ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072114/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Lutyně pro exekuční řízení č.j. 130 EX 515/26.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD MOST, JUDr. Jan Paraska, soudní exekutor**
	Jaroslava Seiferta 2159/7, 43401 Most

OBVYKLÁ CENA	**5 952 000 Kč**

Počet stran: 17 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 25.9.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 25.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 3882 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 588 Lutyně, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. 3884/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a pozemku parc. č. 3885 (zahrada), vše v kat. území Horní Lutyně, obec Orlová, část obce Lutyně, okres Karviná, zapsáno na LV 5781.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.9.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Jana Parasky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.9.2026 pod č.j. 130 EX 515/26-40/E 1,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.9.2026,

- list vlastnictví č. 5781 ze dne 28.8.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 4.9.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 4.9.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 4.9.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-162/2026-803. Podání k okamžiku 13.1.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1848441,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1926/2025-803. Podání k okamžiku 2.4.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1625549,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6030/2025-803. Podání k okamžiku 8.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1799237.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Orlová, k.ú. Horní Lutyně
Adresa nemovité věci: Okružní 588, 735 14 Orlová - Lutyně

Místopis

Město Orlová se nachází v Moravskoslezském kraji, cca 8 km západně od města Karviná, cca 7 km jižně od města Havířov a cca 10 km východně od statutárního města Ostrava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Orlová v části Lutyně v ulici Okružní č.p. 588 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Orlová, Lutyně, Polní" se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 3900/2 Město Orlová, Osvobození 796, Lutyně, 73514 Orlová

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící patrový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž v 1. NP se dřevěnými vraty. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 3882 stojí stavba rodinného domu č.p. 588. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 190 m^2. Pozemky parc. č. 3882, parc. č. 3884/2 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 3885 (zahrada) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, altán, zděná kolna a přístřešek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3900/2 ve vlastnickém právu města Orlová.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, přístřešek a altán. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 17.9.2026 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - chráněná ložisková území	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 3885.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rod. dům,
- lokalita: okruh cca 4 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 588 Lutyně

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	2 823,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům Orlová - Lutyně

Lokalita: Modřínová 648

Popis: Dvojgenerační rodinný dům (dvě samostatné bytové jednotky) v ul. Modřínova, přímo u lesoparku. V přízemí se nachází bytová jednotka 3+1. Je zde nová koupelna a kuchyňská linka. V dalších pokojích je potřeba provést drobné úpravy (výmalba, nové podlahy). V patře je dispozice 2+1 v původním stavu, určená k rekonstrukci. Nemovitost je celopodsklepená, vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. V domě zůstává i zásoba uhlí a dřeva na topnou sezónu. K domu patří velká garáž a další prostorná garáž s úložným prostorem za domem. V celém domě jsou již vyměněna plastová okna.

Pozemek: 619,00 m^2

Zastavěná plocha: 94,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,22



Zdroj: realizovaný prodej z 13.1.2026 (V-162/2026-803)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
5 200 000 Kč	1,25	**6 500 000 Kč**

2. Rodinný dům Orlová - Lutyně

Lokalita: Dětmarovická 1065

Popis: Rodinný dům o dispozici 6+1 v klidné části Orlové na ulici Dětmarovická. V 1. NP je předsíň, technická místnost, WC, koupelna, dva pokoje a pokoj s kuchyňským koutem. Ve 2. NP jsou tři pokoje, prostorná kuchyň a koupelna. Dům je vytápěn plynovým kotlem, v 1. NP slouží k vytápění také krbová kamna. Vedle domu se nachází prostorná garáž a hospodářské stavení. Na rozlehlé zahradě rostou ovocné stromy.

