ZNALECKÝ POSUDEK č. 049325/2026
(1575/26)

o ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí – pozemků parc. č. st. 655, 1517/3, 1518, 1519, 1580/13 a 1580/37, vč. součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 4197, v katastrálním území Konská, obec Třinec, okres Frýdek - Místek

Zadavatel posudku:	Exekutorský úřad Brno - venkov Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová Křenová 131/35, 602 00 Brno
Číslo jednací:	**198EX 465/24-131**
Podle stavu ke dni 29. 4. 2026 vypracoval:	Ing. Petra Vařeková, Nad Porubkou 111/6a 721 00 Ostrava; IČ: 64984397 petra.varekova@ocenovani-nemovitosti.eu +420 777 156 019 obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Datum vyhotovení:	17. června 2026, Ostrava

Znalecký posudek obsahuje 25 stran vč. titulní strany a příloh. Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 3. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 465/24-15 ze dne 11.3.2024 a to pozemků parc. č. st. 655, 1517/3, 1518, 1519, 1580/13 a 1580/37, vč. součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 4197, v katastrálním území Konská, obec Třinec, okres Frýdek – Místek:

- Stanovit cenu obvyklou
- Uvést všechna příslušenství nemovitých věcí
- Uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- Stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství
- Nemovité věci ocenit dle funkčních celků

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno základě Usnesení soudní exekutorky Mgr. Jaroslavy Schafferové, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - venkov, č.j. 198EX 465/24-131 ze dne 18.3.2026 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví Joanny Jolanty Bartoň.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. PODKLADY

2.1. Výběr dat

Kromě uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, archívy, databáze, literatura, legislativa, nebo podkladů dodávaných zadavatelem - spisová dokumentace, stavebně technická dokumentace či jiná dokumentace, vztahující se k předmětu ocenění, informace o oceňovaných objektech podané ústně, telefonicky, písemně, dokumenty prokazující vlastnictví apod.

2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku

2.2.1 Zdroje vytvořené

- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě při MŠ dne 29. 4. 2026
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření

2.2.2 Zdroje získané

- Výpis z katastru nemovitostí č. 4197 pro k. ú. Konská - zadavatel
- Kopie katastrální mapy, vyhotoveno dálkovým přístupem
- Usnesení soudní exekutorky Mgr. Jaroslavy Schafferové, soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - venkov, č.j. 198EX 465/24-131 ze dne 18.3.2026
- Exekuční příkaz soudního exekutora č. j. 198EX 465/24-15 ze dne 11.3.2024
- Částečná projektová dokumentace ke stavbě garáže, rodinného domu č. p. 253, zaslaná elektronicky z archívu města Třinec
- Územní plán obce Třinec, webová prezentace obce
- EDPP – povodňový portál, Geoportal MSK
- Cenovamapa.cz, INEM, Valuo
- ČSOB index, zdroj ČSOB
- UHUL – data LHO
- Cenová data získaná dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, další veřejně přístupné zdroje
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Doporučená literatura:
  - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění z. č. 237/2020 Sb.,
  - Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.
  - Znalecké standardy AZO, 2016
  - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2021),
  - Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM,Brno, 1997
  - Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
  - Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999
  - Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, 2004
  - Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, 2006

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěním skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informacích poskytnutých zadavatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

2.4. Omezující podmínky a předpoklady

- Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány provedeným šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

- Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.
- Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) a může být použit pouze pro účely uvedené v zadání tohoto posudku
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
- Určená obvyklá cena (tržní hodnota) je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Získání, zpracování dat

3.1.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 29. 4. 2026, kdy bylo provedeno ohledání oceňovaných nemovitostí, vč. pořízení fotodokumentace, za přítomnosti znalce, a to pouze zvenčí z veřejných prostor. Znalci nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovitosti, přes zaslanou písemnou výzvu ze dne 17. 4. 2026, přístup byl odmítnut zasláním SMS povinnou dne 28.4.2026. Na místě nebyl nikdo přítomen, na volání nikdo nereagoval. **Nebylo zcela možné ověřit technický stav, dispozici domu a úroveň vybavení interiérových prostor a jednotlivých konstrukcí. Vnitřní konstrukce a vybavení jsou pro účely tohoto znaleckého posudku uvažovány jako standardní k danému typu nemovitostí, stáří a opotřebení stanoveno dle odborného odhadu, s přihlédnutím ke zjištěným informacím.** Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nesprávnými podklady a za rozdíly a nedostatky vzniklé v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi.

3.1.2. Sběr informací a dat

Mimo uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, realitní inzerce, archívy, databáze, literatura, legislativa. Dále jsou k ocenění použity informace z místního šetření – zaměření

nemovitosti, fotodokumentace, informace o nemovitostech zjištěné při místním šetření. Zadavatelem byly dodány podklady viz bod. 2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku.

3.2. Přehled a popis dat

3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje

Okres:	**CZ0802 Frýdek-Místek**	Obec:	**598810 Třinec**
Kat.území:	**771015 Konská**	List vlastnictví:	**4197**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Bartoň Joanna Jolanta, Konská 253, 73961 Třinec	**825823/9935**	

3.2.2. Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 4197 je v části C evidováno omezení:

- Zástavní právo smluvní ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Dle listu vlastnictví č. 4197 je v části D zapsána poznámka:

- Zahájení exekuce - Mgr. Jaroslava Schafferová, JUDr. Petr Kocián
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Veškerá tato evidovaná omezení nemají s ohledem na účel posudku vliv na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitostí, **nejedná se o ocenitelná práva a závady spojené s nemovitostmi ve smyslu znaleckého úkolu** a účelu posudku, jehož zpracování vyplývá právě z důvodu těchto citovaných skutečností a pro související účely. Z uvedených důvodů nebyla znalcem ani zjišťována výše na nemovitostech váznoucích pohledávek zajišťovaných uvedenými zástavními právy apod.

Jiné závady či práva – věcná břemena, výměnky, nájemní či předkupní práva apod., o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí a jiných podkladů, nebyly při místním šetření doloženy ani zjištěny.

