

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 24695/2026

(označení 9035-162/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 187/5 a 1594/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Staříč, obci Staříč, okrese Frýdek-Místek (LV č. 492), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
Chomutov
Č.j. 135 EX 4385/25

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 4.6.2026 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 14 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 16.6.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 492 pro k.ú. Staříč ze dne 18.3.2026

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, sp.zn. 135 EX 4385/25-107 o ustanovení znalce ze dne 18.3.2026

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 4.6.2026.

Územní plán obce Staříč

Vyjádření správců sítí

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky se zadavatelem znaleckého posudku, se zástupci zadavatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalece a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 492 k datu 19.5.2026 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Benešová Gabriela, Československé armády 798, Místek, 73801 Frýdek-Místek	1/2
Érsek Atila, Chlebovická 201, 73943 Staříč	1/2

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Pozemek se nachází v dobývacím prostoru
Zahájení exekuce - Érsek Atila
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemky parc.č. 187/5 a 1594/1 včetně součástí a příslušenství
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Staříč
Katastrální území: Staříč

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Frýdek-Místek, v obci Staříč, severně od rodinného domu č.p. 847, cca 800 m od zastávky autobusu „Staříč, kostel“ a cca 500 m od centra obce. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc.č. 5486 (ve vlastnictví obce Staříč) a dále přes pozemky parc.č. 187/1, 187/13, 187/12, 187/14 a 187/4 (ve vlastnictví třetích osob, právně neošetřeno). V obci Staříč je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve Statutárním městě Frýdek-Místek, ve vzdálenosti cca 7 km od nemovité věci.

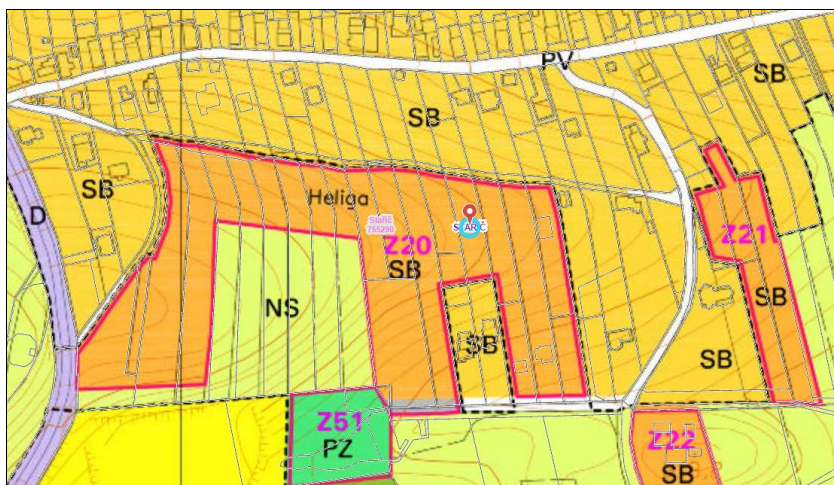
Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny v plochách SB (Z20) – plochy smíšené obytné (Obr. č. 1). Jedná se o pozemky určené k zastavění.

Znalec si dále vyžádal informace od správců sítí k existenci sítí na pozemcích.

Vyjádření k inženýrským sítím:

- ČEZ Distribuce, a.s.: na pozemku se nenachází energetické zařízení, telekomunikační zařízení nebo zařízení technické infrastruktury v majetku společnosti ČEZ Distribuce, a.s.
- Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.: v zájmovém území se nenachází žádná stávající zařízení v majetku, případně v provozování SmVaK Ostrava a.s.
- GasNet s.r.o.: v zájmovém území nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě GasNet, s.r.o.

Obr. č. 1: Výřez územního plánu



SB, SB1 – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Převažující (hlavní) využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav
- pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených SB1
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení

Přípustné využití:

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňujících a terénních úprav
- změny staveb pro bydlení na rekreaci
- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- pozemky parkovišť pro osobní automobily
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení výrobních služeb, drobné výroby, zahradnictví a drobné zemědělské výroby (např. chov hospodářských zvířat v malém) včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, pouze pokud jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a činnosti, které jsou neslučitelné s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především pozemky staveb pro výrobu, plochy boxových garáží, apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím
- zastavěnost stavebních pozemků v zastavitelných plochách bude max. 20%

Stávající místní a účelové komunikace se nemění, budou zachovány pro obsluhu území. Navrženy jsou místní komunikace ke zpřístupnění zastavitelných ploch Z20, Z51 a obecního pozemku v západní části obce, účelové komunikace ke zpřístupnění zastavitelných ploch Z17, Z47 a účelová komunikace od silnice III/4845 k zastavitelné ploše Z37.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 187/5 a 1594/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Staříč, obci Staříč, okrese Frýdek-Místek (LV č. 492).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dostatečná výměra pozemků

Negativa oceňované nemovité věci:

- předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
- k pozemkům je přístup přes pozemky ve vlastnictví třetích osob, právně neošetřeno
- pozemky nejsou napojeny na žádné sítě

