

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 40848/2026

(označení 9106-233/2026)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: rodinného domu č.p. 114 (LV 296), stojícího na pozemku p.č. 444/4 (LV 238), v katastrálním území Koňákov, obci český Těšín, okrese Karviná, jako podklad pro exekuční řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jiří Král
Exekutorský úřad Ostrava
Dvořákova 1515/2
702 00 Ostrava
Č.j. 043 EX 786/25

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.6.2026 vypracoval:

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

Počet stran: 22 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 4 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 10.7.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

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. 296 ze dne 4.5.2026.

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. Jiřího Krále č.j. 043 EX 786/25-40 o ustanovení znalce ze dne 18.5.2026

Prohlídka nemovité věci byla provedena znalcem dne 11.6.2026 za účasti znalce a spoluvlastníka (pana Martina Vázlera)

Územní plán obce Český Těšín.

Znalecký posudek číslo 071748/2024 ze dne 14.1.2025

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy a 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 s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele 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 nález znalce 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. 296 k datu 4.5.2026 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
SJ Vázler Martin a Vázlerová Miroslava Bc.	
Vázler Martin, Třanovická 52, Koňákov, 73562 Český Těšín	
Vázlerová Miroslava Bc., č. p. 300, 73984 Písek	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Bc. Vázlerová Miroslava
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: Rodinný dům č.p. 114, vč. součástí a příslušenství
Adresa: Třanovická 114, 735 62 Český Těšín - Koňákov
Okres: Karviná
Obec: Český Těšín
Katastrální území: Koňákov

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Karviná, v obci Český Těšín, části Koňákov, cca 1,8 km od zastávky autobusu „Český Těšín, Koňákov, Mírov“, mimo souvisle zastavěné území. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup a příjezd k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 450/1 – ostatní plocha, neplodná půda (ve vlastnictví Vázlera Martina), přes zahradu parc. č. 444/1 – zahrada (ve vlastnictví Vázlera Martina). V městě Český Těšín je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 8 km.

Pozemek parc.č. 444/4, na němž stojí rodinný dům č.p. 114, je ve funkčním celku s pozemkem parc.č. 444/1 (zahrada u rodinného domu č.p. 114). Tyto pozemky nejsou předmětem tohoto ocenění. Celková výměra těchto pozemků ve funkčním celku se stavbou činí 1655 m².

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení,
- nadstandardní obytná plocha domu a jeho vybavení

Negativa oceňované nemovité věci:

- nedokončená fasáda domu
- velká docházková vzdálenost k veřejné dopravě a občanské vybavenosti
- stavba na cizím pozemku

Popis

A) stavby:

- Rodinný dům č.p. 114, jež stojí na pozemku parc.č. 444/4

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený rodinný dům, s jedním NP, obytným podkrovím pod valbovou střechou. Základy objektu jsou betonové s izolací. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel HELUZ tl. 50 cm. Střecha je valbová se střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné. Stropy jsou s rovnými podhledy. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady se nachází v koupelně a WC. Okna jsou plastová, dveře náplňové i plné s obložkovými zárubněmi. Schodiště je dřevěné. Podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné, v ostatních prostorách keramické dlažby. Vytápění domu je podlahové a radiátory, prostřednictvím tepelného čerpadla. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je elektrický boiler a tepelné čerpadlo. Kanalizace je svedena do čističky odpadních vod. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavnými

spotřebiči. Vybavení sanity tvoří vana, sprchový kout, umyvadlo a WC. Ostatní vybavení tvoří kachlová kamna a venkovní žaluzie.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro.

Zastavěná plocha objektu dle KN činí 238 m². Podlahová plocha činí dle KN 382 m².

Dispoziční řešení:

1.NP – zádveří, chodba, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, tři pokoje se šatnami, koupelna s WC, samostatné WC a technická místnost, terasa

Podkroví – obytná hala, ložnice, sklad, koupelna s WC, sauna

Technický stav je výborný. Jedná se o novostavbu z roku 2018. Chybí dokončit fasáda.

