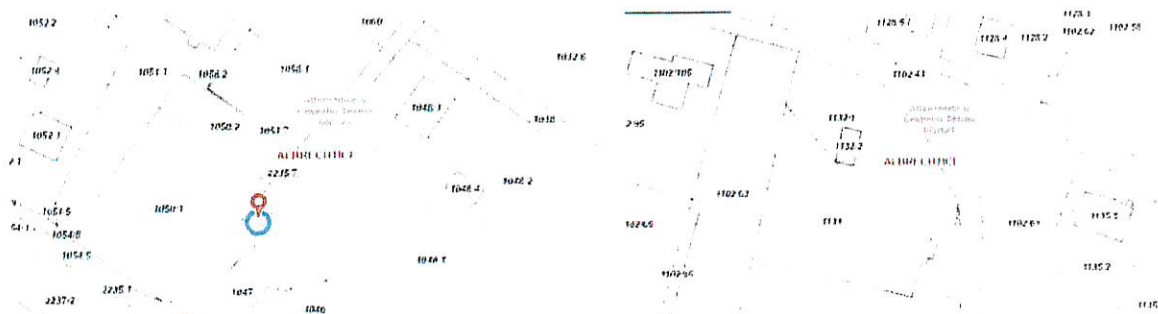


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064118/2026

Obor/odvětví/specializace: obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Číslo posudku v evidenci znalce: 3905-045/26



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku p.č. 1102/107 a části p.č. 2235/7 v k.ú. Albrechtice u Českého Těšína užívaných jako místní účelová komunikace v obvyklé ceně ke dni 03.08.2026.

Znalec: Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 1443/4, 736 01 Havířov - Město

Zadavatel: Obec Albrechtice, IČ: 00297429
Obecní 186, 735 43 Albrechtice

Číslo jednací: OÚA/627/2026/MP

Obvyklá cena pozemku p.č. 1102/107	19 800,- Kč
Obvyklá cena části 1/3 pozemku p.č. 2235/7	34 650,- Kč
Rozdíl cen pozemků	14 850,- Kč

Počet stran: 7 a 3 strany příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 2, 3

Podle stavu ke dni: 31.07.2026

Vyhotoveno: V Havířově 03.08.2026



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění pozemku p.č. 1102/107 a části p.č. 2235/7 v k.ú. Albrechtice u Českého Těšína užívaných jako místní účelová komunikace v obvyklé ceně ke dni 03.08.2026 vč. všech součástí a příslušenství jako podklad pro vlastníky nemovitostí ve věci dalšího nakládání s těmito pozemky.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění pozemků v obvyklé ceně pro potřebu objednatele, jako podklad pro sjednávání smlouvy o směně a darování nemovitých věcí.

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

Objednatelem nebyly sděleny zvláštní skutečnosti ovlivňující přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.01.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Šetření ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro MS kraj, pracoviště Ostrava.

Šetření v podkladech povodňových map ČAP.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklad z ÚP Obce Albrechtice po změně č. 2 a regulativů účinné od 21.04.2023 k datu ocenění.

Podklady z KN ČÚZK.

Podklady z povodňových map ČAP.

Kupní smlouvy o prodeji pozemků obdobných v Obci Chotěbuz, Albrechtice a Karviné za období 2025 až 2026.

Data systému INEM a REAS 2025-2026.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady a portály státní správy a samosprávy či specializovaných společností jsou objektivní a spolehlivé zdroje pro účel posudku. Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

ČÚZK - Český úřad zeměměřický a katastrální

ÚP - územní plán

IS - inženýrské sítě

PV - plochy pěších a vozových komunikací

ČAP - Česká asociace pojišťoven

Metoda ocenění : po analýze zdrojů viz. výše konstatuji, že existuje trh s pozemky určených pro místní a účelové komunikace v lokalitě v období 2025-2026. Jedná se o prodej obdobných pozemků shodných co do skutečného užívání, polohy resp. rozsahu. Jedná se výlučně o prodej pozemků bez staveb dopravní infrastruktury. Kupující a prodávajícími jsou různé, rodinné i majetkově nespřízněné osoby. Jedná se tedy o obvyklý obchodní styk v tuzemsku ke dni ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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.