3.2.3. Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli byla k dispozici částečná stavební dokumentace. Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se skutečností, přičemž nebyly zjištěny zásadní rozdíly.

3.2.4. Celková situace, všeobecné údaje

Celková situace, umístění

Nemovité věci, pozemky s objektem č. p. 253 se nachází v zastavěném území obce Třinec, v části Konská. Jedná se o severozápadní část obce, okolí je tvořeno v malé míře zástavbou individuálního bydlení a komerčními objekty, vzdušnou čarou 500 m od třineckých železáren. Vzdálenost správního centra města s úplnou občanskou vybaveností je 4,5 km, dopravní dostupnost MHD, zastávka do 130 m, železniční stanice 5,3 km. Přístup zajištěn z veřejné komunikace.
Statutární město Třinec se nachází v okrese Frýdek – Místek v Moravskoslezském kraji. Město se nachází cca 32 km jihovýchodně od Ostravy. Třincem protéká řeka Olše a říčka Tyrka, město bezprostředně navazuje na hranici s Polskem. Ve městě funguje městská hromadná doprava (autobusy). Město je především známé svým těžkým průmyslem. Ve městě se nachází kompletní infrastruktura obchodů a služeb (školy různého typu,

banky, obchodní centrum, sportovní hala, restaurace apod.. V dosahu je rovněž rekreační zóna – lyžařské vleky, golfové hřiště, koupaliště apod. Z hlediska dopravní dostupnosti je město napojeno na mezinárodní silnici E75 a silnici I/11, a nachází se na mezinárodním železničním koridoru Bohumín–Žilina.

Údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu č. p. 253, postavena jako samostatně stojící. Stavba je nepodsklepená, se třemi nadzemními podlažími pod mírnou pultovou střechou, zasazená v rovinném terénu. Objekt obsahuje pravděpodobně 1 byt se sociálním zařízením ve 2. a 3. NP, 1.NP je užíváno jako technické (sklep). Vytápění je ústřední s plynovým kotlem.

Rodinný dům je postaven na pozemku parc. č. st. 655. Pozemek parc. č. 1517/3 navazuje na rodinný dům jako zahrada, ostatní pozemky parc. č. 1580/13, 1580/37, 1518, 1519 navazují v jednom celku.

Možnost napojení na inženýrské sítě

Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, vedení NN, plyn, odpady jsou svedeny do jímky.

Přístup k nemovitým věcem

Stávající přístup k nemovitostem je z veřejné komunikace na pozemku parc. č. 1974/2 v majetku Statutárního města Třinec.

Záplavové území, územní plán, cenová mapa pozemků

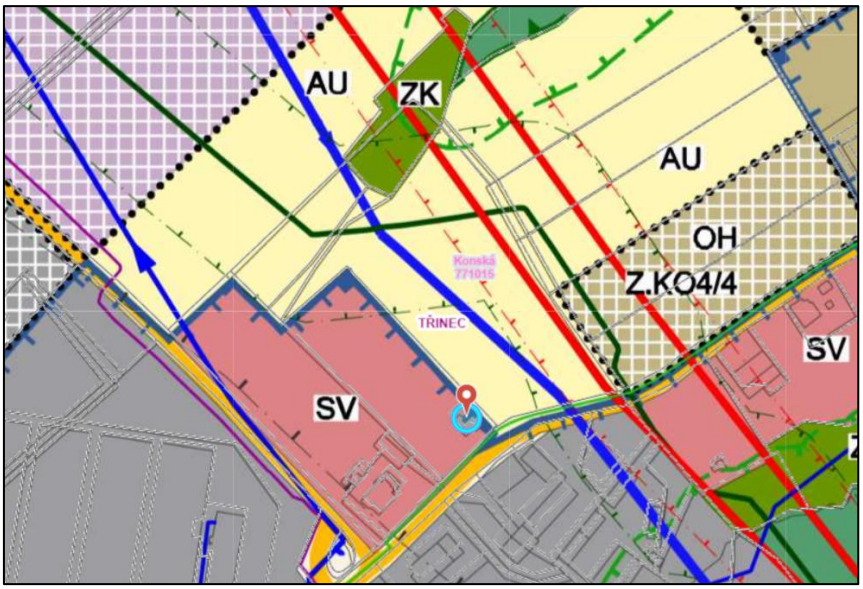
Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Pozemky se nenachází v záplavovém území.

Dle územního plánu města Třinec jsou pozemky vedeny v ploše:

- parc. č. st. 655, 1517/3 v ploše **SV – plochy smíšené obytné venkovské**
- parc. č. 1580/13, 1580/37, 1518 v ploše **AU – plochy zemědělské všeobecné**
- parc. č. 1519 v ploše ZK– **plochy zeleně krajinné**

Výřez z územního plánu



Silné a slabé stránky nemovitostí

+ Klidná lokalita, s průměrnou technickou infrastrukturou
+ Pozemek ve funkčním celku s rodinným domem velké výměry, s potenciálem využití pro obytnou zástavbu v souladu s územním plánem
+ S ohledem na polohu přilehlých oceňovaných pozemků, které bezprostředně navazují na stávající obytnou zástavbu, lze usuzovat, že by v budoucnu mohly být zvažovány pro případné zařazení do územního plánu jako plochy určené k zástavbě, tato možnost je však plně závislá na rozhodnutí příslušných orgánů v rámci územně-plánovacího procesu

- Stav interiéru rodinného domu nezjištěn, s předpokladem alespoň částečné rekonstrukce, prvky dlouhodobé životnosti původní

3.2.5. Popis oceňovaných nemovitostí

3.2.5.1. **Stavba č. p. 253** na pozemku parc. č. st. 655

Jedná se samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepen, s 3 nadzemními podlažími pod pultovou střechou. Objekt obsahuje byt o velikosti cca 5+1 se sociálním zařízením.