B) Příslušenství a součásti tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky inženýrských sítí (voda, elektro), ČOV, zpevněné plochy

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) odhad tržní hodnoty

I.1) 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 prodeji 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 rozumí 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 běžně obchoduje s rodinnými domy. Obchoduje se však s domy a pozemky v jednotném funkčním celku. Se samostatnými domy bez pozemků pod stavbou a bez pozemků ve funkčním celku se běžně neobchoduje. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkovým náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři převody obdobných nemovitých věcí (rodinných domů bez pozemků).

V návaznosti na výše uvedené znalec nejprve určil cenu obvyklou nemovitých věcí na LV 296 a 238 (funkční celek rodinného domu č.p. 114 s pozemky parc.č. 444/1, parc.č. 444/4) a poté samostatně ocenil cenou obvyklou pozemky. Rozdíl mezi celkovou cenou a cenou pozemků je pak cena rodinného domu, včetně součástí a příslušenství.

I.2) Ocenění funkčního celku (dům s pozemky)

Jelikož se na trhu běžně neobchodují samostatné rodinné domy bez pozemků, znalec proto nejprve určí cenu obvyklou nemovité věci jako funkčního celku – tj. pozemků parc.č. 444/1, parc.č. 444/4, včetně stavby rodinného domu č.p. 114, včetně součástí a příslušenství a poté odečte od této ceny obvyklou

cenu pozemků parc.č. 444/1, parc. č. 444/2. Celková výměra dotčených pozemků na LV č. 238 ve funkčním celku činí 1655 m².

Nabídka rodinných domů je v rovnováze s poptávkou. V okolí se zobchodovaly obdobné nemovité věci (domy s pozemky) v rozmezí **cca 8 800 tis. až 11 500 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti obytné plochy a velikosti pozemku, příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Nebory 612, Třinec

Realizovaná cena: 10 300 000,- Kč

Užitná plocha: 132 m² Velikost pozemku: 1 678 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům dispozice 4+kk se zahradou. Dům samotný je zděný z cihel Porotherm, zateplený polystyrenem, ve střezech foukanou izolací. Plastová okna v provedení trojsklo v obývacím pokoji s posuvnými dveřmi. Dům je vytápěn podlahovým topením, o teplo se stará elektrický kotel, dům však lze vytápět i krbem s výměníkem. Prostor domu, jeho obývací část a klidový zóna je možno oddělit posuvnými dveřmi do pouzdra. Dům má dvě koupelny, přičemž větší má instalovanou prostornou vanu. Z obývacího pokoje je vstup na krytou terasu. Na zahradě je k dispozici plechová garáž, skleník, dřevník a pergola s houpačkou, vyvýšené záhony. Nemovitost se prodává se zabudovanými kuchyňskými spotřebiči a vestavěnými skříněmi. Parkování u domu a chodníky jsou v provedení zámkové dlažby. Je zde možno zaparkovat 3 osobní vozidla. K dispozici je rovněž garážové stání a dílna. Dům je umístěn mimo hlavní cestu. Pozemek je oplocený, pouze přední část plotu bude mít právo si zvolit nový majitel či majitelé domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2025

Řízení č.: **V-4055/2025-832**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Prostřední Bludovice 507, Horní Bludovice, okr. Karviná

Realizovaná cena: 11 500 000,- Kč

Užitná plocha: 240 m² Velikost pozemku: 5 400 m²

Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Prostřední Bludovice. Tento zděný dům o dispozici 5+1 a užitné ploše 240 m² byl dokončen v roce 2000 a prošel rozsáhlou renovací v letech 2016-2018. Dům disponuje dvěma nadzemními podlažími a je obklopen pečlivě udržovaným pozemkem. Nemovitost zahrnuje i zahradní domek a prostornou garáž. Údržbu trávníku zajišťuje robotická sekačka. Stání pro dva automobily je kryté, vybavené nabíječkou pro elektromobil se solárním napájením a dálkově ovládanými vraty. Dům je energeticky velmi efektivní díky instalaci 36 solárních panelů, které nabíjí 5 baterií, a tepelnému čerpadlu. V domě jsou také klimatizační jednotky a zimní zahrada. Při rekonstrukci byl dům zateplen a také byla položena nová střešní krytina. Dům na kopci s překrásným výhledem!