Popis

a) Pozemky

Výčet pozemků na LV č. 492:

Parc.č. 187/5	druhu ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře 74 m ²
Parc.č. 1594/1	druhu orná půda	o výměře 1 233 m ²

Celková výměra pozemků činí 1 307 m².

b) Součásti a příslušenství nemovité věci

Součásti pozemků tvoří trvalé porosty v malém množství na okraji pozemků – bez dopadu do ceny obvyklé

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci obchoduje se stavebními pozemky (pozemky určenými k zastavění). Obchoduje se však s pozemky se zajištěným přístupem (příjezdem), s možností napojení na inženýrské sítě. S pozemky bez přístupu a bez napojení na inženýrské sítě se obchoduje pouze omezeně. V okolí nemovité věci se zobchodovaly pozemky určené územním plánem k zastavění v rozmezí **cca 400,- až 1 500,- Kč/m² pozemku**. Odlišnosti jednotlivých pozemků znalec zohlednil koeficienty odlišnosti.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Stavební pozemek, k.ú. Staříč, 1 002 m²

Realizovaná cena: 1 490 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 487,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 937/8, dle územního plánu je zařazen v plochách SB – plochy smíšené obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025
Řízení č.: **V-3768/2025-802**

2) Stavební pozemek, k.ú. Staříč, 3 919 m²

Realizovaná cena: 5 208 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 329,- Kč



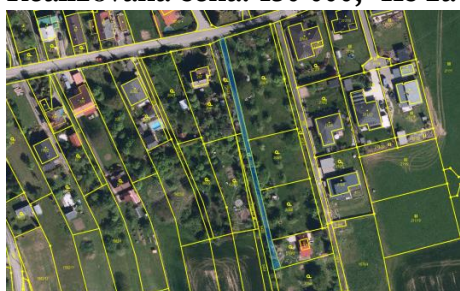
Stavební pozemek parc.č. 209/1, dle územního plánu je zařazen v plochách SB – plochy smíšené obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2025

Řízení č.: **V-4438/2025-802**

3) Stavební pozemek, k.ú. Staříč, 378 m²

Realizovaná cena: 150 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 397,- Kč



Stavební pozemek parc.č. 209/9, dle územního plánu je zařazen v plochách SB – plochy smíšené obytné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2025

Řízení č.: **V-5710/2025-802**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce pro datum prodeje	výměra	redukováná cena za m ²	možnost napojení na síť	koeficient lokality	koeficient přístupu	výsledná cena za m ²
pozemek č. 1	k.ú. Staříč	1 490 000	1,05	1 002	1 561	0,50	1,00	0,50	390,34
pozemek č. 2	k.ú. Staříč	5 208 000	1,05	3 919	1 395	0,50	1,00	0,50	348,84
pozemek č. 3	k.ú. Staříč	150 000	1,05	378	417	0,50	1,00	0,50	104,17
průměrná indexovaná hodnota									281,12
indexovaná hodnota za m ² (zaokrouhleno)									280,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
1 307	280,00	365 960

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient možnosti napojení na síť * koeficient lokality * koeficient přístupu / výměra

Korekce pro datum prodeje: u srovnávaných nemovitých věcí znalec uplatnil přírážku, jelikož byly prodány v roce 2025 a ceny pozemků neustále rostou, index je větší než 1.

Koeficient možnosti napojení na síť: všechny srovnávané nemovité věci mají lepší možnost napojení na síť (pozemky se nachází poblíž obecních komunikací, kde vedou sítě). Zásilování oceňovaných pozemků bude velmi nákladné, index je menší než 1.

Koeficient lokality: všechny srovnávané nemovité věci jsou situovány v obdobné lokalitě (v obci Staříč), index je roven 1.

Koeficient přístupu: všechny srovnávané nemovité věci mají lepší přístup (z obecních pozemků, bez právního omezení). Zřízení přístupu a příjezdu na oceňované pozemky bude velmi administrativně a finančně náročné, index je menší než 1.

Cena obvyklá nemovité věci:

365 960,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (**podíl 1/2**), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci:

365 960,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu 1/2

182 980,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu:

- 20 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí:

146 384,- Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí (zaokrouhleno):

146 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Znalec zjistil, že se v okolí zobchodovaly pozemky k možnému zastavění v rozmezí cca 400,- až 1 500,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do možnosti napojení na síť, případně lokality, ale zejména co do přístupu k pozemkům, použil znalec koeficienty odlišnosti: napojení na síť, lokality, přístupu.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílů. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

