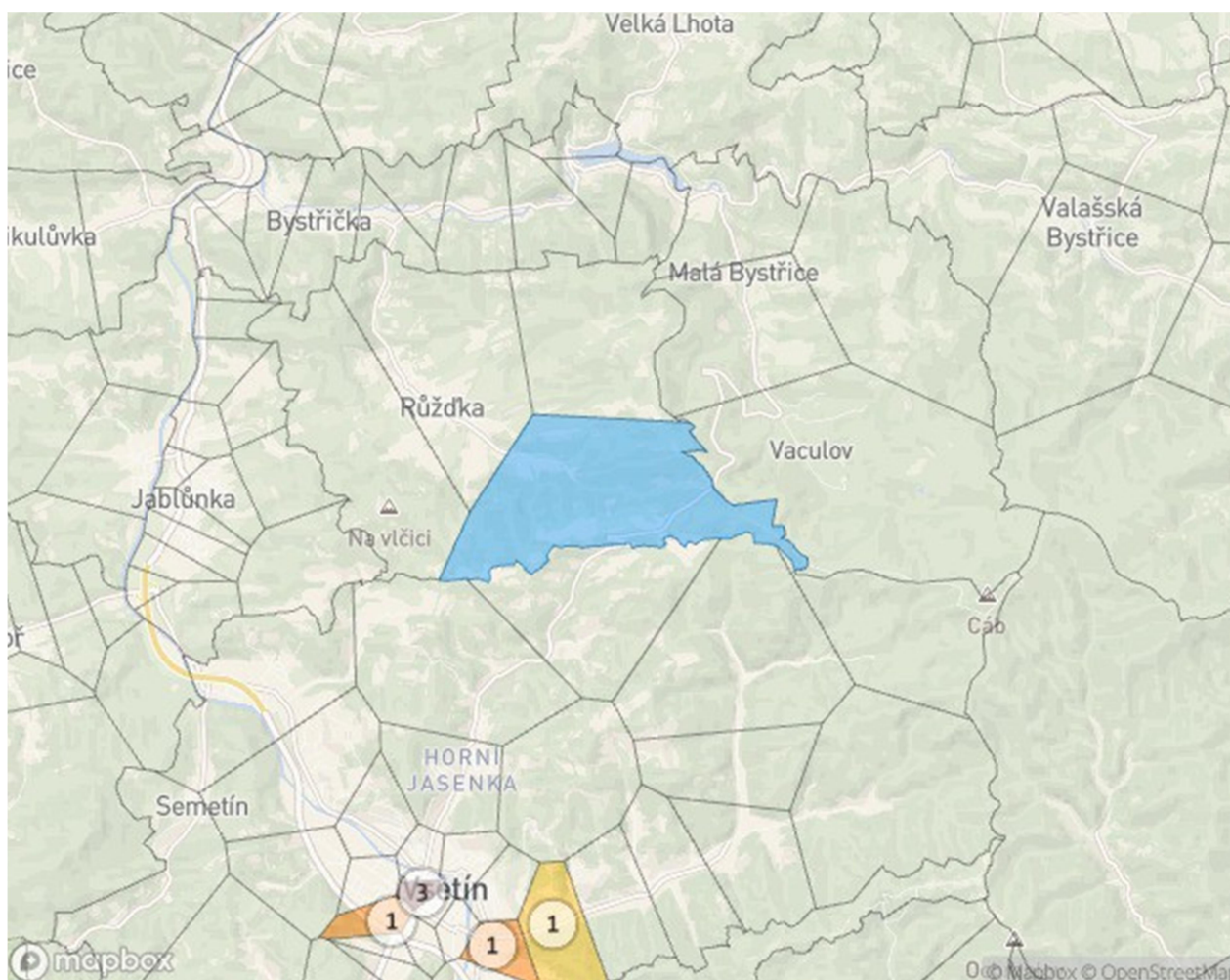
Nejbližší město: 3

Okres: 3

Kraj: 3

ČR: 9

Statistika krim. deliktů v oblasti (za posledních 12 měsíců):



Index kriminality (Crime Index - CI) udává poměr počtu trestných činů ve vybrané oblasti (město, okres, kraj) na 10 000 obyvatel, za dobu 1 roku.