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2026

Řízení č.: V-6941/2026-807



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, U Mlýnku 221/1c, Dolní Datyně, Havířov

Realizovaná cena: 8 800 000,- Kč

Užitná plocha: 97 m² Velikost pozemku: 1 776 m²

Nabízíme novostavbu ve stylu bungalov, s dispozicí 4kk a pozemkem. Dům má úložné prostory, tři samostatné neprůchozí pokoje a obývací prostor s kuchyňskou částí, která nabízí jídelnu, vybavenou kuchyňskou linku a potravinový špaz. Odtud je také vstup do zimní zahrady, která je obyvatelná i v zimním období. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci i vodovod. Vytápění je řešeno vodním podlahovým topením, prostřednictvím elektrického kotle. Také však lze využívat krb. Kromě domu, na pozemku najdete ještě technickou místnost a také dvě parkovací zastřešená stání.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: V-2429/2026-807



Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza – domy s pozemky:

	Oceňovaná	Srovnávaná 1	Srovnávaná 2	Srovnávaná 3
	Koňákov, č.p. 114	Nebory 612, Třinec	Prostřední Bludovice 507, Horní Bludovice	U Mlýnku 221/1c, Dolní Datyně
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	1 655	1 678	5 400	1 776
užitná plocha v m2 (UP)	382	132	240	97
Realizovaná cena		10 300 000	11 500 000	8 800 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		XI.25	IV.26	II.26
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		10 300 000 Kč	11 500 000 Kč	8 800 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		horší	horší	horší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,05	1,05	1,05
K2		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,90	0,90	0,90
K3		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	0,90	0,90
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,00	0,50	0,95
cena za m2 užitné plochy		66 365	20 377	73 301
<i>K5-korekce pro velikost UP</i>		0,60	0,70	0,50
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	30 244	39 819	14 264	36 650
Indikovaná hodnota nemovité věci	11 553 319			

upravená cena za m² = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – Jelikož se jedná o prodeje v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Všechny domy mají horší vybavení.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny nemovité věci jsou umístěny v lepších lokalitách

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Všechny porovnávané nemovité věci mají větší (lepší) příslušenství

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5-Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha): objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 11 553 319,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 11 550 000,- Kč

I.3.) Ocenění pozemků parc.č. 444/1, parc. č. 444/4 :

V současné době se v okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly stavební pozemky v rozmezí cca **1 600 až 1 800,- Kč/m²** pozemku, dle velikosti a umístění v lokalitě.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemek stavební, k.ú. Horní Žukov, 820 m²



Realizovaná cena: 1 400 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 707,- Kč

Pozemek parc.č. 195/4, zařazen dle ÚP v plochách BI – bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2026

Řízení č.: V-901/2026-803

2) Pozemek stavební, k.ú. Horní Žukov, 1000 m²



Realizovaná cena: 1 790 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 790,- Kč

Pozemek parc.č. 166/17, zařazen dle ÚP v plochách BI – bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2025

Řízení č.: V-5643/2026-803

3) Pozemek stavební, k.ú. Horní Žukov, 1000 m²



Realizovaná cena: 1 650 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 650,- Kč

Pozemek parc.č. 166/3, zařazen dle ÚP v plochách BI –
bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2025

Řízení č.: V-2679/2025-803

4) Pozemek stavební, k.ú. Dolní Žukov, 1060 m²



**Realizovaná cena: 1 775 000,- Kč za nemovitost, cena
za m²: 1 675,- Kč**

Pozemek parc.č. 445/2, zařazen dle ÚP v plochách BI –
bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2025