Zastavěná plocha ZP	*84,53 m²*
Podlahová plocha PP	*cca 123,00 m²*
Pozemky oceňované v celku s RD	*3 966,00 m²*
Ostatní pozemky	*11 514,00 m²*

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m²]	výška
1.NP	(10,20*9,00)-(1,50*4,85) =	84,53	2,10 m
2.NP	(10,20*9,00)-(1,50*4,85) =	84,53	2,40 m
3.NP	(10,20*9,00)-(1,50*4,85) =	84,53	2,40 m
		253,59 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m³]	
NP	1.NP	((10,20*9,00)-(1,50*4,85))*(2,7) =	228,22
NP	2.NP	((10,20*9,00)-(1,50*4,85))*(2,70) =	228,22
Z	3.NP	((10,20*9,00)-(1,50*4,85))*(2,65+0,9/2) =	262,03
Obestavěný prostor - celkem:		**718,47 m³**	

Pozn: Plocha sklepních prostor (1.NP) není v porovnávací metodě započtena v PP vzhledem ke skutečnostem, že u porovnávacích objektů nebylo možné přesně určit rozsah případného podsklepení; podsklepení je zohledněno v koef. velikosti. Plocha garáže v 1.NP je zohledněna samostatně v koef. příslušenství.

Dispoziční řešení objektu (předpoklad)

1.NP – garáž, sklepy

2. a 3. NP – schodiště, byt se soc. zařízením

Konstrukce a vybavení (předpoklad)

Stavba je založena na betonových základech, nosná konstrukce zděná cihelná. Strop nad PP betonový, ostatní s rovným podhledem. Střecha pultová složená, krytina povlaková,příp. plechová. Klempířské konstrukce plech.

Vnější povrch břizolit. Vnitřní povrchy hladké omítky, keram. obklad. Podlahové krytiny standardní. Okna plastová. Dveře jsou plné/prosklené, vstupní plastové, vrata do garáže plechová. Schodiště betonové.

Vytápění je ústřední s otopnými tělesy, zdroj plynový kotel. Rozvody studené a teplé vody, s napojením na veřejný vodovodní řad, ohřev TUV kotlem, příp. bojlerem. Odpadní vody svedeny do jímky. Elektroinstalace 220V. Bleskosvod osazen. Proveden rozvod zemního plynu.

Vybavení kuchyně – kuch. linka. Hygienické zázemí – standardní

Rodinný dům pochází z roku 1970, v roce 1995 provedena plynofikace domu s osazením plyn. kotle. Dle podkladů měla být v roce 2020 provedena rekonstrukce domu, spočívající ve výměně oken a dveří, provedení nových vnitřních omítek, výměně podlah, provedení nového soc. zařízení vč. sanity.

3.2.5.2. Pozemky parc. č. st. 655, 1517/3, 1518, 1519, 1580/13 a 1580/37

Pozemky v k. ú. Konská, obec Třinec

Č. parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m²]	Způsob ochrany
St. 655	Zastavěná plocha a nádvoří		95	chrán. ložisk. území
1517/3	Orná půda		3871	chrán. ložisk. území,ZPF
1518	Orná půda		398	chrán. ložisk. území,ZPF
1519	Orná půda		943	chrán. ložisk. území,ZPF
1580/13	Orná půda		8702	chrán. ložisk. území,ZPF
1580/37	Orná půda		1471	chrán. ložisk. území,ZPF

Pozemek parc. č. st. 655 je zastavěn stavbou rodinného domu č. p. 253.
Pozemek parc. č. 1517/3 je užíván jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem, bez oplocení. Na pozemku se nachází trvalé porosty převážně ovocné, je zde několik drobných staveb ve špatném stavu, užívaných jako sklady. Na pozemku se k datu ocenění nacházely přívěsy a automobily, či jejich části. Severovýchodní část pozemku je zemědělsky obhospodařovaná jako součást zeměděl. lánu.

Pozemky parc. č. 1580/13, 1580/37, 1518 a 1519 jsou ladem, bez využití, pouze část parc. č. 1580/37 je z části zemědělsky obhospodařovaná. Pozemek parc. č. 1519 je s listnatým náletovým porostem bez hodnoty. Pachtovní smlouvy k pozemkům nebyly doloženy.

Pozemek parc. č. 1518, 1580/37 je zatížen vedením oblastního vodovodu, vedením VTL, pozemek parc. č. 1580/13 navíc také nadzemním vedením VVN, vč. ochranného pásma, pozemek parc. č.1519 je zatížen vedením VVN. Na hranici pozemku parc. č. 1580/13 je přípojková skříň elektrické energie.

3.2.5.3. Příslušenství nemovitých věcí

- **venkovní úpravy** – přípojky inženýrských sítí, jímka, část oplocení z beton. dílců, zpevněné plochy
- **vedlejší drobné stavby** na parc. č. 1517/3 a 1580/13 – jedná se o jednoduché drobné dřevěné či plechové stavby.

Obvyklá cena příslušenství není stanovena samostatně, ale jeho hodnota je zohledněna ve výsledné ceně obvyklé.

4. POSUDEK

4.1. Postup ocenění- postup při analýze dat

Pro oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena definována následujícím způsobem:
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tržní hodnota definována následujícím způsobem:
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 tísni. 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.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují 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. Podkladem pro odhad tržní hodnoty bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- nákladové (věcné) hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- porovnávací hodnoty nemovitostí

a) Nákladová (věcná) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodeji či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

b) Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

c) Porovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kancelářemi a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.
Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:
Poloha nemovitostí: vzdálenost od center mest či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.
Využitelnost nemovitostí: stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)
Vlastnické vztahy a zátěžová břemena: stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)
Situace na realitním trhu: celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení tržní hodnoty. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Při ocenění nemovitých věcí v tomto posudku, tj. stavby rodinného domu s pozemky, je použita **porovnávací metoda k následnému určení obvyklé ceny**, jelikož podrobným průzkumem dostupných zdrojů byly nalezeny v dané či obdobných vzdálenějších lokalitách realizované či nabídkové převody obdobných nemovitostí.

4.2. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

4.2.1. Popis metodiky

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda přímého srovnání, pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují, vliv jedné vlastnosti na rozdíl v ceně jiné obdobné nemovitosti. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu (poloha, velikost, stav, vybavení apod.). Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemku. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí, lokalitou apod. při zohlednění tvaru, velikosti, využitelnosti, dopravní dostupnosti, umístění pozemků atd. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, 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 ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů veřejně přístupných, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovena srovnávací hodnota se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Použité koeficienty odlišnosti:

K1 – redukce ceny

K2- poloha - v rámci širších geografických vztahů i v rozsahu obce nebo konkrétní lokality, dostupnost dopravy, obč. vybavenosti, apod.