Pozemek: 3 092,00 m^2

Zastavěná plocha: 112,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,14
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,98



Zdroj: realizovaný prodej z 2.4.2025 (V-1926/2025-803)

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
4 700 000 Kč	1,20	**5 640 000 Kč**

3. Rodinný dům Dětmarovice

Lokalita: č.p. 1012

Popis: Rodinný dům v obci Dětmarovice. Nemovitost je v původním, ale velmi zachovalém stavu a je připravena k rekonstrukci. Nabízí dvě samostatné bytové jednotky, v prostorném podkroví je možnost vybudování třetí bytové jednotky. Dům je celý podsklepený a nabízí dostatek technického i úložného prostoru. Na rovinatém pozemku o výměře 1 956 m^2 se nachází hospodářská budova vhodná jako dílna, sklad nebo zahradní zázemí.

Pozemek: 2 175,00 m^2

Zastavěná plocha: 127,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,08
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,07



Zdroj: realizovaný prodej z 8.10.2025 (V-6030/2025-803)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 500 000 Kč	1,27	**5 715 000 Kč**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Rodinný dům Orlová - Lutyně											6 500 000,-
5 200 000,-	1	5 200 000,-	1,05	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	1,22	1,25	
2. Rodinný dům Orlová - Lutyně											5 640 000,-
4 700 000,-	1	4 700 000,-	1,14	1,00	1,00	1,00	1,02	1,05	0,98	1,20	
3. Rodinný dům Dětmarovice											5 715 000,-
4 500 000,-	1	4 500 000,-	1,08	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	1,07	1,27	

Minimální jednotková porovnávací cena	5 640 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 951 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 500 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**5 951 667 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**5 951 667 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 3885.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	**=**	**10 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 588 Lutyně	5 951 667,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení	10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**5 951 667 Kč**
Věcné břemeno	**10 000 Kč**

Obvyklá cena	**5 952 000 Kč**

slovy: Pět milionů devět set padesát dva tisíc Kč

Silné stránky

- lokalita,
- příslušenství,
- velikost pozemku,
- dostupnost autobusová.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 3882 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 588 Lutyně, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. 3884/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a pozemku parc. č. 3885 (zahrada), vše v kat. území Horní Lutyně, obec Orlová, část obce Lutyně, okres Karviná, zapsáno na LV 5781.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.952.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 3882 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 588 Lutyně, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. 3884/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a pozemku parc. č. 3885 (zahrada), vše v kat. území Horní Lutyně, obec Orlová, část obce Lutyně, okres Karviná, zapsáno na LV 5781.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolna, přístřešek a altán.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.952.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. 3885. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.942.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**5 952 000 Kč**
slovy: Pět milionů devět set padesát dva tisíc Kč	

6.2. 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. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5781	4
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072114/2026.

V Praze 25.9.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.29 11:08:35 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město Znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.08.2026 22:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 130EX 515/26 pro JUDr. Jan Paraska soudní exekutor Exekutorský úřad Most

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599069 Orlová**

Kat.území: **712531 Horní Lutyně** List vlastnictví: **5781**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Škatula Radim, Okružní 588, Lutyně, 73514 Orlová **770307/5149**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3882	**190**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Lutyně, č.p. 588, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3882**				
3884/2	**23**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3884/2**				
3885	**2610**	**zahrada**		**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

k zajištění:
- dluhů do celkové výše 2 655 980,- Kč s příslušenstvím
- budoucích dluhů až do celkové výše 5 311 960,- Kč,
které vzniknou do 20.2.2049

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3882, Parcela: 3884/2, Parcela: 3885

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ,č.ZN/0580470139 ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2016 08:28:56. Zápis proveden dne 25.10.2016; uloženo na prac. Karviná V-6073/2016-803**

Pořadí k **30.09.2016 08:28**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh ve vztahu k zástavnímu právu č.j.V-4290/2012-803 zapsaným ve výhodnějším pořadí

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ,č.ZN/0580470139 ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2016 08:28:56. Zápis proveden dne 25.10.2016; uloženo na prac. Karviná V-6073/2016-803**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého ve vztahu k zástavnímu právu č.j.V-4290/2012-803 tzv. záměnou zástavního práva

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ,č.ZN/0580470139 ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2016 08:28:56. Zápis proveden dne 25.10.2016; uloženo na prac. Karviná V-6073/2016-803**