Řízení č.: V-1377/2025-803

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 2: Srovnávací analýza - pozemky:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena reali- zovaná	korekce na faktor času	výměra	reduko- vaná cena za m ²	koefficient velikosti	koefficient lokality	výsledná cena oceňova- ného po- zemku za m ²
pozemek č. 1	k.ú. Horní Žukov	1 400 000	1,00	820	1 707	0,85	1,00	1451,22
pozemek č. 2	k.ú. Horní Žukov	1 790 000	1,05	1 000	1 880	0,90	1,00	1691,55
pozemek č. 3	k.ú. Horní Žukov	1 650 000	1,05	1 000	1 733	0,90	1,00	1559,25
pozemek č. 4	k.ú. Dolní Žukov	1 775 000	1,05	1 060	1 758	0,90	1,00	1582,43
			průměrná indexovaná hodnota					1571,11
			indexovaná hodnota za m ² (zaokrouh- leno)					1570,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určená srovnáním
1 655	1 570,00	2 598 350

Korekce pro datum prodeje – u prodejů v loňském roce znalec uplatnil přírážku, protože ceny pozemků neustále rostou

Koeficient lokality – všechny srovnávané pozemky se nachází v obdobných lokalitách, index je roven 1

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index větší než 1, s výrazně menší výměrou menší než 1 (s rostoucí výměrou pozemků klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá pozemků určena srovnáním (orientační): 2 598 350,- Kč

Cena obvyklá pozemků určena srovnáním (zaokrouhleno): 2 600 000,- Kč

I.4) Hodnota rodinného domu č.p. 114, včetně součástí a příslušenství

Jelikož se na trhu běžně neobchodují samostatné rodinné domy bez pozemků, znalec proto nejprve určil cenu obvyklou nemovité věci jako funkčního celku – tj. pozemků parc.č. 444/1, parc.č. 444/4, včetně stavby rodinného domu č.p. 114, včetně součástí a příslušenství a poté odečte od této ceny obvyklou cenu pozemků parc.č. 444/1, parc.č. 444/4.

Cena obvyklá funkčního celku (RD s pozemky a příslušenstvím): 11 550 000,- Kč

Cena obvyklá pozemků: 2 600 000,- Kč

Hodnota rodinného domu včetně součástí a příslušenství: 8 950 000,- Kč

I.5) Tržní hodnota rodinného domu č.p. 114, včetně součástí a příslušenství

Stanovení tržní hodnoty stavby na pozemku cizího vlastníka je nutné pro vypořádání majetkoprávních vztahů mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku (odkoupení stavby vlastníkem pozemku, vypořádání SJM, dražba apod.) a je v současné době poměrně častým předmětem soudních sporů.

Obecně je vlastník stavby limitován tím, že pozemek pod stavbou není v jeho vlastnictví, což omezuje jeho záměry s nemovitými věcmi – výrazně snižující vliv. Při prodeji jinému subjektu, než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. dalších skutečnostech (rozsah užívání apod.). Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutno právní (soudní) řešení – vliv snižující cenu nemovitosti.

Obecná metodika neexistuje. Tuto problematiku znaleckého zkoumání upravuje Znalecký standard č. 7 Asociace znalců a odhadců.

Z tohoto standardu vyplývá, že z výše uvedených omezení vlastníka stavby, která mají snižující vliv, je zřejmé, že obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka by měla být nižší, než by byl aritmetický podíl stavby na celkové ceně při prodeji celé nemovité věci (stavba s pozemkem).

Standard doporučuje: stanovit obvyklou cenu stavby s pozemkem. Poté odečíst od obvyklé ceny celku cenu obvyklou pozemku (volného) a cenu stavby korigovat o cca 10- 30%.

V návaznosti na výše uvedené, tj. zejména na velikou výměru pozemku ve funkčním celku se stavbou (celkem 1655 m²), dále rovněž na skutečnost, že kromě vypořádání vztahů k pozemkům ve funkčním celku bude nutné dále vyřešení přístupu a příjezdu k domu (přístupová komunikace parc.č. 450/1), protože v případě prodeje pouze domu v dražbě by stavba neměla právně ošetřen přístup k nemovité věci, znalec uplatnil korekci ve výši 30%.