K3 – techn. stav a údržba – zohledňuje typ konstrukce, technický stav, provedené rekonstrukce, morální opotřebení nemovité věci

K4 – standard provedení a vybavení – nadst/podst. vybavení, hygien. zázemí, způsob vytápění, napojení na IS apod.

K5 – velikost objektu - nepřímá úměra mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena

K6 – příslušenství – garáž, hosp. budova, zapuštěný bazén, altán apod.

K7 – pozemek – velikost, příp. tvar pozemků ve funkčním celku se stavbou

K8 – úvaha znalce - úprava u dalších odlišností, které nejsou postiženy v předchozích K/názor znalce

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z katastru nemovitostí, informace z nabídek z internetových stránek a dražeb. Případné nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vyšší, příp. stejná, než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti. Realizované převody z dřívějšího data jsou objektivizovány na současnou cenovou hladinu, za pomoci ČSOB indexu, který sleduje vývoj cen vybraných druhů nemovitostí a reprezentuje celostátní průměr. V Moravskoslezském kraji, vzhledem k demografické situaci a trhu práce, předpokládám tento růst v menší míře než vykazuje celostátní průměr a data ČSOB indexu redukuji o cca 30%.

4.2.2. Stanovení porovnávací hodnoty pozemků parc. č. st. 655, 1517/3 vč. stavby č. p. 253

Oceňovaná nemovitá věc RD č. p. 253	
Užitná plocha:	123,00 m^2
Zastavěná plocha:	84,53 m^2
Výměra pozemku:	3 966,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Na Zákopech 174, Třinec - Kanada**
Popis:	Rodinný dům 1.PP,1.NP, podkroví, v Třinci, místní části Kanada, ul. Na zákopech. Dům byl původně zamýšlen jako dvougenerační bydlení. Z roku cca 1945 po rekonstrukci. V první fázi dostal dům nová okna a také střechu, poté započala renovace interiéru. Podkroví je kompletní s dispozicí 2+kk. Zde již hotové všechny práce včetně elektřiny, rozvodů vody a odpadů, dlažby, plovoucí podlahy, omítky a obklady. Krásná a stylová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V přízemí byla rekonstrukce započatá, ale není dokončená. Prostor má 3 místnosti a koupelnu. Zde je již zbudován výstup na zahradu se schodištěm, což je příjemným benefitem. Střecha sedlová s plechovou krytinou, okna plastová, fasáda bez zateplení, 2x koupelna s vanou. Dům je kromě verandy celý podsklepený.Na zahradě se nachází hospodářská budova s garáží. Objekt je napojený na elektřinu, plyn, obecní vodovod, odpad je řešen jímkou. Vytápění domu ústředn s otop. tělěesy.Příslušenství - hospod. stavba s garáží.6,3%
Pozemek:	1 056,00 m^2
Užitná plocha:	117,00 m^2
Zastavěná plocha:	830,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - cen. faktor	1,04
K2 Poloha - lepší	0,96
K3 Tech. stav a údržba - obdobné až lepší	0,95
K4 Standard provedení a vybavení - obdobný až lepší	0,97
K5 Velikost objektu - obdobná velikost, sklep	1,00
K6 Příslušenství - obdobné až lepší	0,95
K7 Pozemky - menší	1,30
K8 Úvaha znalce - starší stavba 0,05, započatá rekonstr.0,05	1,10



Zdroj: Inem, vklad V-2275/2025-832

Cena [Kč] k 06/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 500 000	117,00	38 462	1,25	**48 078**

2.	**Konská 42**
Popis:	rodinný dům s aktuální dispozicí 3+1 v obci Třinec, část Konská Dům je situován na prostorném, slunném pozemku o rozloze 1 645 m2, s příjezdem po obecní komunikaci. Dům je celopodsklepený, má 2 nadzemní podlaží, původní stavba cca 1930. Konstrukce domu je smíšená, zateplená. Sedlová střecha má dřevěný krov a střešní krytinu IPA. Dispozice: 1. NP- obývací pokoj ,kuchyň, koupelna s vanou a WC, 2 pokoje (aktuálně v rekonstrukci – je potřeba dokončit podlahy a omítky). Voda a odpady jsou v plastu. V kuchyni, obývacím pokoji a koupelně je nová elektroinstalace včetně vyměněné pojistkové skříně. Podkroví- možnost vybudování samostatné bytové jednotky 4+kk,dispozice již částečně připravená, je třeba dokončit interiér, elektroinstalaci a rozvody vody a odpadů. Objekt je napojen na elektrickou energii, vodovod/studnu, odpady jsou svedeny do žumpy.Vytápění: kotel na tuhá paliva, ohřev vody: elektrický bojler.Příslušenství - hospodářská budova. Autobusová a vlaková zastávka jsou vzdáleny jen cca 5 minut chůze, v blízkosti se nachází základní občanská vybavenost, školy, školky, obchody i možnost napojení na hlavní tahy .
Pozemek:	1 645,00 m^2
Užitná plocha:	180,00 m^2
Zastavěná plocha:	142,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - cen. faktor	1,00
K2 Poloha - lepší	0,96
K3 Tech. stav a údržba - obdobné až lepší	0,95
K4 Standard provedení a vybavení - obdobný	1,00
K5 Velikost objektu - větší, sklep	1,06
K6 Příslušenství - obdobné až lepší	0,95
K7 Pozemky - menší	1,25
K8 Úvaha znalce - starší stavba 0,05, část v rekonstr.0,1	1,15



Zdroj: Inem, RK Smile, vklad V-936/2026-832

Cena [Kč] k 03/2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 950 000	180,00	21 944	1,32	**28 966**