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva V-6073/2016-803 bez předchozího písemného souhlasu banky nemovitosti ani svůj spoluvlastnický podíl na nich na nikoho nepřevede, ani je nevyčlení ze svého vlastnictví a nesvěří je správci za účelem zřízení svěřeneckého fondu, ani nesvěří jejich správu třetí osobě, ani se k takovému převodu , vyčlenění nebo svěření do správy nezaváže

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 3882, Parcela: 3884/2, Parcela: 3885

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ,č.ZN/0580470139 ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2016 08:28:56. Zápis proveden dne 25.10.2016; uloženo na prac. Karviná V-6073/2016-803**

Pořadí k **30.09.2016 08:28**

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat podzemní kabelové vedení VN
- právo provádět obnovu, výměnu a modernizaci vedení
(v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 3522-107/2023 pro vymezení rozsahu věcného břemene)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 3885

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-8007395(4) ze dne 08.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 07:37:00. Zápis proveden dne 10.12.2024. V-6405/2024-803**

Pořadí k **18.11.2024 07:37**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Škatula Radim, Okružní 588, Lutyně, 73514 Orlová, RČ/IČO: 770307/5149

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-515/2026 -12/E1 ze dne 10.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2026 12:02:26. Zápis proveden dne 15.06.2026; uloženo na prac. Most Z-1234/2026-508**

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný:Škatula Radim, nar.07.03.1977

Povinnost k

Parcela: 3882, Parcela: 3884/2, Parcela: 3885

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 130 EX-515/2026 -21/E 1 Exekutorský úřad Most - soudní exekutor JUDr. Jan Paraska ze dne 11.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2026 12:03:23. Zápis proveden dne 23.06.2026; uloženo na prac. Karviná**

-/21/E Z-2592/2026-803

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 130 EX-515/2026 21/E 1. Právní moc ke dni 25.07.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2026 01:00:09. Zápis proveden dne 03.08.2026; uloženo na prac. Karviná**

/21/E Z-3373/2026-803

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 037D-351/2005 -26 ze dne 22.08.2005. Právní moc ke dni 14.09.2005.**

Z-9750/2005-803

Pro: **Škatula Radim, Okružní 588, Lutyně, 73514 Orlová** *RČ/IČO:* **770307/5149**

- **Smlouva kupní ze dne 07.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2010.**

V-2386/2010-803

Pro: **Škatula Radim, Okružní 588, Lutyně, 73514 Orlová** *RČ/IČO:* **770307/5149**

- **Smlouva kupní ze dne 25.05.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.05.2010.**

V-2576/2010-803

Pro: **Škatula Radim, Okružní 588, Lutyně, 73514 Orlová** *RČ/IČO:* **770307/5149**

- **Dohoda o úpravě majet. poměrů pro dobu po rozvodu manž., partner. ze dne 19.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2019 11:14:26. Zápis proveden dne 04.12.2019.**

V-6182/2019-803

Pro: **Škatula Radim, Okružní 588, Lutyně, 73514 Orlová** *RČ/IČO:* **770307/5149**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
3885	**64742**	**2610**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.08.2026 22:10:00*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599069 Orlová**