Cena obvyklá funkčního celku (RD s pozemky a příslušenstvím):	11 550 000,- Kč
Cena obvyklá pozemků:	2 600 000,- Kč
Aritmetická hodnota rodinného domu včetně součástí a příslušenství:	8 950 000,- Kč
Korekce právní vady:	30%
Tržní hodnota stavby č.p. 114, včetně součástí a příslušenství:	6 265 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že se v okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Obchoduje se však s rodinnými domy a pozemky v jednotném funkčním celku. Se samostatnými rodinnými domy bez pozemků zahrad, pozemku pod stavbou, se však neobchoduje. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři převody obdobných nemovitých věcí (rodinných domů bez pozemků).

Znalec proto nejprve určil cenu obvyklou nemovité věci jako celku a poté určil cenu obvyklou pozemků. Rozdíl mezi těmito cenami je pak hodnota domu včetně součástí a příslušenství.

Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů (funkční celky s pozemky) jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu či vybavení, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Tržní hodnotu 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 – koeficientem K1-K5.

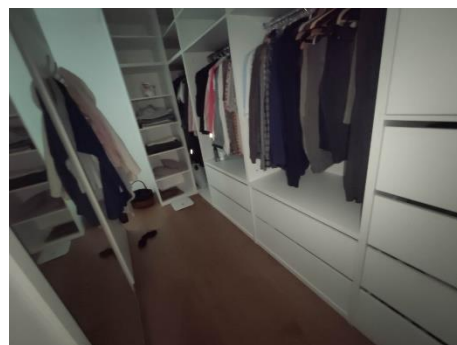
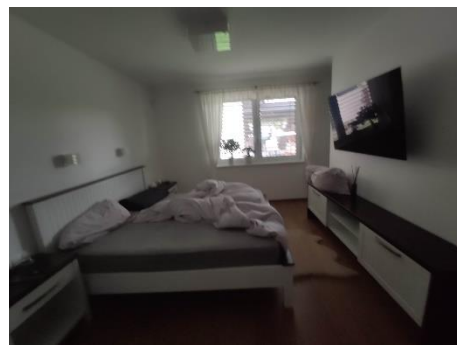
Analogicky znalec provedl srovnávací analýzu vybraného souboru realizovaných převodů stavebních pozemků, kde pro srovnávací analýzu použil korekci lokality a korekci velikosti.

Dále se znalec zabýval právní otázkou (právní vadou), že se jedná o ocenění stavby na cizím pozemku. Rovněž tak přístup ke stavbě je přes cizí pozemek (právně neošetřen přístup). Pro ocenění znalec použil Znalecký standard č. 7 Asociace znalců a odhadců.

F. PŘÍLOHY

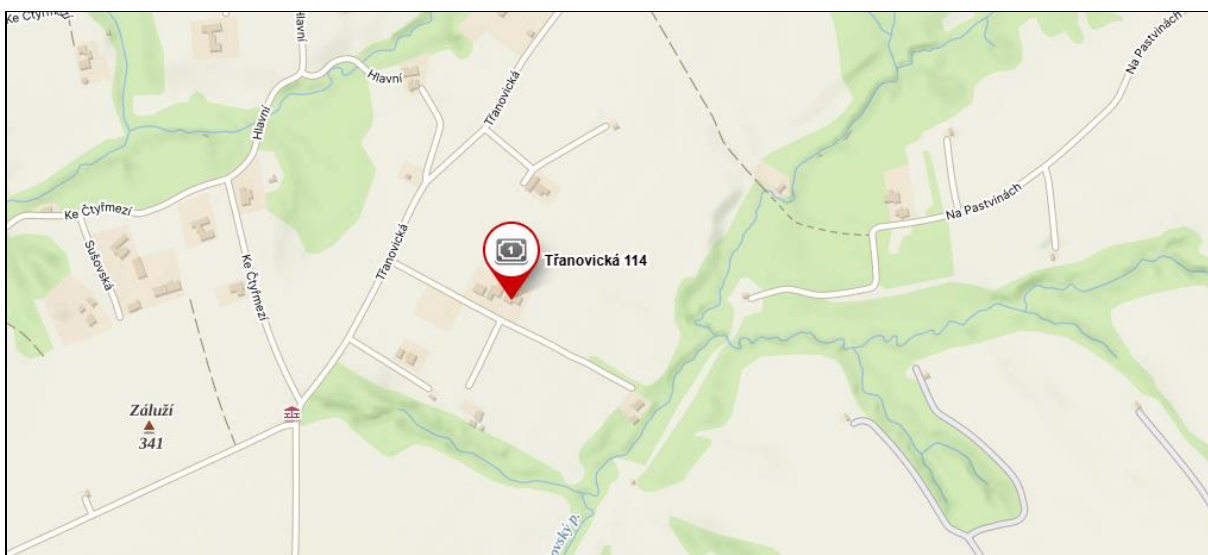
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinná: *Miroslava Vázlerová, Písek č.p. 300, 739 84 Písek*