3.	**Sadová 142, Třinec - Kanada**
Popis:	Nabízíme k prodej RD, 2NP ve vyhledávané lokalitě městské části obce Třinec- Kanada. Jedná se o prostorný dům se dvěmi obytnými podlažími z roku 1980, kde v 1. NP se nachází vstupní hala s krbem, pracovna, letní kuchyně, garáž s elektrickými vraty na dálkové ovládání, technické zázemí domu a sprchový kout s WC. Ve 2. NP pak naleznete čtyři samostatné pokoje, kuchyň se spižírnou a koupelnu s WC. Vytápění a ohřev vody zajišťuje nový plynový kondenzační kotel. Ve 2. NP lze vytápět i krbovými kamny a v 1. NP pak krbem. 1NP je bezbariérové. Střecha plochá, fasáda břizolit, okna plastová, podlahy dlažba, parkety, dveře plné/prosklené do kov. zárubní, koupelna po rekonstrukci se sprchou.Zahrada je rovinatá, oplocená, disponuje skleníkem a vzrostlými plodící ovocnými stromy. Dům se nachází uprostřed zeleně, nedaleko vodní nádrže Kanaďanka a poblíž nemocnice AGEL. V sousedství naleznete MŠ, ZŠ, obchody a MHD spojující místo s centrem obce. Nájezd na dálnici směr FM, OV, Český Těšín je cca 8 min. jízdy autem. Dům je volný okamžitě a je obyvatelný bez nutnosti okamžitých investic Objekt napojen na elektřinu, plyn, vodovod, kanalizaci, vytápění ústřední s plynovým kotlem. Příslušenství - garáž v 1.NP.
Pozemek:	990,00 m^2
Užitná plocha:	220,00 m^2
Zastavěná plocha:	166,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - cen. faktor	1,00
K2 Poloha - mírně lepší	0,97
K3 Tech. stav a údržba - obdobné	1,03
K4 Standard provedení a vybavení - obdobný	0,98
K5 Velikost objektu - větší, bez sklepu	1,12
K6 Příslušenství - obdobné	1,00
K7 Pozemky - menší	1,30



Zdroj: Inem, MMreality,vklad V - 923/2026-832

K8 Úvaha znalce			1,00	
Cena [Kč] k 03/2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 750 000	220,00	21 591	1,43	**30 875**

4.	**Konská 214**
Popis:	Zděný RD 3+1, část PP, 1.NP, z roku 1945 Kuchyně je vzdušná, prostorná s podlah. vytápěním, světlý obývací pokoj s krbem. Koupelna je vybavena vanou a elektrickým topným žebříkem, který zajistí příjemné teplo a pohodlí po celý rok, toaleta je zvlášť. Dům nedávno prošel rozsáhlou rekonstrukcí – má nové rozvody elektřiny a vody, novou dlažbu ve sklepě a bezúdržbovou plechovou střechu. Střecha sedlová s plechovou krytinou, fasáda břizolit, okna plastová, podlahy plovoucí, dlažba, dveře dřevěné. Objekt napojen na vodovod a studnu, plyn, žumpu, vytápění ústřední, nový plynový kotel se zásobníkem teplé vody. Příslušenství -garáž s automatickou bránou , pergola, sklad. +3%
Pozemek:	1 831,00 m^2
Užitná plocha:	140,00 m^2
Zastavěná plocha:	192,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - cen. faktor	1,02
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Tech. stav a údržba - obdobné až mírně lepší	0,95
K4 Standard provedení a vybavení - obdobný	0,98
K5 Velikost objektu - větší, sklep	1,02
K6 Příslušenství - obdobné	0,98
K7 Pozemky - menší	1,20
K8 Úvaha znalce - starší stavba 0,05	1,05



Zdroj: Inem,BO reality,vklad V-3994/2025-832

Cena [Kč] k 10/2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 800 000	140,00	41 429	1,20	**49 715**

5.	**Konská 213**
Popis:	Zděný RD 2+1,3+1, 1PP,2.NP, z roku 1980, dvougenerační rodinný dům v Třinci, část Konská, jen pár minut od Podlesí. Dispozičně je dům řešen jako dvě samostatné bytové jednotky. V 1. NP byt o dispozici 2+1 s možností úpravy na 3+1, ve 2. NP pak bytová jednotka 3+1. Celý dům je podsklepený, střecha valbová s plech. krytinou, okna plastová, fasáda břizolit.Dům prošel řadou technických úprav:plastová okna s trojskly,elektroinstalace v mědi,rozvody vody v plastu,dva nezávislé zdroje vytápění,plynový kotel z roku 2020,kotel na tuhá paliva z roku 2025,zateplená střecha,vyvložkovaný komín.Objekt napojen na vodovod , plyn, žumpu, vytápění ústřední s plyn. kotlem/na TP. Příslušenství -hospod. stavba s garáží, skleník.
Pozemek:	1 796,00 m^2
Užitná plocha:	161,00 m^2
Zastavěná plocha:	117,00 m^2

Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny - cen. faktor	0,93
K2 Poloha - obdobná	1,00
K3 Tech. stav a údržba - obdobné	1,00
K4 Standard provedení a vybavení - obdobný	1,00
K5 Velikost objektu - větší, sklep	1,04
K6 Příslušenství - mírně lepší	0,98
K7 Pozemky - menší	1,21
K8 Úvaha znalce	1,00



Zdroj: inzerce Bidli, 06/2026, ID 235810

Cena [Kč] k 06/2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 990 000	161,00	43 416	1,15	**49 928**

Minimální jednotková porovnávací cena	28 966 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	41 512 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	49 928 Kč/m^2
Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**41 512 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	123,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**5 105 976 Kč**

Vyhodnocení

Z pohledu využití oceňované nemovitosti pro účely bydlení je umístění nemovitostí v lokalitě z hlediska bydlení průměrné, s horší dostupností občanské vybavenosti a dopravní dostupností, s průměrnou technickou infrastrukturou. Stav rodinného domu je po částečné rekonstrukci interiéru.
Při provedeném průzkumu byla v daném území, příp. blízkém či obdobném okolí dohledána data o realizovaných převodech nebo inzerci nemovitostí obdobného charakteru, kdy byl vybrán soubor srovnávacích objektů, které se pokud možno co nejvíce přibližují posuzované nemovitosti (polohou, stavem, velikostí apod.). Jako základní ukazatel byla použita užitná plocha v m^2. Na základě aplikovaných vzorků byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého je vycházeno při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu literatury a jsou uvedeny v úvodním odstavci Popis metodiky.