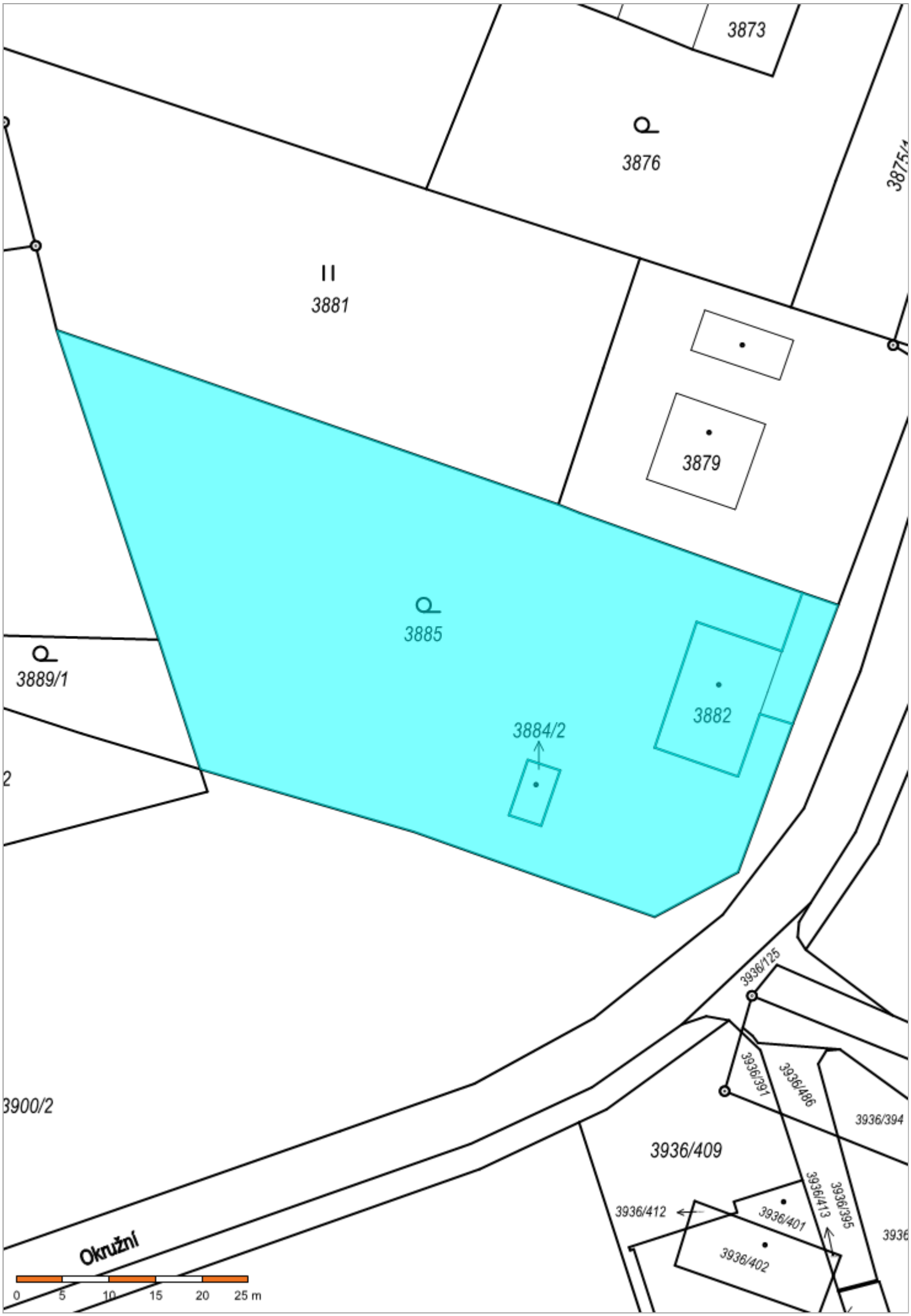
Kat.území: **712531 Horní Lutyně** List vlastnictví: **5781**