Způsob ocenění majetku bude proto proveden dle § 2 zák. 151 Sb. v platném znění, zejména ve znění zák. 237/2020 Sb. a to obvyklou cenou dle § 1a vyhl. 523/2025 Sb. platné od 01.01.2026 t.j. porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů. Ocenění pozemků ve shodném způsobu využití dle ÚP v obvyklé ceně lze provést. Obdobné pozemky se převádějí v místě a čase a to výhradně v cenách sjednaných a lze prohlásit tyto ceny za obvyklé v místě a čase.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ocenění jednotlivých pozemků je provedeno pomocí porovnávací metody za použití realizovaných prodejů obdobných pozemků. Jednotlivé srovnávací pozemky jsou adjustovány pomocí koeficientů K_x na oceňovaný pozemek. Kritérium vyjádřené jednotlivými koeficienty je zřejmé z názvů koeficientů. Výše použitých koeficientů u jednotlivých srovnávacích pozemků pak vyjadřuje míru shody s oceňovaným pozemkem.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Dle platného ÚP Obce Albrechtice jsou pozemky zahrnuty do plochy :

PV - plochy pěších a vozových komunikací

Ocenění je provedeno dle skutečného a možného využití dle regulací ÚP v souladu s právním stavem na základě porovnání.

Pozemky v ploše PV jsou oceněny jako pozemky veřejné místní, účelové komunikace.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Albrechtice, k.ú. Albrechtice u Českého Těšína.

Dokumentace a skutečnost

Stav k 31.07.2026 : Pozemky jsou zastavěny místními komunikacemi, využívány dle jednotlivých umístění v obci a možné regulace dle ÚP. Ocenění je provedeno dle skutečnosti, podle možného využití k datu ocenění jako pozemky místní komunikace. Věcná břemena váznoucí na pozemcích nejsou. Pozemek p.č.1102/107 vznikl oddělením ppč. 1102/43 dle GP pro rozdělení pozemku 2260-51/2023 vypracovaném Ing. Richardem Šotem pod č. 2-141/2023, odsouhlaseným KÚ pro MS kraj, KP Ostrava pod PGP-2404/2023-807 dne 27.09.2023. Oba pozemky jsou shodně využívány a zastavěny jako místní komunikace.

Místopis

Obec Albrechtice, k.ú. Albrechtice u Českého Těšína : dobré napojení na infrastrukturu regionu, standardní dopravní spojení s okolím, IS nejsou rozhodné.

Situace

Typ pozemku:	☒ ostatní plocha, ostatní komunikace
Okolí:	☒ rodinná zástavba
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Ocenění je provedeno dle skutečnosti, podle možného využití dle ÚP k datu ocenění bez staveb a trvalých porostů.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí
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
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- NE Věcná břemena nejsou zřízena

Ostatní rizika:

- NE Nebyla zjištěna.

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 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků – porovnávací metoda

Pozemek v ploše PV

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej pozemku, Albrechtice

Lokalita: Ostatní nezpevněná komunikace

Popis: Prodej pozemku nezpevněné místní komunikace.

Koeficienty:

- redukce pramene ceny - realizovaný prodej 02/26 0,95
velikost pozemku - obdobná 1,00
poloha pozemku - horší 1,20
dopravní dostupnost - obdobná 1,00
možnost zastavění poz. - obdobná 1,00
intenzita využití poz. - obdobná 1,00
vybavenost pozemku - obdobné 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nezpevněná komunikace 1,40



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
95	1	95,00	1,60	152,00

Název: Prodej pozemku účelové komunikace, p.č.: 1114/1

Lokalita: Moravskoslezský kraj, Karviná, Chotěbuz

Popis: Pozemky v katastrálním území Chotěbuz: - Parcelní číslo 1114/1 (1316 m², 33% podíl, LV 147). Ceny pozemků v této oblasti vykazují stabilní trend. Neváhejte a kontaktujte nás pro více informací.

Koeficienty:

- redukce pramene ceny - INEM 5/2026 1,00
velikost pozemku - není rozhodná 1,00

poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek nezpevněné komunikace	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
35 532	438	81,12	1,56	126,55

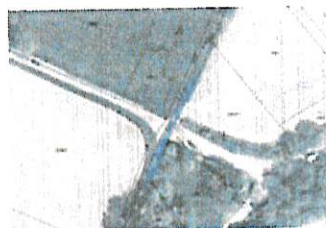
Název: Prodej pozemku účelové komunikace, p.č.: 1648/6

Lokalita: Louky nad Olší, Karviná

Popis: Prodej pozemku účelové komunikace nezpevněné. Vedené na LV 684 jako ost. plocha, přístup k pozemkům stavebním. Prodej 16.10.2025.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - INEM 16.10.2025	1,00
velikost pozemku - není rozhodná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - obdobný pozemek nezpevněné komunikace	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
24 840	207	120,00	1,30	156,00

Název: Prodej pozemku nezpevněné komunikace, p.č.: 1512/1

Lokalita: Doly, Karviná

Popis: Prodej pozemku účelové komunikace nezpevněné. Vedené na LV 40 jako ost. plocha, přístup k pozemkům stavebním. Prodej 21.12.2025.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - INEM 12/2025	1,00
velikost pozemku - není rozhodná	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. - obdobné	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - nezpevněná účelová komunikace	1,30



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
29 918	312	95,89	1,56	149,59

Minimální jednotková porovnávací cena	126,55 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	146,04 Kč/m ²
Medián	150,80 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	156,00 Kč/m ²

Druh a využití pozemků, plocha dle ÚP	Výměra [m ²]	Jednot. cena [Kč/m ²]
ostatní plocha - ostatní komunikace PV	1	150,00

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota:

Hodnota pozemků	150,00 Kč / m ²
-----------------	----------------------------

Silné stránky

Pozemky nejsou zatíženy nadměrnými regulacemi dle ÚP.

Slabé stránky

Nebyly shledány.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Po analýze zdrojů viz. výše konstatuji, že existuje trh s oceňovanými pozemky v lokalitě. Jedná se o prodej obdobných pozemků co do skutečného užívání, polohy resp. rozsahu. Jednotlivé jednotkové ceny obvyklé odpovídají ceně obdobných pozemků v místě a čase, shodně dostupných a možného využívání dle ÚP. Pro porovnání převzaty realizované prodeje v roce 2025-2026, nezatížené výkyvy trhu způsobené pandemií či věcných břemen a služebností. Jedná se o cenově dlouhodobě ustálený trh s obdobnými pozemky v místě a čase. Oba pozemky jsou shodně využívány a zastavěny jako místní komunikace stejného významu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Postupy uvedené v posudku umožňují přezkoumatelnost ocenění, posudek je zpracován s obecně uznávanými standardy daného oboru a odvětví.

5.2. Kontrola postupu

Provedena znalcem a nebyly zjištěny vady, použité podklady posudku jsou pravdivé. Závady snižující přesnost závěrů posudku nebyly shledány.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění pozemku p.č. 1102/107 a části p.č. 2235/7 v k.ú. Albrechtice u Českého Těšína užívaných jako místní účelová komunikace v obvyklé ceně ke dni 03.08.2026 vč. všech součástí a příslušenství jako podklad pro vlastníky nemovitostí ve věci dalšího nakládání s těmito pozemky.

Obvyklá cena : 2,00 Kč.

Obvyklá cena pozemku p.č. 1102/107 ... 132 m ² x 150,- Kč/m ²	19 800,- Kč
Obvyklá cena části 1/3 pozemku p.č. 2235/7 ... 231 m ² x 150,- Kč/m ²	34 650,- Kč
Rozdíl cen pozemků	14 850,- Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závady snižující přesnost závěrů posudku nebyly shledány. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je odborný avšak jen pravděpodobný.

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Neprováděn.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nepodíleli se.

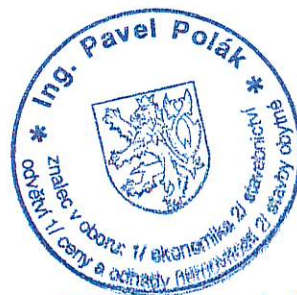
Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 2026026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064118/2026.

V Havířově 03.08.2026



Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 1443/4
736 01 Havířov - město