4.2.3. Stanovení porovnávací hodnoty pozemků parc. č. 1518, 1519, 1580/13 a 1580/37

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	11 514,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Pozemky parc. č. 140/2, 141/1, 142, Nebory, Třinec**
Popis:	Pozemky orná půda, zemědělsky obhospodařované, mimo zastavěné území obce, lokalita Za Řekami navazující na volnou zástavbu RD, u komunikace I/11. Pozemky bez přístupu z veřejné komunikace. Dle ÚP v ploše AU-orná půda. +6,3%
Pozemek:	13 960,00 m^2

Použité koeficienty:		Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-2695/2025-832
K1 redukce pramene ceny - časový faktor	1,05	
K2 poloha - obdobná	1,00	
K3 velikost, svažitost, využití - větší	1,02	
K4 dopr. dostup. - horší	1,05	
K5 jiný faktor (UP, VB ...) - obdobný, zatížení vedením infrastruktury	0,95	

Cena [Kč] k 07/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K_C**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
895 040	13 960	64	1,07	**68**

2.	**Pozemek parc. č. 850/10, Ropice**
Popis:	Pozemek orná půda. Zemědělsky obhospodařovaný pozemek,..mimo zastavěné území obce, avšak navazující přímo na zahradu se zástavbou RD. Pozemek bez přístupu z veřejné komunikace. Dle ÚP převážná část v ploše No - orná půda, menší část v návrhové Br -pro bydlení. +6%
Pozemek:	1 035,00 m^2
Použité koeficienty:	

K1 redukce pramene ceny - časový faktor 1,04				Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-3030/2025-832
K2 poloha - obdobná 1,00				
K3 velikost, svažitost, využití - menší 0,90				
K4 dopr. dostup. - horší 1,05				
K5 jiný faktor (UP, VB ...) - lepší, zatížení vedením infrastruktury 0,90				
Cena [Kč] k 08/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K$_C$**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
200 000	1 035	193	0,88	**170**

3.	**Pozemek parc. č. 11191/1, Konská, Třinec**			
Popis:	Pozemek ttp. zatravněn, bez využití, s ovocnými stromy. Přístup z komunikace pro pěší. Pozemek ve volné zástavbě RD, u doprovodné zeleně v. toku. Dle ÚP v ploše ZK - zeleň krajinná. +7%			
Pozemek:	2 577,00 m^2			
Použité koeficienty:				Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V - 1925/2025-832
K1 redukce pramene ceny - časový faktor 1,05				
K2 poloha - mírně lepší 0,98				
K3 velikost, svažitost, využití - menší 0,91				
K4 dopr. dostup. - přístup horší 1,02				
K5 jiný faktor (UP, VB ...) - obdobný,zatížení vedením infrastruktury 0,95				
Cena [Kč] k 06/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K$_C$**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
350 000	2 577	136	0,91	**124**

4.	**Pozemek parc. č.2400, Ropice**			
Popis:	Pozemek ost. plocha, neplodná. Pozemek navazující na pozemky s komerčním využitím a sportovní hřiště, sousedící s vodním tokem. Pozemek bez přístupu z veřejné komunikace. Dle ÚP v ploše Nk - plochy smíšené nezastavěného území. +6%			
Pozemek:	706,00 m^2			
Použité koeficienty:				Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-2796/2025-832
K1 redukce pramene ceny - časový faktor 1,04				
K2 poloha - obdobná 1,00				
K3 velikost, svažitost, využití - menší 0,90				
K4 dopr. dostup. - horší 1,05				
K5 jiný faktor (UP, VB ...) - obdobné, zatížení vedením infrastruktury 0,95				
Cena [Kč] k 08/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K$_C$**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
110 000	706	156	0,93	**145**

5.	**Pozemek parc. č. 1520/10, Konská, Třinec**			
Popis:	Pozemek orná půda, zemědělsky užíván . Bez přístupu z komunikace. Pozemek mimo zastav. území, sousedí se hřbitovem. Dle ÚP v ploše občanské vybavení - hřbitovy. +8,6%. Poblíž oceňovaných pozemků.			
Pozemek:	1 222,00 m^2			
Použité koeficienty:				Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V - 688/2025-832
K1 redukce pramene ceny - časový faktor 1,06				
K2 poloha - shodná 1,00				
K3 velikost, svažitost, využití - menší 0,90				
K4 dopr. dostup. - přístup horší 1,05				
K5 jiný faktor (UP, VB ...) - mírně lepší,zatížení vedením infrastruktury 0,90				
Cena [Kč] k 02/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K$_C$**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
350 000	1 222	286	0,90	**257**

6.	**Pozemky parc. č. 913, 916/1, 920/1, 921/13, Oldřichovice, Třinec**
Popis:	Pozemky zemědělsky užívané, navazující na volnou zástavbu RD, poblíž dálnice. Přístup z polní cesty. . Dle ÚP v ploše Au - zemědělské pozemky. +11,5%
Pozemek:	16 595,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 redukce pramene ceny - časový faktor	1,08	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V - 2829/2024-832
K2 poloha - mírně lepší	0,99	
K3 velikost, svažitost, využití - větší	1,05	
K4 dopr. dostup. - přístup mírně horší	1,02	
K5 jiný faktor (UP, VB ...) - obdobný,zatížení vedením infrastruktury	0,95	

Cena [Kč] k 08/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K$_C$**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 157 350	16 595	130	1,09	**142**

7.	**Pozemky parc. č. 2954---3277, Ropice**
Popis:	Pozemky orná půda. Zemědělsky obhospodařované pozemky, ve volné zástavbě RD. Pozemky s přístupem z veřejné komunikace. Dle ÚP ploše AU - zemědělské pozemky. +8%
Pozemek:	50 259,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 redukce pramene ceny - časový faktor	1,06	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-852/2025-832
K2 poloha - obdobná	1,00	
K3 velikost, svažitost, využití - větší	1,30	
K4 dopr. dostup. - obdobná	1,00	
K5 jiný faktor (UP, VB ...) - obdobná, zatížení vedením infrastruktury	0,95	