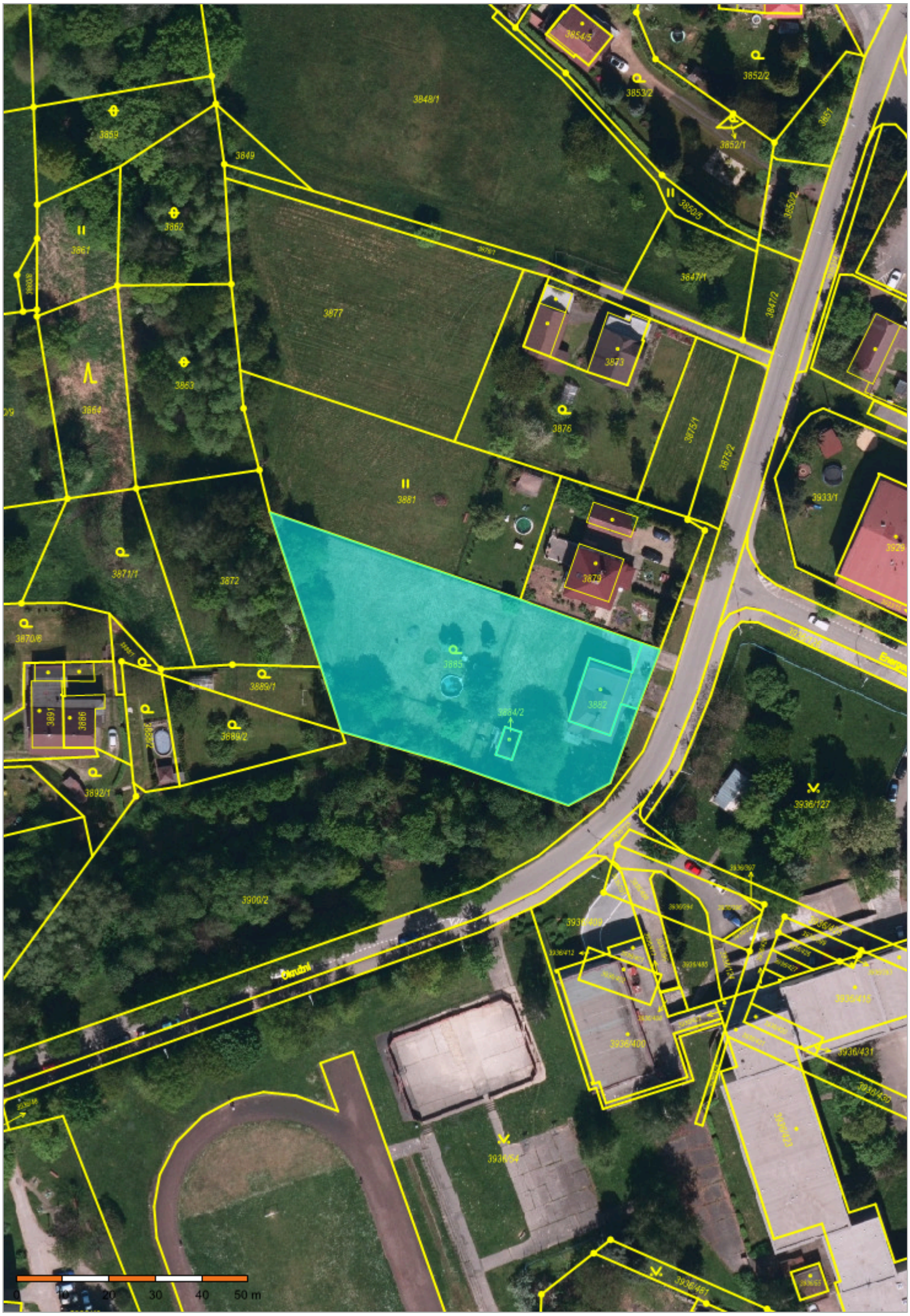
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

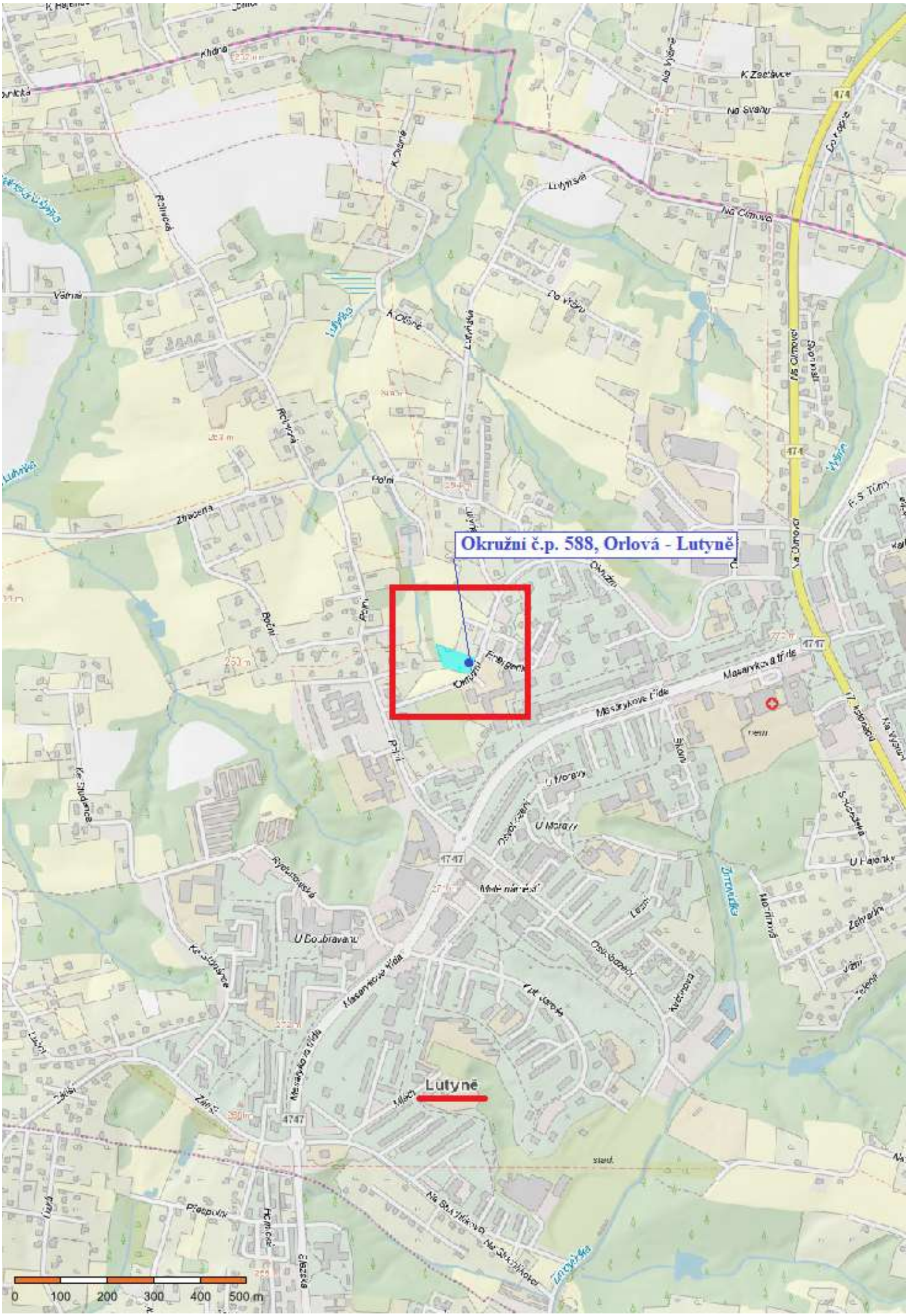
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 28.08.2026 22:35:30*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.


3873
3876
3881
3879
3885
3889/1
3884/2
3882
3936/125
3936/391
3936/486
3936/394
3936/409
3936/412
3936/401
3936/413
3936/395
3936/402
3900/2
Okružní
0
5
10
15
20
25 m


3848/1
3849
3859
3862
3861
3877
3863
3864
3881
3871/1
3872
3870/6
3889/1
3889/2
3892/1
3891
3886
3885
3884/2
3892
3876
3875/1
3875/2
3873
3847/1
3852/1
3853/2
3854/3
3852/2
3851
3933/1
3929
3936/127
3900/2
3936/409
3936/431
3936/454
3936/461
0
20
30
40
50 m


Okružní č.p. 588, Orlová - Lutyně
Lutyně
0
100
200
300
400
500 m



