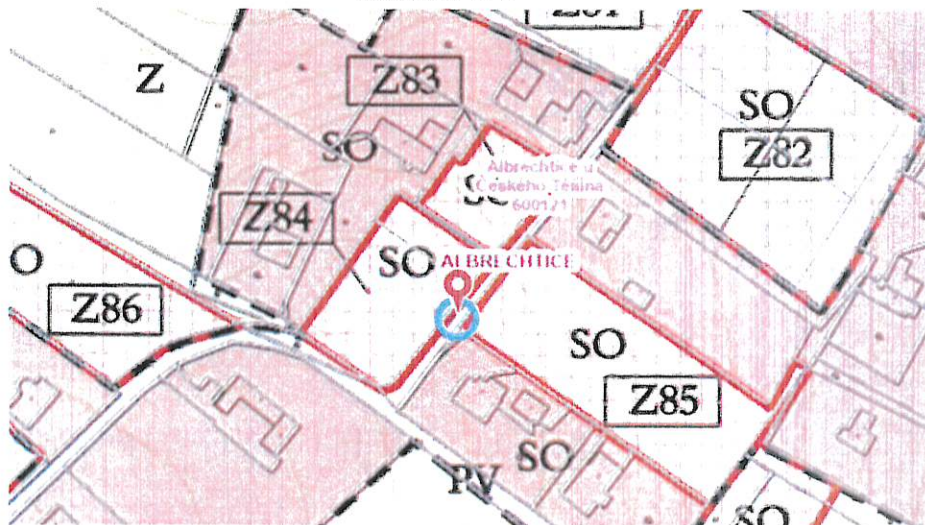
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.8.

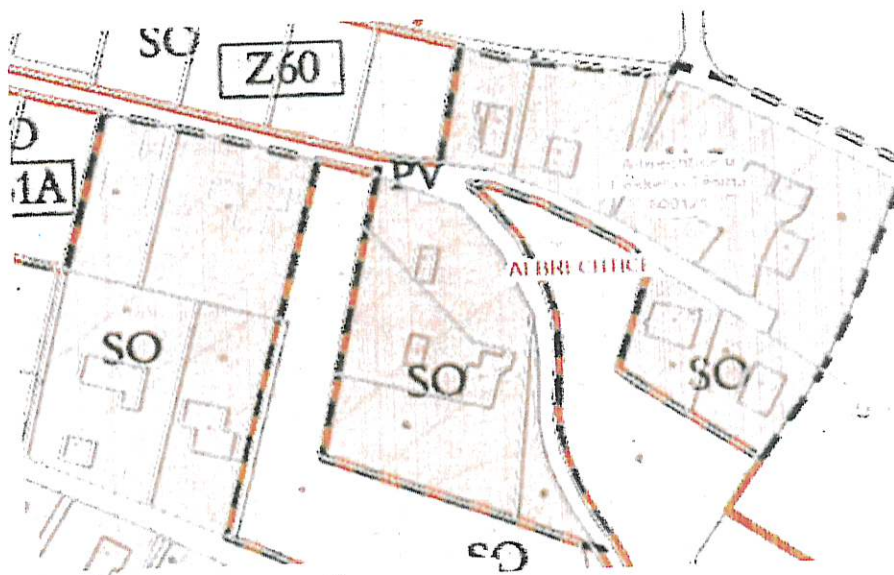
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 064118/2026

počet stran A4 v příloze:

1. Výsek z mapy ÚP a regulace	1
2. Katastrální mapy	1
3. Letecký snímek na parcely	1

Příloha č. 1

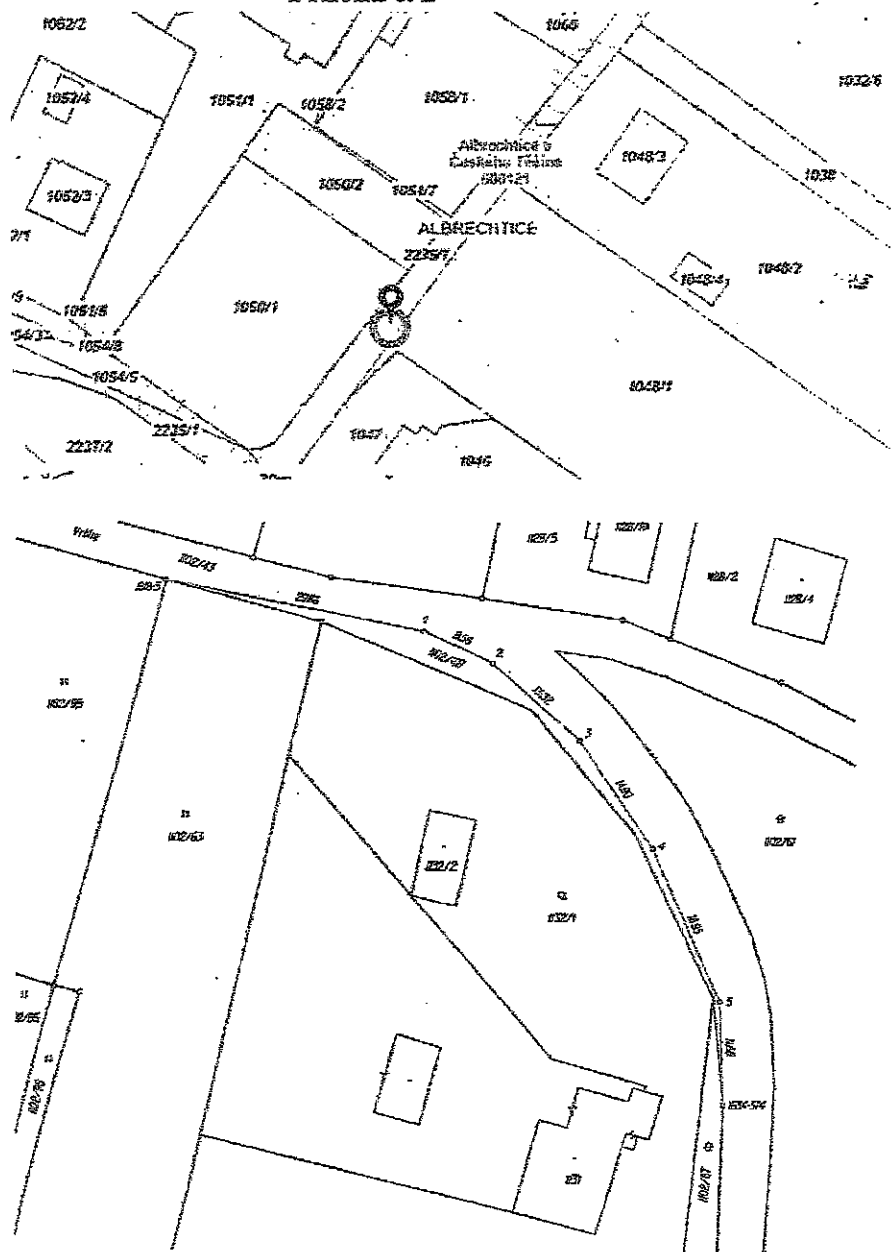




tab. č. 7

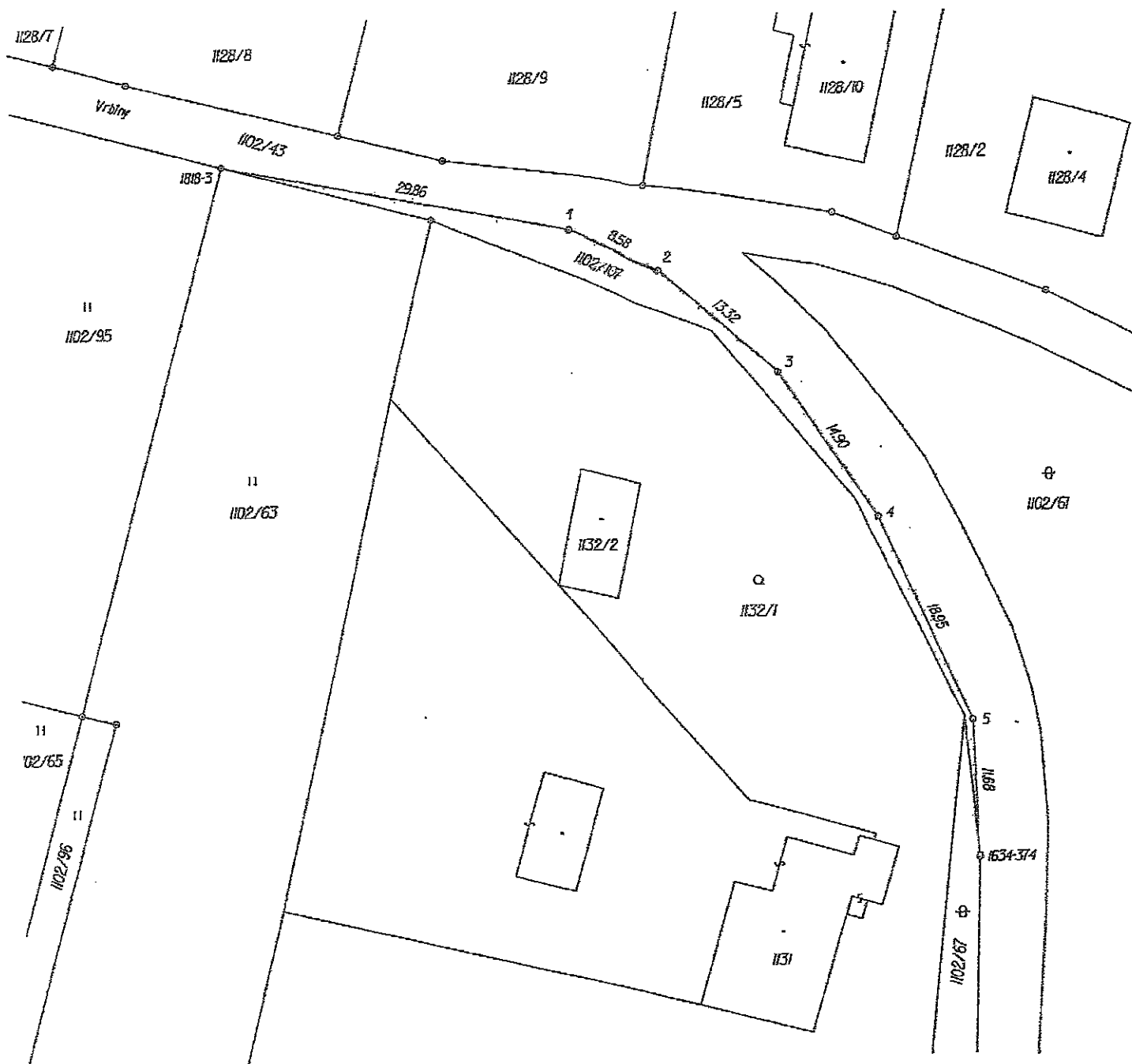
PLOCHY PĚŠÍCH A VOZIDLOVÝCH KOMUNIKACÍ PV	
Hlavní využití :	Plochy jsou určeny pro veřejná prostranství – místní komunikace, náměstí, apod.
Přípustné využití :	- plochy veřejných prostranství – chodníky, náměstí - přístřešky pro hromadnou dopravu, zálivy hromadné dopravy - prvky drobné architektury a mobiliáře, veřejná WC - stavby sítí a zařízení technické infrastruktury, např. vodovody, kanalizace, trafostanice, energetická vedení, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě - stavby a zařízení dopravní infrastruktury, např. stavby a zařízení pozemních komunikací funkční třídy C a D, stavby účelových komunikací, opěrné zdi, mosty, odstavné a parkovací plochy
Nepřípustné využití :	- stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu :	- nejsou stanoveny

Příloha č. 2



Příloha č. 3





Seznam souřadnic

Souřadnicový systém : JTSK

Číslo Souřadnice pro zápis do KN
bodu

	Y	X	Ród kvality	Poznámka
1634-374	452814.72	1108630.34	3	plast.mezník
1818-3	452877.95	1108570.46	3	plast.mezník
1	452848.66	1108576.35	3	plast.mezník
2	452840.85	1108579.99	3	plast.mezník
3	452830.91	1108588.84	3	plast.mezník
4	452822.70	1108601.26	3	plast.mezník
5	452814.91	1108618.59	3	plast.mezník

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
										Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví
	katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	ha		m²									
1102/43	72	77	ostat.pl. ostat.komunikace	1102/43	71	45	ostat.pl. ostat.komunikace		2	1102/43		10001	71	45
				1102/107	1	32	ostat.pl. ostat.komunikace		2	1102/43		10001	1	32
	72	77			72	77								

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:					
		Jméno, příjmení: Ing. Richard Šot		Jméno, příjmení: Ing. Richard Šot					
		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2215/2004		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2215/2004					
		Dne: 20.9.2023 Číslo: 4377/2023		Dne: 28.9.2023 Číslo: 2141/2023					
Vyhotovitel: Ing. Petr Makeš Ostrovského 934/6 Havířov-Město		Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.					
Číslo plánu: 2260-51/2023		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.					
Okres: Karviná		Ing. Lenka Poštulková KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava PGP-2404/2023-807 2023.09.27 13:21:24 +02'00'							
Obec: Albrechtice									
Kat. území: Albrechtice u Českého Těšína									
Mapový list: Ostrava 1-4/24									
Dosavadním vlastnickým pozemkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s přibližnými navrhovanými novými hranicemi, které byly označeny předepsaným způsobem: plast.mezníky.									