

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: 27713/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 700/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Štramberk, č.p. 216, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 700/1), vše v k.ú. Štramberk, obec Štramberk, okres Nový Jičín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČO: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 304/25-73

Číslo položky v evidenci posudků:

010838/2026

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 19. 2. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 23. 2. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 304/25-73**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 700/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 204 m², jehož součástí je stavba: **Štramberk, č.p. 216, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 700/1), vše v k.ú. Štramberk, obec Štramberk, okres Nový Jičín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 304/25-73**. 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. 3243, pro k.ú. Štramberk, obec Štramberk, okres Nový Jičín, vyhotovený objednavatelem, dne 26.1.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Štramberk, obec Štramberk, okres Nový Jičín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 19. 2. 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/>.

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 19. 2. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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 setřizeny, 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:

Centrové 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 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	Moravskoslezský
Okres	Nový Jičín
Obec	Štramberk
Katastrální území	Štramberk (764116)
Ulice	Plaňava č. p. 216
PSČ	742 66
Počet obyvatel	3 470
List vlastnictví číslo	3243
Vlastník	Cyroň Bedřich Antonína Poledníka 2/4, Dubina, 70030 Ostrava

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, pravděpodobně částečně podsklepený rodinný dům smíšené konstrukce s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou dřevěným šindelem. Objekt je situovaný přibližně do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Štramberk, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Plaňava 216, 742 66 Štramberk. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží ve sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, mimo jiné na pozemcích p.č. 632 a p.č. 654/1, které jsou ve vlastnictví města Štramberk.

Při místním šetření nebylo možné určit, na jaké inženýrské sítě je dům napojen. Dle informací ČSÚ ve městě Štramberk se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

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

Základy:	betonové	s izolací
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	dřevěný šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	standardní
Vnitřní omítky:	*	
Fasáda:	vápenné hladké omítky, dřevo s nátěrem, dřevěný obklad	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
Ostatní:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt zřejmě procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V posledních letech byla provedena výměna střešní krytiny, včetně osazení klempířských konstrukcí a původních oken za nová a byla provedena částečná oprava fasády objektu. Dle sdělení souseda byla na domě rovněž provedena rekonstrukce krovu (nebylo možné ověřit). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněná plocha betonová
- opěrná zídka betonová
- zpevněná plocha kamenná
- venkovní schody betonové
- přípojky IS

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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- ve městě se nachází kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- malý přilehlý pozemek
- omezené parkovací možnosti v místě
- 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 porováním.*“

§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 jednájí 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 porováním 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnou velikost porovnatelného vzorku,
- **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,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy).

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Štramberk, okres Nový Jičín

Pozemek: 935, LV 3492 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 225, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2025 15:14:06. Zápis proveden dne 15.10.2025. V-7149/2025-804

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 935, LV 3492 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 225, rod.dům

2. Rodinný dům, k.ú. Štramberk, okres Nový Jičín

Pozemek: 1022, LV 606 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 277, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 15:41:58. Zápis proveden dne 29.10.2025. V-7484/2025-804

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1022, LV 606 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 277, rod.dům

3. Rodinný dům, k.ú. Štramberk, okres Nový Jičín

Pozemek: 526, LV 54 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 179, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2025 12:53:00. Zápis proveden dne 29.08.2025. V-5922/2025-804

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 526, LV 54 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 179, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Štramberk, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	3 990 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	0,80	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	171 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	23.9.2025
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
Upravená cena (UC)	4 750 000,- Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Štramberk, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	6 500 000,- Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	152 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	6.10.2025
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	5 151 217,97 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Štramberk, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{velikosti}</i>	0,90	menší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{technického stavu}</i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	228 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{datum realizace}</i>	1,00	7.8.2025
<i>K_{příslušenství}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	5 039 052,66 Kč	

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

Minimální cena		4 750 000,- Kč
Průměrná cena	$\sum UC / 3$	4 980 090,21 Kč
Maximální cena		5 151 217,97 Kč
Obvyklá cena		4 980 000,- Kč
Obvyklá cena		4 980 000,- 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	4 980 000,- 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 4. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 304/25-73**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 700/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 204 m², jehož součástí je stavba: **Štramberk, č.p. 216, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 700/1), vše v k.ú. Štramberk, obec Štramberk, okres Nový Jičín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

4 980 000,- Kč

Cena slovy: čtyřmilionydevětsetosmdesát tisíc 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 7 stran:

Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace





Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Bedřich Cyroň
rok narození : 1982
Antonína Poledníka 2/4
700 30 Ostrava

Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 19.02.2026, příjezd pracovníka v čase 12:00 - 13:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 10.02.2026

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX 304-25**

Odesílatel:

Místo pro výplatné

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Píerov



DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNĚMU ZÁSTUPCI

ZPĚT

Zásilka byla vrácena Z důvodu označeného krizkem

- nepřítel
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

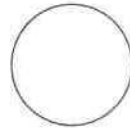
ANO NE

Zásilka
uložena dne 13. 02. 2025

K

Kocúr František

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Píerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 10 DNI

0677 EX 304-25

Bedřich Cyroň

Antonína Poledníka 2/4

700 30 Ostrava

Adresát:

Zpět

Potvrzují převzetí této zásilky dne podpis

nezastížen-oznámeno

0-30

13.2.-2.3. K

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

Porovnatelný vzorek č. 1

Prodej roubenky po kompletní rekonstrukci v samotném centru historického Štramberku. Jedinečná lokalita přímo u památkové rezervace umožňuje využití nemovitosti nejen k bydlení, ale i jako ubytování pro turisty nebo zajímavou investiční příležitost. Dispozice: vstupní chodba, kuchyň, prostorný obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC, další místnost s přípravou pro vstup do podkroví, kde lze vybudovat dva pokoje nebo jeden velký otevřený prostor. Další prostory a výhody: 3 sklepy – ideální k využití jako vinárna, menší wellness nebo obchodní prostor, vedle domečku menší plocha pro posezení, zahrádku či gril.



Pozemek: **935, LV 3492** Součástí je stavba: **Štramberk, č.p. 225, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2025 15:14:06. Zápis proveden dne 15.10.2025.

V-7149/2025-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **935, LV 3492** Součástí je stavba: **Štramberk, č.p. 225, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 2

Roubená chalupa ve Štramberku na velmi žádané ulici kousek od centra. Chalupa s obytným podkrovím je částečně podsklepena. V přízemí se nachází vstupní chodba, koupelna s podlahovým vytápěním a vanou, WC, kuchyň s jídelním koutem, obývací prostor, pracovna a schodiště do podkroví. V podkroví se nachází dvě prostorné ložnice, z podkroví vstup na další menší obytnou půdu. Zdrojem vody je obecní vodovod, ohřev vody je řešen elektrickým boilerem. Vytápění je řešeno elektrickými přímotopy nebo krbovými kamny. Součástí chalupy je i prostorná garáž s vraty na dálkové ovládání. Roubenka je z roku 1970 a v roce 2000 prošla rekonstrukcí - nové rozvody vody, elektřiny, odpadu. Ve sklepě hotová příprava na wellness koutek (podlahové topení, možnost sauny či vířivky).



Pozemek: 1022, LV 606 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 277, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2025 15:41:58. Zápis proveden dne 29.10.2025.

V-7484/2025-804

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

1022, LV 606 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 277, rod.dům

Porovnatelný vzorek č. 3

Celoročně obyvatelný dům v obci Štramberk včetně kompletního vybavení. Vytápění zajišťuje plynový kotel, dále dobové kachlové kamna (v každém pokoji), včetně pece. V suterénu domu nalezneme wellness se saunou, barem, krbem, vířivkou a původní kamennou vinotékou včetně posezení. Dále herna s kulečnickovým stolem a společenská místnost. Objekt je ideální pro 8-10 osob. K dispozici je dále prostorná terasa s výhledem na okolí. Parkování pro rezidenty přímo před domem.



Pozemek: 526, LV 54 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 179, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2025 12:53:00. Zápis proveden dne 29.08.2025.

V-5922/2025-804

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

526, LV 54 Součástí je stavba: Štramberk, č.p. 179, rod.dům

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
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

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 **010838/2026.**

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 23. 2. 2026

Ing. Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.03.06
10:26:25 +01'00'

.....
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