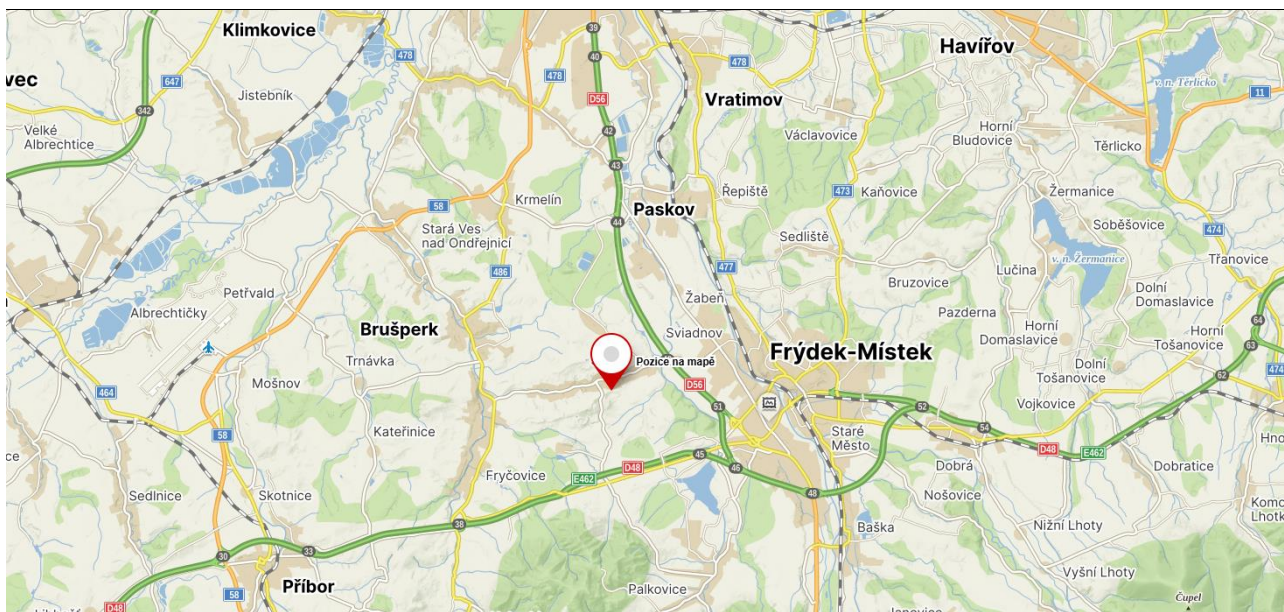
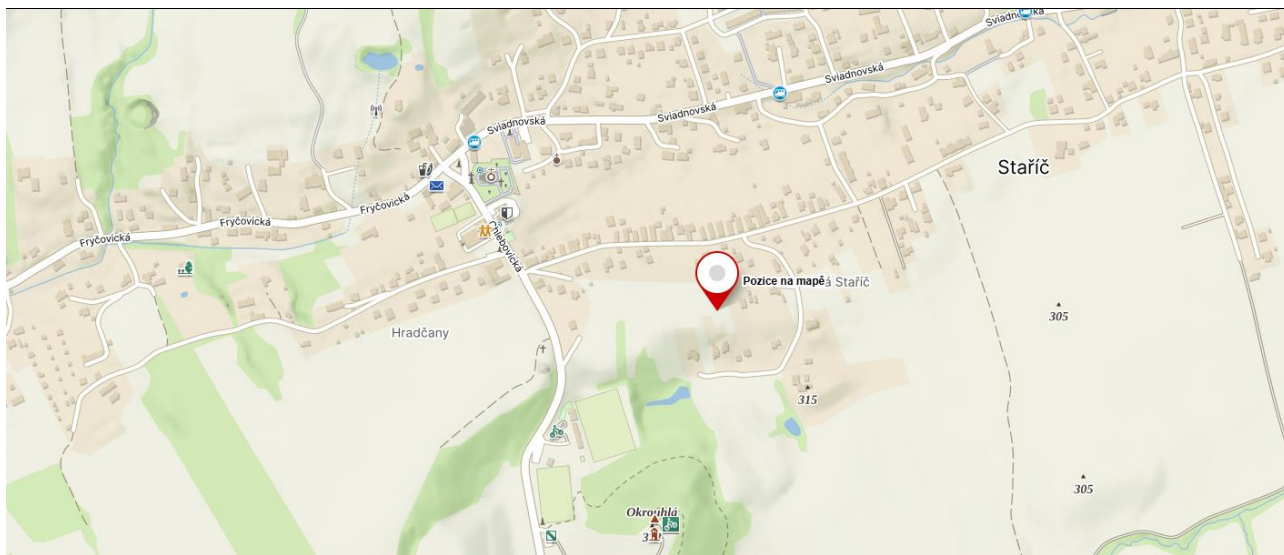
- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnických podílů, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 187/5 a 1594/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Staříč, obci Staříč, okrese Frýdek-Místek (LV č. 492), určuji ve výši

146 000,- Kč

Slovy: jedno-sto-čtyřicet-šest-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 187/5 a 1594/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Staříč, obci Staříč, okrese Frýdek-Místek (LV č. 492), za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné, určuji ve výši

146 000,- Kč

Slovy: jedno-sto-čtyřicet-šest-tisíc-korun-českých

5) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení tržní hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 24695/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 16.6.2026



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava