ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1775/32/26

Ekonomika - ceny a odhady nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků č. 609/1 a č. 609/2, které se nachází v katastrálním území Řeka v obci Řeka v okrese Frýdek - Místek.

Znalec: Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425, 739 32 Vratimov - Horní Datyně
telefon: 777 729 127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya

Zadavatel: Okresní soud v Opavě, IČ: 00025259
Olomoucká 297/27, 746 01 Opava

Číslo jednací: 20 D 1036/2025

OBVYKLÁ CENA	**1 900 000 Kč**

Počet stran: 26 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 29.9.2026 **Vyhotoveno:** Ve Vratimově - Horní Datyni 30.9.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Na základě Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025 - 1764 ze dne 4.3.2026 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně pozemků č. 609/1 a č. 609/2, které se nachází v katastrálním území Řeka v obci Řeka v okrese Frýdek - Místek.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění se provádí pro účely dědického řízení

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.9.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly předány zadavatelem a to především výpis z katastru nemovitostí, znalec si zajistil vyjádření obce k umístění pozemků z hlediska územního plánu, informace o účelu posudku a pod.
Další data získal znalec při prohlídce pozemků v terénu a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 925 pro k.ú. Řeka, který byl vyhotovený dálkovým přístupem ke dni 7.1.2026
- Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025 - 1764 ze dne 4.3.2026
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Informace k územnímu plánu obce Řeka zjištěné znalcem
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem od zadavatele znaleckého posudku

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Informace o cenách pozemků byly znalcem zjišťovány jednak z databáze uskutečněných prodejů (www.cenová mapa) a z vlastního archivu nemovitostí.
Dále byla provedena podrobná analýza trhu a kontrola dat z databází realitních kanceláří působících v regionu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 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 porovnáním ze sjednaných cen.

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 nikoliv 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a charakteristické vlastnosti oceňovaného pozemku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.
Získané údaje byly zpracovány především pomocí porovnávací metody.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Řeka, k.ú. Řeka
Adresa nemovité věci:	Řeka, 739 55 Řeka

Vlastnické a evidenční údaje

Bc. David Rybka, Poštovní 3182/6a, 747 21 Kravaře, podíl 1 / 1

Pozemek č. 609/1	-	trvalý travní porost	-	1 209 m^2
Pozemek č. 609/2	-	trvalý travní porost	-	66 m^2

Vlastník :
Bc. David Rybka
Poštovní 3182/6a
747 21 Kravaře

Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici kopii katastrální mapy a aktuální výpis z katastru nemovitostí. Rovněž má znalec informace z platného územního plánu obce.

Místopis

Obec Řeka se nachází v okrese Frýdek - Místek v Moravskoslezském kraji v masivu Moravskoslezských Beskyd. Obec je známá především jako rekreační a turistická destinace. V obci žije cca 550 obyvatel. Obcí prochází silnice II. třídy. Obcí protéká říčka Ropičanka. V obci je základní infrastruktura a s okolím je spojena autobusovou dopravou. V obci ke mateřská škola a prodejna potravin, restaurace, penzión. V dosahu je lyžařský vlek.

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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky, které jsou vedeny v druhu jako trvalý travní porost. Pozemky se nachází naproti Restaurace pod Lípou. Dle sdělení obce se pozemky nachází v místě smíšené obytné zóny a je zde možná výstavba rodinných domů. Pozemky jsou dostupné z místní zpevněné komunikace.

Okrajem pozemku č. 609/1 prochází nadzemní vedení VN a v rohu pozemku je umístěný transformátor. Přes pozemek rovněž prochází vodovodní řad.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 925 pro k.ú. Řeka je v oddíle D - Poznámky a další obdobné údaje je uvedeno :

°Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Oprávnění pro : Investorown s.r.o., Bucharova 1314/8, 158 00 Praha 5 - Stodůlky
Povinnost k : Parcela č. 609/1, Parcela č. 609/2
Listina : Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4, JUDr. et.PhDr. Jiří Leskovjan LL.M. 189 EX-2166/2025 -16 ze dne 24.3.2025.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek č. 609/1
2. Pozemek č. 609/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků
1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 plochy pozemku - nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Řeka
	739 55 Řeka
LV:	925
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Řeka
Katastrální území:	Řeka
Počet obyvatel:	553

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 592,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **917,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}020}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vhodná investiční příležitost	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,333}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,360}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,333}$

1. Pozemek č. 609/1
Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako trvalý travní porost. Dle platného územního plánu jsou pozemky vedené v druhu jako Plochy smíšené obytné.
Okrajem pozemku prochází nadzemní vedení VN a v rohu pozemku je umístěný transformátor. Přes část pozemku prochází vodovodní řad.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,333**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněné ložiskové území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, zemědělský půdní fond	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,970 * 1,333 = **1,293**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	917,-	1,293		1 185,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	609/1	1 209	1 185,68	1 433 487,12
Stavební pozemek - celkem			1 209		**1 433 487,12**

Pozemek č. 609/1 - cena zjištěná celkem = **1 433 487,12 Kč**

2. Pozemek č. 609/2

Pozemek je vedený v druhu jako trvalý travní porost. Dle platného územního plánu jsou pozemky vedené v druhu jako Plochy smíšené obytné.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,333}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněné ložiskové území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, zemědělský půdní fond	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,970}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,970 * 1,333 = **1,293**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	917,-	1,293		1 185,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	609/2	66	1 185,68	78 254,88
Stavební pozemek - celkem			66		**78 254,88**

Pozemek č. 609/2 - cena zjištěná celkem = **78 254,88 Kč**

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek č. 1**
Lokalita: Řeka
Popis: Jedná se o pozemek v centru obce Řeka, nyní již po změně územního plánu určený k výstavbě rd, okres Frýdek-Místek. Příjezd ze dvou stran, Inženýrské sítě na pozemku. Výhodou jsou již zpevněné plochy, oplocení, zeleň, vzrostlé keře a stromy. Velmi dobrá lokalita na začátku obce v centru.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - větší pozemek	1,10
poloha pozemku - Řeka	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba	1,00
intenzita využití poz. - výstavba	1,00
vybavenost pozemku - IS v dosahu pozemku	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - omezené využití pozemku	0,90

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
5 400 000	4 712	1 146,01	0,94	**1 077,25**

Název: **Pozemek č. 2**
Lokalita: Vendryně
Popis: Jedná se o prodej pozemku, který je dle platného územního plánu určný k zastavění v katastrální území Vendryně. Jedná se o rovinatý pozemek o výměře 1 449 m2, který nabízí dostatek prostoru pro rodinný dům, zahradu. Pozemek se nachází na slunném a klidném místě, přitom není odříznutý od okolního života. V okolí jsou především rodinné domy a novostavby RD. Přístup je zajištěn obecní komunikací.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - podobná velikost	1,00
poloha pozemku - Vendryně	0,95
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba	1,00
intenzita využití poz. - výstavba RD	1,00
vybavenost pozemku - IS v dosahu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - omezené využití pozemku	0,90

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
2 898 000	1 449	2 000,00	0,81	**1 620,00**

Název: **Pozemek č. 3**
Lokalita: Ropice
Popis: Jedná se o prodej pozemku, který je rovinatý, slunný a s krásným výhledem na okolní pohoří o výměře 1 149 m2, který se nachází v klidné části obce Ropice, na konci slepé ulice. Pozemek je podle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Maximální zastavitelnost činí 30 % z celkové výměry pozemku, což nabízí dostatek prostoru nejen pro dům, ale i zahradu, terasu nebo bazén. Inženýrské sítě - elektřina, vodovod a plyn - jsou v dosahu pozemku. Příjezd k pozemku je zajištěn po soukromé příjezdové cestě, přičemž součástí prodeje je také spoluvlastnický podíl na této cestě. Velkou výhodou je také výborná dopravní dostupnost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - podobná velkost	1,00
poloha pozemku - Ropice	0,95
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - IS v dosahu pozemku	1,00
intenzita využití poz. - pouze z části	0,90
vybavenost pozemku - výstavba RD	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - omezené využití pozemku	0,90

Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
1 867 125	1 149	1 625,00	0,73	**1 186,25**

Název: **Pozemek č. 4**
Lokalita: Dobratice
Popis: Jedná se o prodej pozemku o výměře 930 m2, situovaný v klidné části s okolní zástavbou rodinných domů. Dle informace stavebního úřadu se pozemek nachází v zastavitelné ploše smíšené obytné (SO), využití: výstavba rodinného domu. Pozemek je aktuálně veden jako orná půda a je součástí zemědělského půdního fondu. Velkou výhodou pozemku jsou již dostupné inženýrské sítě – elektřina i vodovod se nacházejí přímo na jeho hranici, v lokalitě je dostupné internetové připojení a odpadní vody lze řešit vlastní čistírnou odpadních vod (ČOV).

Velkou výhodou je dostupnost občanské vybavenosti, díky čemuž lokalita nabízí ideální kombinaci klidného bydlení v přírodě a praktického života. Mateřská i základní škola se nachází přibližně 2 km od pozemku. Autobusová zastávka je v docházkové vzdálenosti jen pár minut chůze, což zajišťuje pohodlné spojení do Frýdku-Místku, Českého Těšína i okolních obcí.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
velikost pozemku - menší pozemek	0,90
poloha pozemku - Dobratice	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba	1,00
intenzita využití poz. - omezená zastavěnost	0,90
vybavenost pozemku - IS na pozemku	0,95
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 400 000	930	2 580,65	0,73	**1 883,87**

Název: **Pozemek č. 6**
Lokalita: Řeka
Popis: Jedná se o pozemek, který je dle platného územního plánu určený k zastavění stavbami rodinných domů. Pozemek se nachází ve stejné lokalitě.
Číslo řízení : V-612/2026-832 ze dne 19.2.2026.
Cena pozemku : 1 685 000,- Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - podobná velikost	1,00
poloha pozemku - Řeka	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba RD	1,00
intenzita využití poz. - výstavba	1,00
vybavenost pozemku - IS v dosahu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 685 000	1 069	1 576,24	1,00	**1 576,24**

Název: **Pozemek č. 7**
Lokalita: Řeka
Popis: Jedná se o pozemek, který je dle platného územního plánu určený k zastavění stavbami rodinných domů. Pozemek se nachází ve stejné lokalitě.
Číslo řízení : V-1486/2026-832 ze dne 16.4.2026.
Cena pozemku : 1 630 932,- Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - kupní cena	1,00
velikost pozemku - menší pozemek	0,97
poloha pozemku - Řeka	1,00
dopravní dostupnost - dobrá	1,00
možnost zastavění poz. - výstavba RD	1,00
intenzita využití poz. - výstavba	1,00
vybavenost pozemku - IS v dosahu	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - podobný pozemek	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **KC**	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 630 932	993	1 642,43	0,97	**1 593,16**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 077,25 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 489,46 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	1 883,87 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při provedené analýze realitního trhu bylo zjištěno, že trh s obdobnými pozemky v daném místě existuje ve velmi omezené míře. Pro porovnání byly vybrány pozemky, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaný pozemek. V tomto případě byly porovnávány zejména následující atributy: typ pozemku, jeho velikost, účel využití, dopravní dostupnost a umístění v lokalitě.

Informace o takových nemovitostech byly získány z databáze realizovaných prodejů ve sledovaném období k datu vypracování znaleckého posudku, z vlastní databáze znalce a z informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Údaje byly získány z Cenové mapy OCTOPUS, která shromažďuje údaje o realizovaných prodejích nemovitostí a rovněž bylo využito informací z vlastní databáze nemovitostí.

Po provedeném porovnání s přihlédnutím k jednotlivým odlišnostem porovnávaných pozemků a jejich kladným a záporným stránkám, se znalec přiklání k tržní hodnotě pozemku ve výši 1 579,- Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	609/1	1 209	1 489,46	1 / 1	1 800 757
trvalý travní porost	609/2	66	1 489,46	1 / 1	98 304
Celková výměra pozemků		**1 275**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 899 061**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek č. 609/1	1 433 487,- Kč
2. Pozemek č. 609/2	78 255,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 1 511 742,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 1 511 740,- Kč

slovy: Jeden milion pět set jedenáct tisíc sedm set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 511 740 Kč

slovy: Jeden milion pět set jedenáct tisíc sedm set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 1 899 061,- Kč

Hodnota pozemku	**1 899 061 Kč**

Obvyklá cena	**1 900 000 Kč**
slovy: Jeden milion devět set tisíc Kč	

Silné stránky

+ pozemek dle platného územního plánu určený k výstavbě
+ dobrá dopravní dostupnost
+ žádaná a vyhledávaná lokalita

Slabé stránky

- přes okraj pozemku prochází nadzemní vedení VN
- v rohu pozemku č. 609/1 je umístěný transformátor
- přes pozemek č. 609/1 prochází vodovodní řad

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ pozemku, velikost pozemku, dopravní dostupnost, umístění v lokalitě a zařazení v územním plánu města.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány z databáze programu Octopus, který shromažďuje informace o realizovaných obchodech obdobných nemovitostí v daném místě a čase a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v posledním období cca dvanácti měsíců.

Obvyklá cena(tržní hodnota) byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná obvyklá cena (tržní hodnota) podílu byla stanovena s ohledem na všechny kladné a záporné stránky nemovitosti a s přihlédnutím k umístění pozemku v dané lokalitě, jeho zastavěnosti a situaci na realitním trhu nemovitostí.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě Usnesení Okresního soudu v Opavě č.j. 20 D 1036/2025 - 1764 ze dne 4.3.2026 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně pozemků č. 609/1 a č. 609/2, které se nachází v katastrálním území Řeka v obci Řeka v okrese Frýdek - Místek.

Obvyklá cena	**1 900 000 Kč**
slovy: Jeden milion devět set tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
List vlastnictví č. 925 pro k.ú. Řeka	1
List vlastnictví č. 925 - str. 2	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofomapa	1
Fotografie	1
Informace z územního plánu	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započetím výkonu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1775/32/26.

Ve Vratimově - Horní Datyni 30.9.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar
Vratimovská 425
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1775/32/26

	počet stran A4 v příloze:
Povodňová mapa ze serveru Intermap	1
List vlastnictví č. 925 pro k.ú. Řeka	1
List vlastnictví č. 925 - str. 2	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofomapa	1
Fotografie	1
Informace z územního plánu	1

Povodňová mapa ze serveru Intermap

Zpráva o nebezpečí povodně

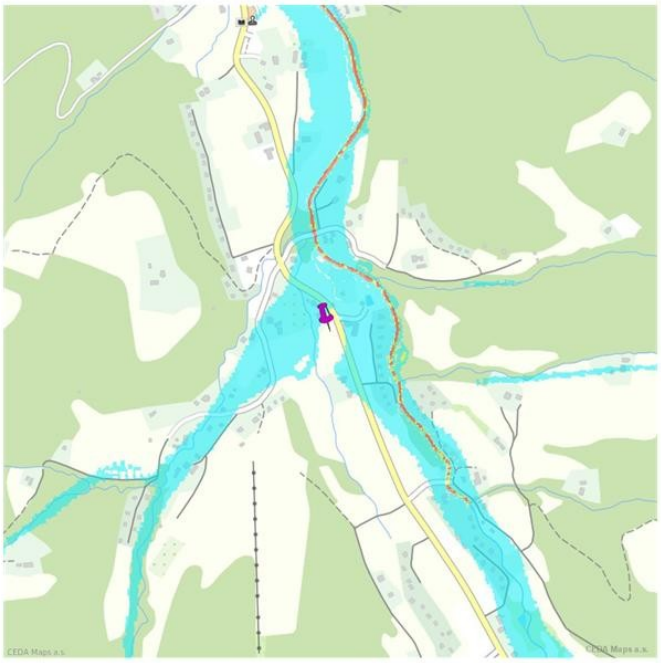
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Moravskoslezský	**Katastrální území:**	Řeka [745057]
Okres:	Frýdek-Místek	**Parcelní číslo:**	609/1
Obec:	Řeka		

Riziková zóna

Zóna 1	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezp
povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 13.10.2026

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.01.2026 08:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 20 D 1036/2025 pro FOLTAN a spol.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 552640 Řeka

Kat.území: 745057 Řeka List vlastnictví: 925

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře	741230/5439	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
609/1	1209	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, zemědělský půdní fond
609/2	66	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 609/1, Parcela: 609/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4,JUDr. et.PhDr. Jiří Leskovjan,LL.M. 189 EX-2166/2025 -16 ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 20:09:30. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Třinec Z-850/2025-832

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva dne 12.05.2025

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: 609/1, Parcela: 609/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *07.01.2026 08:15:02*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **552640 Řeka**

Kat.území: **745057 Řeka** List vlastnictví: **925**

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

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Praha 4,JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan,LL.M. 189 Ex-3636/2025 -17 ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2025 20:33:35. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Ostrava Z-3260/2025-807**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 13:28:00. Zápis proveden dne 25.07.2024.**

V-2311/2024-832

Pro: **Rybka David Bc., Poštovní 3182/6a, 74721 Kravaře** *RČ/IČO:* **741230/5439**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
609/1	93716	1209
609/2	93716	66

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.01.2026 08:35:18

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/.

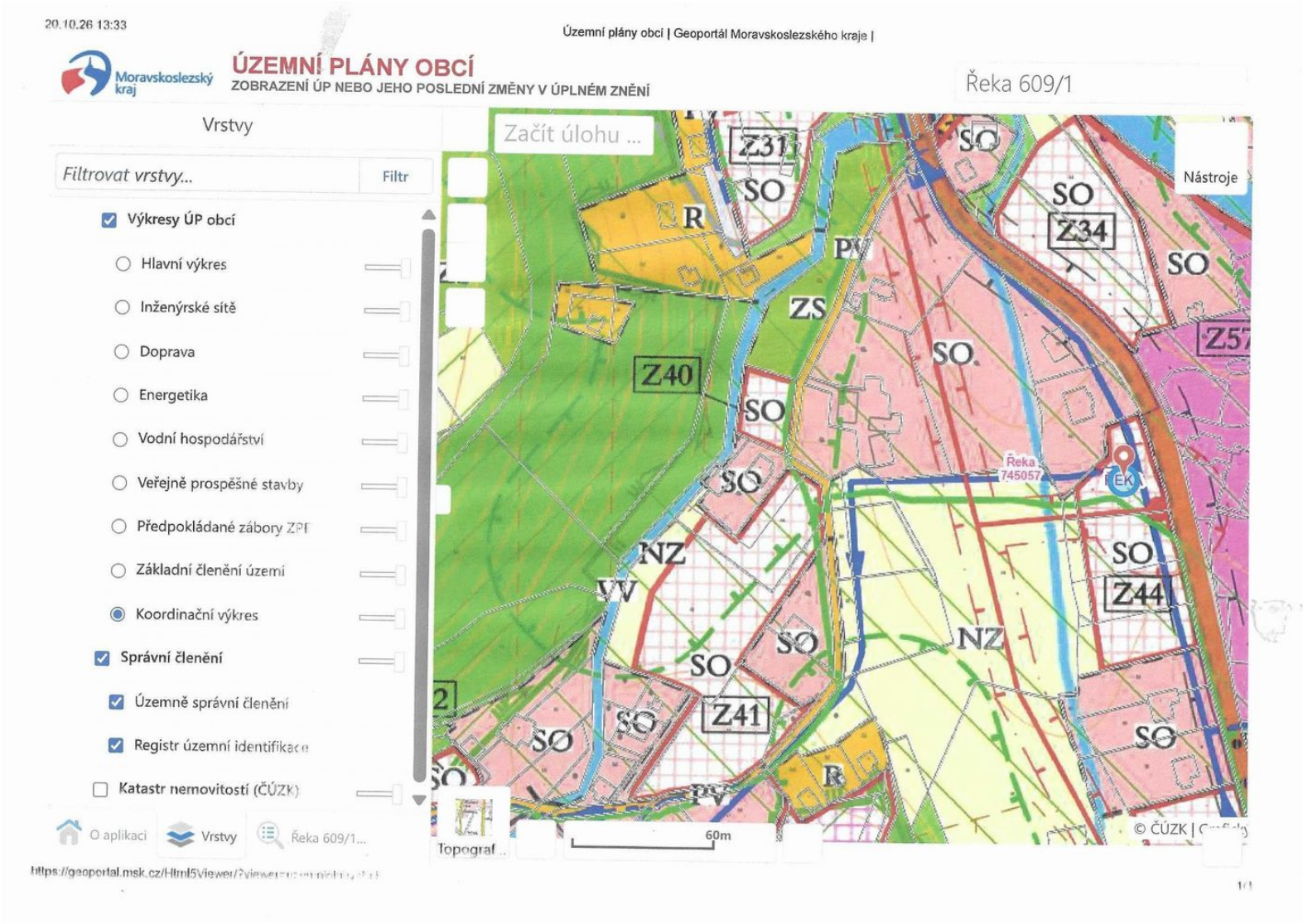

16.04.26 13:50
Nahlížení do katastru nemovitostí (standard)
Nahlížení do KN
Adresa
KM
599
754
608/1
609/1
609/2
609/5
618/2
618/3
123/1
1307
616/2
0 5 10 15 20 25 m
446 (level 14)
Y: 451344.15 | X: 1126851.5 | Načítání dokončeno 23 ms
Powered by GEOVAP
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v nápovědě (PDF). Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.
https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2309840832&MarQParamCount=1
1/1


Nahlížení do KN
Adresa
KM+orto
599
754
608/1
609/1
609/2
609/5
609/8
618/2
618/3
717
123/1
1307
615/1
616/2
0 5 10 15 20 25 m
446 (level 14)
Y: 451333.77 | X: 1126856.32 | Načítání dokončeno 21 ms
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete v nápovědě. Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek NELZE využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.
Powered by GEOVAP









20.10.26 13:33
Územní plány obcí | Geoportál Moravskoslezského kraje |
Moravskoslezský kraj
ÚZEMNÍ PLÁNY OBCÍ
ZOBRAZENÍ ÚP NEBO JEHO POSLEDNÍ ZMĚNY V ÚPLNÉM ZNĚNÍ
Řeka 609/1
Vrstvy
Začít úlohu ...
Nástroje
Filtrovat vrstvy...
Filtr
Výkresy ÚP obcí
Hlavní výkres
Inženýrské sítě
Doprava
Energetika
Vodní hospodářství
Veřejně prospěšné stavby
Předpokládané zábory ZPF
Základní členění území
Koordinační výkres
Správní členění
Územně správní členění
Registr územní identifikace
Katastr nemovitostí (ČÚZK)
O aplikaci
Vrstvy
Řeka 609/1...
Topograf...
60m
© ČÚZK
Z31
Z34
Z40
Z41
Z44
Řeka 745057
SO
R
PV
ZS
NZ
VV