

# ODBORNÉ VYJÁDŘENÍ K CENĚ



Číslo odborného vyjádření: 2026-12

## OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC

Druh: Rodinný dům, Kojkovice č.p. 70, na pozemku p.č. 202, pozemek p.č. 202, p.č. 201 (LV 64), katastrální území Kojkovice u Třince, obec Třinec, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Frýdek-Místek

Obec: Třinec

Katastrální území: Kojkovice u Třince [771 074]

Adresa: Kojkovice 70, 739 61 Třinec

Pozemky: p. č. 201, zahrada, 497 m<sup>2</sup>

p. č. 202, zastavěná plocha a nádvoří, 307 m<sup>2</sup>

Stavby: Budova s číslem popisným 70

Ostatní stavby: na pozemku p.č.202: vedlejší stavba dílna



Účel ocenění: Pro stanovení obvyklé ceny

**OBVYKLÁ CENA**

**4 700 000 Kč**

*(slovy: čtyři miliony sedm set tisíc)*

**OBJEDNATEL: Sarasota, s.r.o., IČ: 17962838**

Adresa: Anglická 336/21, 120 00 Praha - Vinohrady

**ZHOTOVITEL: Ing. Iva Mejzliková**

Adresa: Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč

IČ: 696 73 667, tel: +420732123891, e-mail: znalec@mejzlikovi.cz

**Počet stran:** 18 a 4 stran příloh      **Počet vyhotovení:** 1

**Podle stavu ke dni:** 05.01.2026

**Vyhotoveno:** V Třebíči 30.01.2026

## Vlastnické a evidenční údaje

Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, 120 00 Praha 2, LV: 64, podíl 1 / 1

## Místopis

Kojkovice jsou místní částí města Třinec v Moravskoslezském kraji, ležící na pomezí Slezských Beskyd, nedaleko hranic s Polskem. Jedná se o severní místní část města Třinec. Jde o menší, převážně venkovský sídelní celek s rozptýlenou zástavbou. Krajina je převážně kopcovitá, tvořená loukami, lesy a drobnými usedlostmi. Kojkovice jsou dostupné místními komunikacemi, které napojují část na Třinec a Vendryni, odtud dále spojení na Frýdek-Místek, Ostravu i Slovensko. Odtud je možné pokračovat na hlavní silniční tahy procházející Třincem. Do obce jezdí autobusové linky městské hromadné dopravy Třinec a regionálních dopravců. V obci není žádná občanská vybavenost, jedná se o místní část města Třinec, kde je občanská vybavenost dostupná kompletní. Z hlediska technické vybavenosti má obec el. energii, vodovodní síť, kanalizace do jímek či domovních ČOV, plyn není, mobilní pokrytí, internetem a pevné telefonní sítě, veřejné osvětlení.

Objekt rodinného domu Kojkovice č.p. 70 je situován ve střední části obce, v blízkosti autobusové zastávky „Kojkovice - škola“. Přístup a příjezd na pozemek je z p.č. 17 - ostatní plocha, ostatní komunikace, vlastník: Statutární město Třinec, Jablunkovská 160, Staré Město, 73961 Třinec po p.č. 204 - trvalý travní porost ve vlastnictví Statutární město Třinec, Jablunkovská 160, Staré Město, 73961 Třinec. Dům je situován jako samostatně stojící na vlastním pozemku, je obklopený zahradou, přístup ze západní strany, vstupní brankou a vjezdní bránou v oplocení. Za domem, v zahradní části na pozemku p.č. 202, v jeho severovýchodním rohu je umístěna vedlejší stavba dílny.

|                                         |                                                            |                                                         |                                             |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Okolí:                                  | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna            | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                |                                             |
|                                         | <input type="checkbox"/> ostatní                           | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                   |                                             |
| Přípojky:                               | <input checked="" type="checkbox"/> voda                   | <input type="checkbox"/> kanalizace                     | <input type="checkbox"/> plyn               |
|                                         | <input checked="" type="checkbox"/> elektro                | <input type="checkbox"/> telefon                        | <input type="checkbox"/> zpev. příjezd      |
| Přístup k pozemku                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace    | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace          |                                             |
| Poloha v obci:                          | širší centrum - zástavba RD                                |                                                         |                                             |
| Dopravní dostupnost (do 10 min. pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                               | <input type="checkbox"/> železnice                      | <input checked="" type="checkbox"/> autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 min. autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř. |                                             |

### Přístup přes pozemky:

|     |                                                                      |
|-----|----------------------------------------------------------------------|
| 17  | Statutární město Třinec, Jablunkovská 160, Staré Město, 73961 Třinec |
| 204 | Statutární město Třinec, Jablunkovská 160, Staré Město, 73961 Třinec |

## Celkový popis

Pozemek p.č. 202 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 307 m<sup>2</sup>, na němž stojí rodinný dům Kojkovice č.p. 70, pozemek p.č. 201 – zahrada o výměře 307 m<sup>2</sup>, vše LV 64, v katastrálním území 771074 Kojkovice u Třince, obec 598810 Třinec, okres CZ0802 Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský.