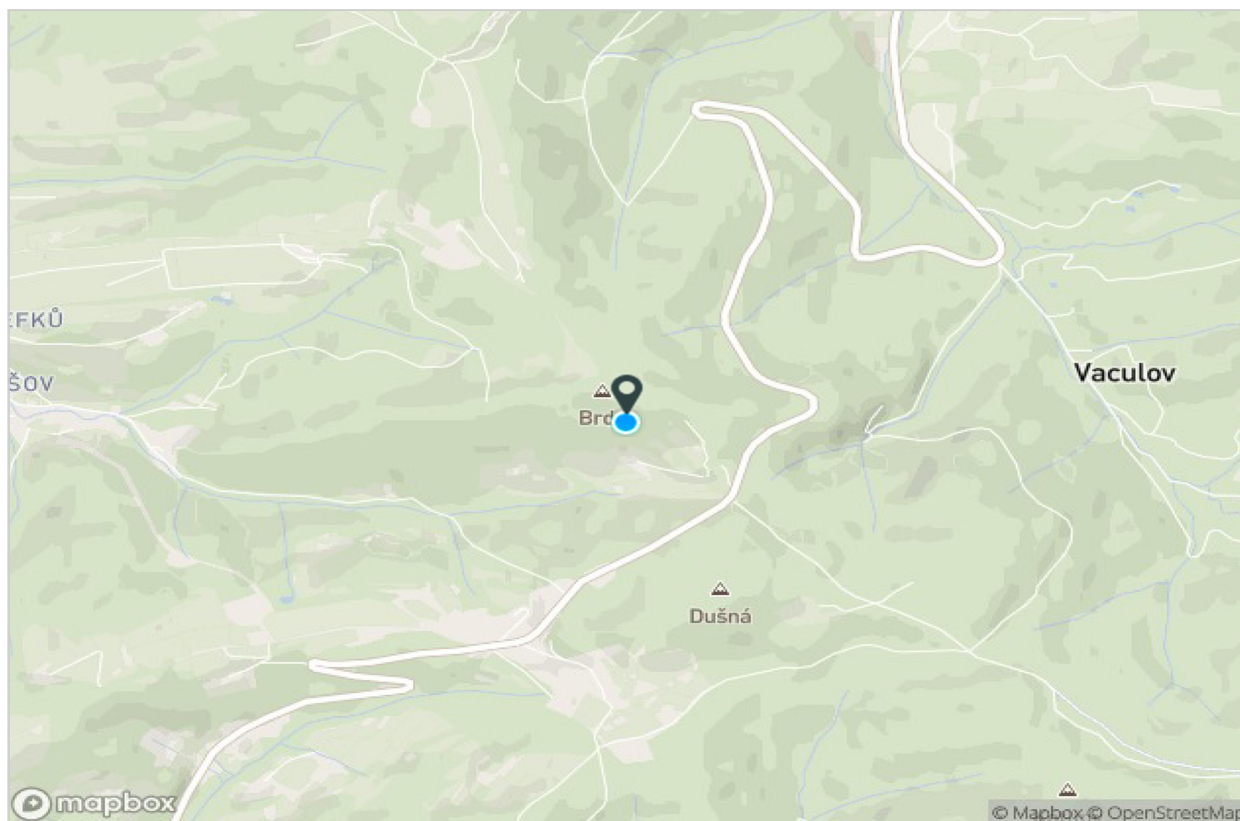
Záplavové oblasti

Posouzení záplavové oblasti:



Bez záplav

v této oblasti nebyly během posledních 100 let pozorovány záplavy





Objekt bez č.p. je tzv.výměnkem, je podsklepený, přízemní. Obvyklá cena bez dalších vlivů činí 1.000.000,- Kč.

Vzhledem k právně nezajištěnému přístupu, a také ke skutečnosti, že jde o stavbu bez č.p., koriguji koeficientem 0,6.

Obvyklá cena nemovitostí na LV č.529 po korekci tak činí 600.000,- Kč.

Obvyklá cena lesních pozemků činí 1.000.000,- Kč. Hodnota podílu o velikosti 1/4 činí po korekci koeficientem snížené prodejnosti podílu o velikosti 0,6 částku 150.000,- Kč.

Obvyklá cena podílu o velikosti 1/4 pozemků na LV č.1507 činí 150.000,- Kč

Závěr:

Obvyklá cena stavby bez č.p. vč.pozemku činí 600.000,- Kč.

Obvyklá cena podílu o velikosti 1/4 lesních pozemků činí 150.000,- Kč.

REPORT CENOVÉHO ODHADU DNE 10.12.2025 VYPRACOVAL:

Ing.Šíma Jan

TELEFON:

+420 602 719 124

E-MAIL:

hon.sima@seznam.cz

Zdrojem použitých cenových údajů jsou listiny (kupní smlouvy) katastru nemovitostí. Výpočty odhadů tržních cen nemovitostí jsou zprostředkovány aplikací CenovaMapa.cz. Poskytovatel tohoto reportu nenese jakoukoliv odpovědnost za správnost a úplnost výstupů a neodpovídá za skutečnou škodu ani za ušlý zisk. Tento report nenahrazuje znalecký posudek.