Na vědomí: **Mgr. Jiří Král, soudní exekutor**

V Ostravě dne 21.5.2026

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 043 EX 786/25-40** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Jiřím Králem, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- rod.dům číslo popisné 114, stojící na pozemku parc. č. 444/4,
to vše zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj,
Katastrální pracoviště Karviná, pro obec Český Těšín, katastrální území Koňákov, na listu vlastnictví
č. 296

na den

11. června 2026 v 15:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

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

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Česká pošta, s.p.
IČ: 4714993

PODACÍ LÍSTEK

ADRESÁT

Jméno a příjmení
(období formy) **MIROSLAV VAŘILLOVA**

Adresa **Pískov c.p. 300**

PSČ **439 86 Písek**

Telefon

E-mail

ODESÍLATEL

Jméno a příjmení
(období formy) **Dr. Ing. René Butkov**

Adresa **soudní znalec oceňování nemovitostí
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh
tel.: 602 161 605**

PSČ

Telefon **+420**

E-mail

UDANÁ CENA ZÁSILKY Číslo Kč

DOBÍRKA

Číslo Kč

☐ PŘÍSPÍAT NA ÚČET

Č. ú.

Výše částky

Výše částky

Výše částky

☐ VÝPLATIT V MOTOVOSTI ODESÍLATELI ZÁSILKY

☐ VÝPLATIT V MOTOVOSTI JINÉ OSOBĚ

Česká pošta

JINÁ OSOBA PRO VÝPLATU DOBÍRKY

Jméno a příjmení
(období formy)

Adresa

PSČ

E-mail

POTVRZENÍ (vyplní pošta)

Podací číslo: RR29651034601 Datum a čas: 21.05.2015 15:47

Hmotnost/váha: 0.00kg Udaná cena: 0.00Kč

Doplň. služby: Ek. z

Cena služby: 83.00Kč

Služba: 0.00Kč Služba v motovosti: 83.00Kč

709 00 Ostrava 9

DOBÍRKA

Číslo: 0.00

PEČLIVĚ USCHOVEJTE

Průkazné číslo slouží jako důkaz pro reklamaci. Vysvětlete ho pro všechny záležitosti spojené s výplátem a poskytnutím služeb. Uložte ho bezpečně a nechte ho k dispozici.

TIPY

- Vysvětlete číslo podacího lístku na www.podacilistek.cz a zkontrolujte si.
- Nezapomínejte doplnit číslo a e-mail na adresátovi, abyste ho mohli odeslati informovat.
- Pozor na chybné údaje např. číslo, cena, jméno a příjmení.

REKLAMACE

Číslo jmenec

Česká pošta

G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit uvedené nemovitosti vč. součástí a příslušenství
- Určit a ocenit jejich příslušenství
- Zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi,
- Vyjádřit se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto odůvodnit

G.2. Odpověď

Jelikož nelze určit cenu obvyklou porovnáním z realizovaných převodů pouze stavby, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: rodinného domu č.p. 114 (LV 296), stojícího na pozemku p.č. 444/4 (LV 238), v katastrálním území Koňákov, obci český Těšín, okrese Karviná, určuji ve výši

6 265 000,- Kč

slovy: šest-milionů-dvě-stě-šedesát-pět-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známa (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) 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 určena 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 40848/2026 do evidence posudků.

V Ostravě 10.7.2026



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