Rodinný dům je postaven jako samostatně stojící na vlastním pozemku, obklopený zahradou. Hlavní vstup do domu je od západu, kde je přístup a příjezd brankou a bránou v oplocení, přístup ke garáži situované v 1.PP domu. Vstup do domu je z jihozápadního rohu domu. Rodinný dům je postaven na obdélníkovém půdorysu se zastřešením mansardovou střechou o různých sklonech. Dům má 1.PP, které tvoří technické podlaží, garáž, sklepy a skladovací místnosti. Nadzemní část tvoří 1.NP a 2.NP a podkroví. Centrální komunikační prostor mezi podlažními tvoří schodiště. V domě jsou 3 bytové jednotky, každá v jednom podlaží. Je zavedena elektřina, vodovod, odpady svedeny do jímky.

### Konstrukční řešení:

Rodinný dům je proveden jako stěnový systém zděný, postavený a užívaný od roku 1970. Zastavěná plocha 133 m<sup>2</sup>. Na domě byla započata rekonstrukce, nástavba podkroví, práce jsou nedokončeny. Dům je zděný, postaven na základech z kamene prolévaného betonem. Zdivo je cihelné, nástavba provedena ze siporexových tvárnic. Stropní konstrukce pravděpodobně Hurdis s rovnými podhledy. Zastřešení sklonitou mansardovou střechou, tesařská vazba, krytina betonová taška. Klempířské konstrukce provedeny z pozinkovaného plechu. Schodiště betonové. Omítky vnější, fasádní břizolitové bez zateplení, poškozené nedokončenými stavebními úpravami. Omítky vnitřní vápenné dvouvrstvé. Rozvody elektroinstalace, vody, odpadů, elektroinstalace. Okna v 1.PP dřevěná jednoduchá původní, v 1.NP původní dřevěná dvojité, ve 2.NP a v podkroví okna nová plastová. Kuchyně pro každý byt samostatně, stejně jako sociální zařízení. Topení předpoklad radiátory, kotel na tuhá paliva, v objektu je komín. Voda z veřejného řádu. Kanalizace do jímky. Elektroinstalace zavedena.

Technický stav nemovitosti: nedokončená nástavba a rekonstrukce, zhoršený technický stav.

## 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        |
| 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                              |
| NE  | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Komentář: Na LV zápis způsobu ochrany: chráněná ložisková území

### Ostatní rizika:

|     |                                 |
|-----|---------------------------------|
| NE  | Nemovitá věc není pronajímána   |
| ANO | Stavby dlouhou dobu rozestavěné |

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly předloženy.  
Stavba rozestavěná, nedokončená nástavba a rekonstrukce

## Stavebně technický popis

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Konstrukce:                                                                                                                                                                                                                                                         | zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou) |
| Rok výstavby:                                                                                                                                                                                                                                                       | 1970                                                 |
| Vytápění:                                                                                                                                                                                                                                                           | ústřední / etážové - tuhá paliva                     |
| Opotřebení:                                                                                                                                                                                                                                                         | 50,00 %                                              |
| Počet garáží:                                                                                                                                                                                                                                                       | 1                                                    |
| Počet podzemních/nadzemních podlaží:                                                                                                                                                                                                                                | 1 / 3                                                |
| Technický stav stavby:                                                                                                                                                                                                                                              | neudržovaná - k částečné rekonstrukci                |
| Rekonstrukce stavby:                                                                                                                                                                                                                                                | dílčí rekonstrukce v r.: 2000                        |
| <input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> rekonstrukce v interiéru |                                                      |