Cena [Kč] k 03/2025	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. K$_C$**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 909 842	50 259	38	1,31	**50**

Minimální jednotková porovnávací cena	50 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	137 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	257 Kč/m^2
Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**137 Kč/m^2**
Výměra pozemku	11 514,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 577 418 Kč**

5. REKAPITULACE

5.1. Rekapitulace jednotlivých metod k určení ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Nemovité věci	Porovnávací hodnota (Kč)
Pozemky parc. č. st. 655, 1517/3 vč. stavby č. p. 253 a příslušenství	5 105 980,00
Pozemky parc. č. 1518, 1519, 1580/13 a 1580/37	1 577 420,00

5.2. Odůvodnění výsledků analýzy k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Závěr oceňovací analýzy, provedené v části 4. posudku, je založen na porovnávací metodě, v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy. Analýza je provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Výhodou porovnávací metody je schopnost postihnout aktuální situaci na realitním trhu, její aplikace je však závislá na existenci dostatečného počtu realizovaných transakcí či nabídkových cen. Při výběru vhodných srovnávacích objektů byly preferovány nemovitosti, které se svými charakteristikami v co největší míře přibližovaly oceňovaným předmětům. Naopak byly vyloučeny nalezené srovnávací vzorky, které byly realizovány za mimořádných podmínek (prodej v nedobrovolné dražbě, mezi blízkými osobami apod.), jejich provedení bylo oproti oceňovaným objektům nadstandardní nebo svou nápadně nízkou či vysokou kupní cenou výrazně přesahovaly mimo soubor srovnávacích vzorků. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku výměra užitné plochy v m2; tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. datum transakce, technický stav a velikost nemovitosti, fyzické opotřebení, morální opotřebení, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, umístění lokality a nemovitosti v obci, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Rovněž je přihlédnuto ke kladným a záporným stránkám nemovitostí.
V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit dostatečný počet sjednaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí, v adekvátním časovém období, proto byla do srovnávacích vzorků zahrnuta taktéž cena nabídková. **Z tohoto důvodu byla určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé**

5.3. Kontrola postupu

Kontrola postupu dle §52 písm. a) až e) vyhl. 503/2020 Sb.

Znalec:	
a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat a zformuje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem znalce je:

- Stanovit **cenu obvyklou** nemovitých věcí a jejich příslušenství, a to pozemků parc. č. st. 655, 1517/3, 1518, 1519, 1580/13 a 1580/37, vč. součástí a příslušenství, zapsaných na LV č. 4197, v katastrálním území Konská, obec Třinec, okres Frýdek - Místek

- Uvést všechna **příslušenství** nemovitých věcí: přípojky inženýrských sítí – vodovodní, plynová, vedení NN, jímka, částečné oplocení z beton. dílců, zpevněné plochy, o jednoduché drobné dřevěné či plechové vedlejší stavby na pozemcích na parc. č. 1517/3 a 1580/13

- Uvést **známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva** – NEBYLO ZJIŠTĚNO

- Stanovit výslednou cenu nemovitých věcí a jejího příslušenství (nemovité věci ocenit dle funkčních celků):

6.2. Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota)

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňovaných nemovitostech a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **stanovuji tržní hodnotu nemovitých věcí** ve výši

Pozemky parc. č. st. 655, 1517/3 vč. stavby č. p. 253 a přísl. 5 106 000,00 Kč

Pozemky parc. č. 1518, 1519, 1580/13 a 1580/37 1 577 000,00 Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Jelikož znalci nebylo umožněno podrobné ohledání nemovitostí, ověření stavu konstrukcí a provedení interiéru, může se skutečná hodnota lišit od ceny stanovené tímto posudkem.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.03.2026 23:11:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 198EX 465/24 pro Soudní exekutor Schafferová Jaroslava, Mgr.

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598810 Třinec**

Kat.území: **771015 Konská** List vlastnictví: **4197**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Bartoň Joanna Jolanta, Konská 253, 73961 Třinec **825823/9935**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 655	**95**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Konská, č.p. 253, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 655**				
1517/3	**3871**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
1518	**398**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
1519	**943**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
1580/13	**8702**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
1580/37	**1471**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

-zajištění existující pohledávky ve výši 2.360.000 CZK ze smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru č. 2020_CZ_00226220
-zajištění veškerých poplatků, odměn, smluvních pokut a dalších sankčních plateb, vztahujících se ke smlouvě o úvěru, včetně náhrad všech nákladů, vynaložených bankou, jakož i pohledávky vzniklé z odstoupení od smlouvy o úvěru či v souvislosti s ní nebo vzniklé vůči bance v případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti smlouvy o úvěru, přičemž tyto pohledávky mohou vznikat ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 20.9.2053, a to až do výše 2.360.000 CZK

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Parcela: St. 655, Parcela: 1517/3, Parcela: 1518, Parcela: 1519, Parcela: 1580/13, Parcela: 1580/37

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2020_CZ_00226220_ZS_1 ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 11:32:36. Zápis proveden dne 28.08.2020.**

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 *13.03.2026 23:11:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598810 Třinec**

Kat.území: **771015 Konská** List vlastnictví: **4197**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-2847/2020-832

Pořadí k **07.08.2020 11:32**

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle obč. zák.