| Zastavěné plochy podlaží         |                      |       | Konstr.<br>výška            | Zastavěná<br>plocha |                       |
|----------------------------------|----------------------|-------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1.PP                             |                      |       | 133,00 m <sup>2</sup>       | 2,50 m              | 35,00 m <sup>2</sup>  |
| Výčet místností:                 | plocha               | koef. | užitná plocha               |                     |                       |
| sklad, sklep, technická místnost | 70,00 m <sup>2</sup> | 0,50  | 35,00 m <sup>2</sup>        |                     |                       |
| garáž                            | 25,00 m <sup>2</sup> | 0,00  | 0,00 m <sup>2</sup>         |                     |                       |
| Užitná plocha celkem:            |                      |       | <b>35,00 m<sup>2</sup></b>  |                     |                       |
| 1.NP                             |                      |       | 133,00 m <sup>2</sup>       | 3,00 m              | 100,00 m <sup>2</sup> |
| Výčet místností:                 | plocha               | koef. | užitná plocha               |                     |                       |
| bytová jednotka                  | 88,00 m <sup>2</sup> | 1,00  | 88,00 m <sup>2</sup>        |                     |                       |
| schodiště                        | 12,00 m <sup>2</sup> | 1,00  | 12,00 m <sup>2</sup>        |                     |                       |
| Užitná plocha celkem:            |                      |       | <b>100,00 m<sup>2</sup></b> |                     |                       |
| 2.NP                             |                      |       | 133,00 m <sup>2</sup>       | 3,00 m              | 88,00 m <sup>2</sup>  |
| Výčet místností:                 | plocha               | koef. | užitná plocha               |                     |                       |
| bytová jednotka                  | 88,00 m <sup>2</sup> | 1,00  | 88,00 m <sup>2</sup>        |                     |                       |
| Užitná plocha celkem:            |                      |       | <b>88,00 m<sup>2</sup></b>  |                     |                       |
| podkroví                         |                      |       | 100,00 m <sup>2</sup>       | 2,35 m              | 75,00 m <sup>2</sup>  |

#### Obestavěný prostor

|                              |                  |                               |
|------------------------------|------------------|-------------------------------|
| 1.PP                         | (133,0)*(2,50) = | 332,50 m <sup>3</sup>         |
| 1.NP                         | (133,0)*(3,00) = | 399,00 m <sup>3</sup>         |
| 2.NP                         | (133,0)*(3,00) = | 399,00 m <sup>3</sup>         |
| podkroví včetně zastřešení   | (133)*(4,8/2) =  | 319,20 m <sup>3</sup>         |
| Obestavěný prostor - celkem: |                  | <b>1 449,70 m<sup>3</sup></b> |

## POROVNÁVACÍ HODNOTA

**Kojkovice č.p. 70, pozemek p.č. 202, p.č. 201 , k.ú. Kojkovice u Třince, obec Třinec**

### Oceňovaná nemovitá věc

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena známa. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 298,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 1 449,70 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 133,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Výměra pozemku:</b>     | 804,00 m <sup>2</sup>   |

### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

**Koeficient K1** zohledňuje, zda se jedná o zdroj nabídky, pak je v koeficientu použita srážka. Pokud je zdrojem skutečně realizovaná cena, je koeficient roven 1,0

**Koeficient K2** zohledňuje velikost objektu, užitné plochy oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

**Koeficient K4** zohledňuje provedení a vybavení, vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

**Koeficient K5** zohledňuje celkový stav nemovité věci, typ nemovitosti, stáří vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

**Koeficient K6** zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $JTCs$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $JTCs$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ .

V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Je - li v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost lepší je koeficient větší než 1,0, je - li OCEŇOVANÁ nemovitost horší, je koeficient menší než 1,0. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

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

## Srovnatelné nemovité věci:

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                      |                         |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                                                | <b>Dolní Líštná 110</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |                      |                         |
| <b>Lokalita:</b>                                             | Dolní Líštná č.p. 110, obec Třinec, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                      |                         |
| <b>Popis:</b>                                                | Rodinný dům v lokalitě Dolní Líštná č.p. 110, Třinec. Dům o 2 nadzemních podlažích je dispozičně řešen jako 6+1 s 2 x garáží, stodolou, chlívkem, kůlnou a pozemkem vhodným k relaxaci o celkové výměře 840 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha domu 149 m <sup>2</sup> , celková podlahová plocha 298 m <sup>2</sup> , započítatelná plocha 258 m <sup>2</sup> . U domu je vedlejší stavba obsahující dvě garáže a sklad. Dům je vhodný k rekonstrukci s možností dostavění pokojů v půdním prostoru. Dům nabízí i možnost rozdělení na více bytových jednotek. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel, nebo el. bojler. Vytápění plynový kotel, nebo kotel na tuhá paliva. Odpad sveden do septiku. Voda z řádu. Dolní Líštná je místní část, která se nachází ve východní části Statutárního města Třince. Touto částí prochází silnice II/476. V roce 2009 zde bylo evidováno 405 adres. V roce 2001 zde trvale žilo 4888 obyvatel. V této části se nachází nemocnice a sídliště Sosna, kde žije většina obyvatel. V dojezdové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchod, pošta, zdravotní středisko. |                   |                      |                         |
| <b>Podlaží:</b>                                              | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |                      |                         |
| <b>Dispozice:</b>                                            | 6+1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                      |                         |
| <b>Typ stavby:</b>                                           | zděná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                      |                         |
| <b>Pozemek:</b>                                              | 840,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>                                        | 258,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                      |                         |
| <b>Zastavěná plocha:</b>                                     | 149,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny - V-4275/2025-832 z 11.12.2025       | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                      |                         |
| K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 1 BJ             | 0,97                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                      |                         |
| K3 Poloha - obdenná obec, m.č. Třince                        | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                      |                         |
| K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, TP, plyn | 0,98                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                      |                         |
| K5 Celkový stav - k rekonstrukci                             | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                      |                         |
| K6 Vliv pozemku - pozemek 840 m <sup>2</sup>                 | 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |                      |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                                             | <b>Užitná plocha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| k 11.12.2025                                                 | [m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 3 990 000                                                    | 258,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 15 465            | 0,95                 | <b>14 692</b>           |



Zdroj: Vklad V-4275/2025-832 z 11.12.2025

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>      | <b>Dolní Líštná 214</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Lokalita:</b>   | Dolní Líštná, Třinec, ulice Habrová č.p. 214 a 215, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Popis:</b>      | Dva domy na adrese: Dolní Líštná, Třinec, ulice Habrová č.p. 214 a 215. Každý dům o třech bytových jednotkách 3+1, se samostatným vchodem v Třinci, lokalita "Stará Sosna". Domy jsou zděné, zastřešení sedlovou střechou, výstavba v 60. letech minulého století. Domy jsou ke kompletní rekonstrukci. Jedná se o mezonetové byty, které nabízí velmi dobrou užitnost. V přízemí naleznete toaletu, koupelnu, kuchyni, obývací pokoj. V patře jsou dvě ložnice. Dům je podsklepen. Každá bytová jednotka má k dispozici své vlastní odběrné místo elektřiny i plynu. Součástí bytové jednotky malá zahrada, která se nachází na společném pozemku. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě města Třinec, je obklopen zelení. V blízkosti se nachází: nemocnice, potraviny, restaurační zařízení. |
| <b>Podlaží:</b>    | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dispozice:</b>  | 3x 3+1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Typ stavby:</b> | zděná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Pozemek:</b>    | 872,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Užitná plocha:** 360,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 220,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-2779/2025-832 z 1.8. 2025 1,00  
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha, 3 BJ - stejné, vlastní vstupy 0,85  
K3 Poloha - obdobná obec, m.č. Třince 0,99  
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plyn, samostatné měřiče 0,97  
K5 Celkový stav - k rekonstrukci 1,00  
K6 Vliv pozemku - pozemek 870 m<sup>2</sup> 1,00



Zdroj: Vklad V-2779/2025-832 z 1.8. 2025

| Cena [Kč]<br>k 1.8.2025 | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>Kc | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| 7 500 000               | 360,00                             | 20 833                          | 0,82                | 17 083                                   |

**Název:** Nebory 271

**Lokalita:** Nebory č.p. 271, Třinec, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský

**Popis:** Rodinný dům na adrese Nebory č.p. 271, Třinec je starší, celopodsklepený dům, s prvním podlažím o velikosti 3+1 s vlastní koupelnou a WC, ve 2. NP byt o velikosti 2+1, je po částečné rekonstrukci a skládá se ze dvou pokojů, kuchyně a WC s koupelnou, prostorná půda je k dispozici také. Užitná plocha 244 m<sup>2</sup>. Po opravě je také střecha s novým falcovaným plechem, zdivo je cihelné, bez zateplení, fasáda původní břizolitová. Pozemek je rovinný o celkové výměře 2273 m<sup>2</sup>, jehož součástí je větší hospodářská budova a k tomu 2 garáže. Jedná se o lokalitu, která nabízí klid, poblíž se nachází les a v docházkové vzdálenosti dobře zásobenou večerku, hospodu s restaurací i zastávku autobusu. Přístupová cesta je po místní asfaltové komunikaci. Vlastní vydatná studna k dispozici. Vytápění plynem nebo kotlem na tuhá paliva.

**Podlaží:** 1

**Dispozice:** 3+1 a 2+1

**Typ stavby:** zděná

**Pozemek:** 2 273,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 244,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 144,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - V-1324/2025-832 z 14.4. 2025 1,00  
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha, 2 BJ 0,96  
K3 Poloha - obdobná obec, m.č. Třince 1,00  
K4 Provedení a vybavení - vytápění - ÚT, radiátory, plyn, TP 0,98  
K5 Celkový stav - k rekonstrukci, 2.NP po částečné reko, vyměněna krytina 0,95  
K6 Vliv pozemku - pozemek 2273 m<sup>2</sup> 0,90



Zdroj: Vklad V-1324/2025-832 z 14.4. 2025

| Cena [Kč]<br>k 14.4. 2025 | Užitná plocha<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Celkový koef.<br>Kc | Upravená j. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| 4 775 000                 | 244,00                             | 19 570                          | 0,80                | 15 656                                   |

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Nemovitosti jsou porovnávány na základě užitné plochy, je zohledněna poloha, velikost objektu, stáří a provedení, typ nemovitosti, celkový stav, možnosti parkování či garážování, velikost a poloha pozemku, vedlejší stavby užívané ve funkčním celku apod. Jednotlivá porovnání jsou stanoveny koeficienty.

|                                                 |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena           | 14 692 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena            | 15 810 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena           | 17 083 Kč/m <sup>2</sup> |
| Variační koeficient výchozích jednotkových cen  | 12,31 %                  |
| Variační koeficient upravených jednotkových cen | 6,21 %                   |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

|                                               |                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|
| Průměrná jednotková cena                      | <b>15 810 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková Užitná plocha oceňované nemovité věci | 298,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>           | <b>4 711 380 Kč</b>            |

## ZÁVĚR

Na základě provedené detailní analýzy s použitím výše uvedené metody ocenění pro návrh obvyklé ceny k uvedenému datu, je navržena tržní, resp. obvyklá cena/ tržní hodnota nemovitosti: rodinného domu Kojkovice č.p. 70, na pozemku p.č. 202, pozemek p.č. 202, p.č. 201 (LV 64), katastrální území Kojkovice u Třince, obec Třinec, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský: 4 700 000,- Kč.

Použitá metoda porovnávací porovnává nemovitosti pomocí koeficientů uskutečněných prodejů v nejbližší minulosti, vypovídá o skutečném stavu trhu ke dni ocenění. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z vyhodnocení údajů realizovaných prodejů databáze, nabídkových cen, pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Nemovitost je oceněna jako funkční celek, oceněna jako volná bez odečtu jakýchkoliv pohledávek, zástavních práv, skutečného vyčíslení případných exekucí uvedených či neuvedených na LV 64, katastrální území Kojkovice u Třince, obec Třinec, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský.

Při stanovení ceny nemovitosti byl brán ohled na stáří a stav domu, na pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou rodinného domu a vedlejších staveb. Dále je zohledněno konstrukční řešení rodinného domu, využití, silné a slabé stránky nemovitosti, umístění nemovitosti atd.

### Silné stránky

- klidná lokalita, m.č. města Třince
- dostupná občanská vybavenost města
- přístup a příjezd po veřejné komunikaci
- velký pozemek zahrady
- garáž v 1.PP, vedlejší stavba skladu

### Slabé stránky

- 3 bytové jednotky v jednom domě
- předpoklad kompletní rekonstrukce a dokončení

**Obvyklá cena**

**4 700 000 Kč**

slovy: Čtyři miliony sedm set tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9

V Třebíči 30.01.2026

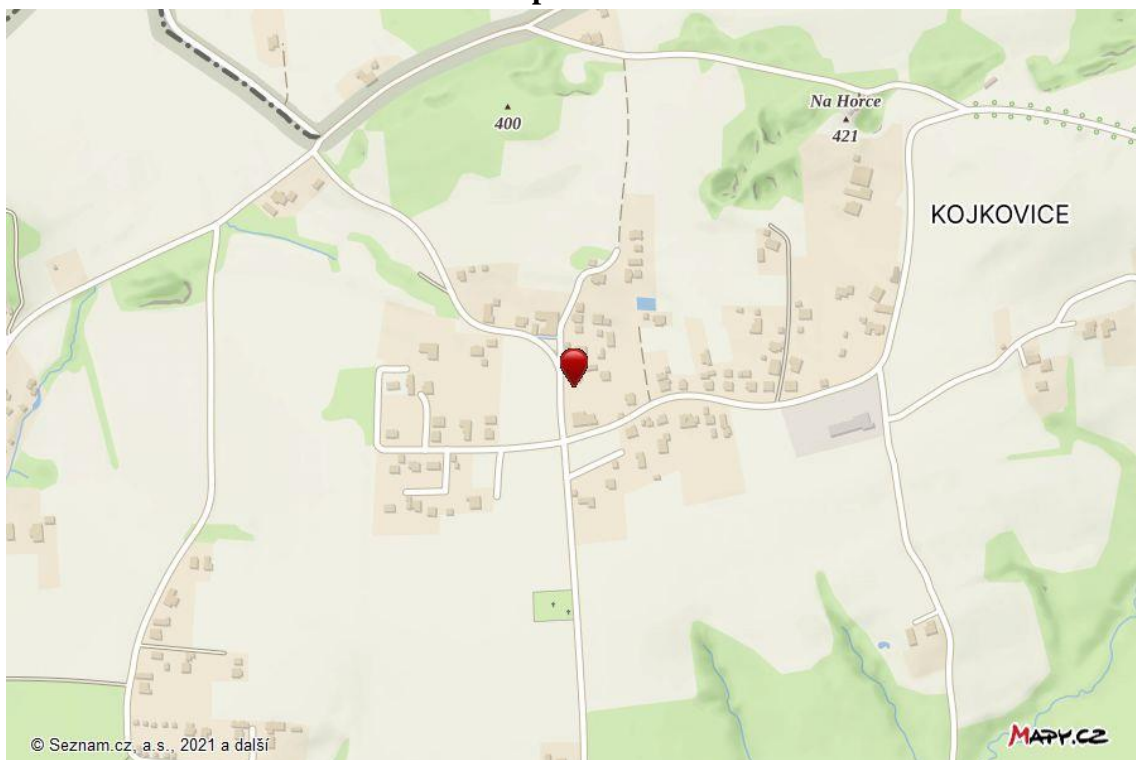
Ing. Iva Mejzlíková  
Gen. Fanty 930/28  
674 01 Třebíč  
telefon: +420732123891  
e-mail: znalec@mejzlikovi.cz



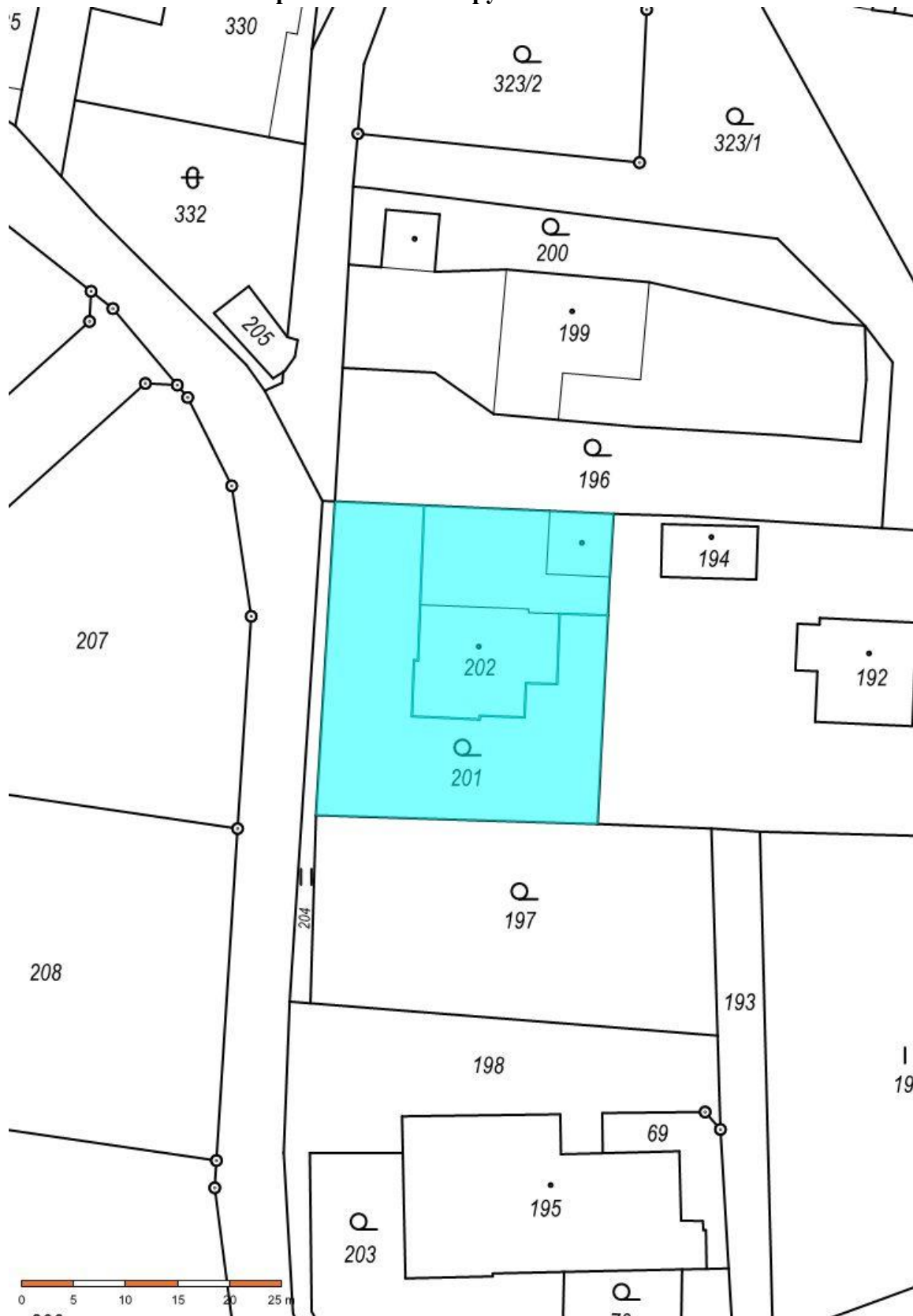
## SEZNAM PŘÍLOH

| <b>Přílohy</b>                                                                                                                                                           | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Situace umístění nemovitosti RD Kojkovice 70, pozemku p.č. 202, p.č. 201, katastrální území Kojkovice u Třince, obec Třinec, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský | 1                             |
| Situace katastrální mapy umístění nemovitosti pozemku p.č. 202, p.č. 201, katastrální území Kojkovice u Třince, obec Třinec, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský | 1                             |
| Výpis z LV 64, katastrální území Kojkovice u Třince                                                                                                                      | 2                             |
| Porovnávací nemovitosti                                                                                                                                                  | 3                             |
| Cerifikát odhadce                                                                                                                                                        | 1                             |

## Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy ze dne 30.1.2026



Pozemek p.č. 201 v k.ú. č. 771074

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2026 16:35:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 771074 Kojkovice u Třince

List vlastnictví: 64

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                                 | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                           |               |       |
| Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2 |               |       |
| 17962838                                                   |               |       |

**B Nemovitosti**

| Pozemky                                         | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany                                  |
|-------------------------------------------------|---------|------------|----------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
|                                                 | 201     | 497        | zahrada                    |                | chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond |
|                                                 | 202     | 307        | zastavěná plocha a nádvoří |                | chráněná ložisková území                        |
| Součástí je stavba: Kojkovice, č.p. 70, rod.dům |         |            |                            |                |                                                 |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: 202               |         |            |                            |                |                                                 |

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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 08:55:00. Zápis proveden dne 05.06.2024.

V-1618/2024-832

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

- o Smlouva kupní ze dne 03.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 13:04:53. Zápis proveden dne 19.12.2024.

V-4191/2024-832

Pro: Sarasota s.r.o., Anglická 336/21, Vinohrady, 12000 Praha 2

RČ/IČO: 17962838

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 201     | 72021 | 497         |

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 12.01.2026 16:35:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 771074 Kojkovice u Třince

List vlastnictví: 64

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 Třinec, kód: 832.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.01.2026 16:41:37

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.  
strana 2

podání: 11.12.2025

cena: **3 990 000 Kč**

Kupní sml.: V-4275/2025-832 ( LISTINY )

Listina ID: 91002100010

LV: 6555 k.ú.: 771091



Rodinný dům v lokalitě Dolní Líštná č.p. 110, Třinec. Dům o 2 nadzemních podlažích je dispozičně řešen jako 6+1 s 2 x garáží, stodolou, chlívkem, kůlnou a pozemkem vhodným k relaxaci o celkové výměře 840 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha domu 149 m<sup>2</sup>, celková podlahová plocha 298 m<sup>2</sup>, započítatelná plocha 258 m<sup>2</sup>. U domu je vedlejší stavba obsahující dvě garáže a sklad. Dům je vhodný k rekonstrukci s možností dostavění pokojů v půdním prostoru. Dům nabízí i možnost rozdělení na více bytových jednotek. Ohřev vody zajišťuje plynový kotel, nebo el. bojler. Vytápění plynový kotel, nebo kotel na tuhá paliva. Odpad sveden do septiku. Voda z řádu. Dolní Líštná je místní část, která se nachází ve východní části Statutárního města Třince. Touto částí prochází silnice II/476. V roce 2009 zde bylo evidováno 405 adres. V roce 2001 zde trvale žilo 4888 obyvatel. V této části se nachází nemocnice a sídliště Sosna, kde žije většina obyvatel. V dojezdové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, obchod, pošta, zdravotní středisko.



| Rízení, v rámci kterých byl k n |            |
|---------------------------------|------------|
| <a href="#">V-908/2022-832</a>  | 24.03.2022 |
| <a href="#">V-3237/2025-832</a> | 06.10.2025 |
| <a href="#">V-4275/2025-832</a> | 11.12.2025 |