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle obč. zák ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2023 19:31:50. Zápis proveden dne 30.05.2023; uloženo na prac. Třinec**

Z-1203/2023-832

o **Zákaz zcizení a zatížení**

jakýmkoli právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu banky po dobu existence zástavního práva současně zřizovaného

Oprávnění pro

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 64948242

Povinnost k

Parcela: St. 655, Parcela: 1517/3, Parcela: 1518, Parcela: 1519, Parcela: 1580/13, Parcela: 1580/37

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 2020_CZ_00226220_ZS_1 ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 11:32:36. Zápis proveden dne 28.08.2020.**

V-2847/2020-832

Pořadí k **07.08.2020 11:32**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Bartoň Joanna Jolanta, Konská 253, 73961 Třinec, RČ/IČO: 825823/9935

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-465/2024 -14 ze dne 11.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 20:02:18. Zápis proveden dne 13.03.2024; uloženo na prac. Brno-venkov**

Z-4303/2024-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 655, Parcela: 1517/3, Parcela: 1518, Parcela: 1519, Parcela: 1580/13, Parcela: 1580/37

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová 198 EX-465/2024 -15 (26 EXE 2613/2024-8) ze dne 11.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 20:02:22. Zápis proveden dne 14.03.2024; uloženo na prac. Třinec**

Z-1005/2024-832

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.03.2026 23:11:00*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **598810 Třinec**

Kat.území: **771015 Konská** List vlastnictví: **4197**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Brno-venkov, Mgr. Jaroslava Schafferová 198 EX-465/2024 -15 (26 EXE 2613/2024-8). Právní moc ke dni 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2025 20:00:56. Zápis proveden dne 08.07.2025; uloženo na prac. Třinec
Z-1752/2025-832

- **Zahájení exekuce**
  pověřen soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 2216/125, 616 45 Brno
  Povinnost k
  Bartoň Joanna Jolanta, Konská 253, 73961 Třinec,
  RČ/IČO: 825823/9935
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137 EX-6358/2025 -12 (28 EXE 3008/2025-8) ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 10:54:14. Zápis proveden dne 15.05.2025; uloženo na prac. Třinec**
  Z-1290/2025-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 655, Parcela: 1517/3, Parcela: 1518, Parcela: 1519, Parcela: 1580/13, Parcela: 1580/37
Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137Ex-6358/2025 -14 (28 EXE 3008/2025-8) ze dne 15.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2025 10:53:59. Zápis proveden dne 16.05.2025; uloženo na prac. Třinec**
Z-1291/2025-832

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 07.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2020 13:26:35. Zápis proveden dne 24.09.2020.**
  V-3223/2020-832
  Pro: **Bartoň Joanna Jolanta, Konská 253, 73961 Třinec** *RČ/IČO:* **825823/9935**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

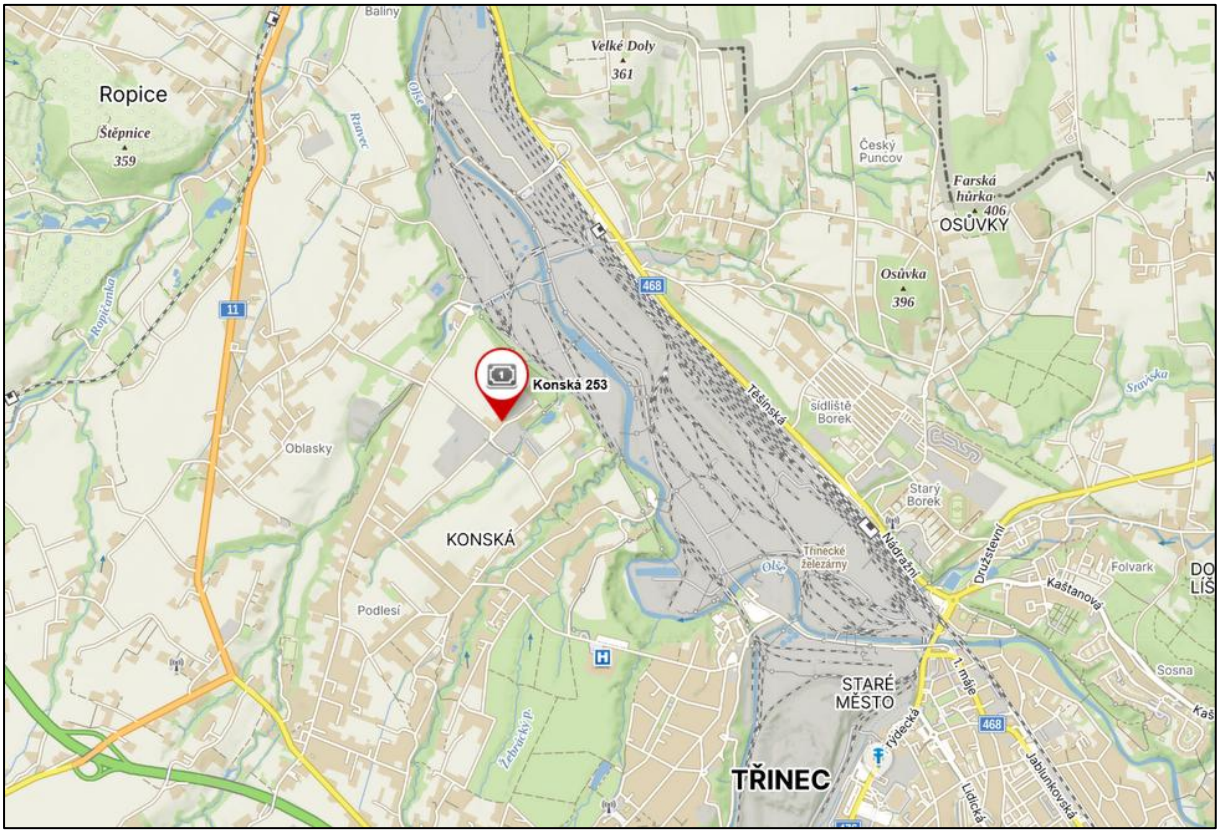
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1517/3	**74700**	**3871**
1518	**74700**	**317**
	74710	**81**
1519	**74710**	**943**
1580/13	**74700**	**8105**
	74710	**597**
1580/37	**74700**	**1228**
	74710	**243**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 3

Snímek katastrální mapy



Situace širších vztahů



FOTODOKUMENTACE
















Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně 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 049325/2026

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.
K vypracování posudku nebyl přibrán konzultant.

V Ostravě dne 17. června 2026 Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

Příloha č. 1 Výpis z katastru nemovitostí č. 4197 pro k. ú. Konská
Příloha č. 2 Katastrální mapa, situace širších vztahů
Příloha č. 3 Fotodokumentace

.