**Cenová historie 06.06.2025 - 15.09.2025** [101 d.]

|                                     | Zaznamenáno           | Cena                |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Prodej nemovitosti (zdroj: katastr) | 19.11.2025            | od 3,8 do 4 mil. Kč |
| + Stažení inzerátu                  | 15.09.2025 (do 13 d.) | 3 990 000 Kč        |

podání: 1.8.2025  
cena: **15 000 000 Kč**

Kupní sml.: V-2779/2025-832 ( LISTINY )  
Listina ID: 92255705010  
LV: 6543 k.ú.: 771091

|                                                                        | Plocha             | Cena/m <sup>2</sup> | Cena             |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| <b>STAVBA:</b> Habrová 214, Dolní Lištná, Třinec ( <b>bytový dům</b> ) | 361 m <sup>2</sup> | 19 346              | <b>7 345 350</b> |
| <b>PARCELA:</b> 496 (zast. plocha a nádv.), kú: Dolní Lištná           | 220 m <sup>2</sup> | 1 599               |                  |
| <b>STAVBA:</b> Habrová 215, Dolní Lištná, Třinec ( <b>bytový dům</b> ) | 360 m <sup>2</sup> | 19 346              | <b>7 304 568</b> |
| <b>PARCELA:</b> 495 (zast. plocha a nádv.), kú: Dolní Lištná           | 217 m <sup>2</sup> | 1 599               |                  |
| <b>PARCELA:</b> 487/6 (zahrada), kú: Dolní Lištná                      | 652 m <sup>2</sup> | 278                 | <b>181 297</b>   |
| <b>PARCELA:</b> 487/7 (zahrada), kú: Dolní Lištná                      | 607 m <sup>2</sup> | 278                 | <b>168 784</b>   |



Dva domy na adrese: Dolní Lištná, Třinec, ulice Habrová č.p. 214 a 215. Každý dům o třech bytových jednotkách 3+1, se samostatným vchodem v Třinci, lokalita "Stará Sosna". Domy jsou zděné, zastřešení sedlovou střešou, výstavba v 60.tých letech minulého století. Domy jsou ke kompletní rekonstrukci. Jedná se o mezonetové byty, které nabízí velmi dobrou užítost. V přízemí naleznete toaletu, koupelnu, kuchyni, obývací pokoj. V patře jsou dvě ložnice. Dům je podsklepen. Každá bytová jednotka má k dispozici své vlastní odběrné místo elektřiny i plynu. Součástí bytové jednotky malá zahrada, která se nachází na společném pozemku. Dům je umístěn v atraktivní lokalitě města Třinec, je obklopen zelení. V blízkosti se nachází: nemocnice, potraviný, restaurační zařízení.

podání: 14.4.2025  
cena: **4 775 000 Kč**

Kupní sml.: V-1324/2025-832 ( LISTINY )  
Listina ID: 90272375010  
LV: 899 k.ú.: 701793

|                                                           | Plocha             | Cena/m <sup>2</sup> | Cena             |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| <b>STAVBA:</b> Nebory 271, Třinec, (rodinný dům)          | 244 m <sup>2</sup> | 11 512              | <b>4 383 524</b> |
| <b>PARCELA:</b> st.355 (zast. plocha a nádv.), kú: Nebory | 867 m <sup>2</sup> | 3 144               |                  |
| <b>PARCELA:</b> 1534 (zahrada), kú: Nebory                | 954 m <sup>2</sup> | 278                 | <b>265 625</b>   |
| <b>PARCELA:</b> 1533/I (zahrada), kú: Nebory              | 452 m <sup>2</sup> | 278                 | <b>125 851</b>   |



Rodinný dům na adrese Nebory č.p. 271, Třinec je starší, celopodsklepený dům, s prvním podlažím o velikosti 3+1 s vlastní koupelnou a WC, ve 2. NP byt o velikosti 2+1, je po částečné rekonstrukci a skládá se ze dvou pokojů, kuchyně a WC s koupelnou, prostorná půda je k dispozici také. Užitná plocha 244 m<sup>2</sup>. Po opravě je také střecha s novým falcovaným plechem, zdivo je cihelné, bez zateplení, fasáda původní břizolitová. Pozemek je rovinný o celkové výměře 2273 m<sup>2</sup>, jehož součástí je větší hospodářská budova a k tomu 2 garáže. Jedná se o lokalitu, která nabízí klid, poblíž se nachází les a v docházkové vzdálenosti dobře zásobenou večerku, hospodu s restaurací i zastávku autobusu. Přístupová cesta je po místní asfaltové komunikaci. Vlastní vydatná studna k dispozici. Vytápění plynem nebo kotlem na tuhá paliva.



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle  
ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.  
**VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK**

**Certifikát číslo: 363/230/CON/2023**

**CO ÚSI**

**Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí**

**Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ**

*narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči*

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M  
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá doзору Certifikačního orgánu CO ÚSI

