ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 017/2025

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 159 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 102 a dále pozemků parc.č. st. 187 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je vedlejší stavba bez č.p. a dále pozemků parc.č. 200/7, parc.č. 200/8, parc.č. 2009 užívané ve funkčním celku se stavbami pod společným oplocením, vše v katastrálním území a obci Horní Tošanovice, zapsáno na LV č. 526 pro k.ú. Horní Tošanovice obec Horní Tošanovice, okres Frýdek-Místek, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419, .
Čimická 780/61, 181 00 Praha

Číslo jednací: 032/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA	**4 200 000 Kč**

Počet stran: 29 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 28.7.2025 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 29.7.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 159 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 102 a dále pozemků parc.č. st. 187 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je vedlejší stavba bez č.p. a dále pozemků parc.č. 200/7, parc.č. 200/8, parc.č. 2009 užívané ve funkčním celku se stavbami pod společným oplocením, vše v katastrálním území a obci Horní Tošanovice, zapsáno na LV č. 526 pro k.ú. Horní Tošanovice obec Horní Tošanovice, okres Frýdek-Místek, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Frýdek-Místek a to pro potřeby dražby. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3

obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Obec Horní Tošanovice je obcí místního významu, která má cca 500 obyvatel. Obcí prochází silnice I/48, v těsné blízkosti se nachází nájezd na dálnici D48 (součást mezinárodní silniční sítě E462), což zajišťuje velmi dobré dopravní napojení směrem na Frýdek-Místek a Český Těšín. Předmět ocenění se nachází v širším centru obce, v katastrálním území Horní Tošanovice. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy vesnického charakteru. Nejbližší zastávkou hromadné dopravy je zastávka autobusu „Horní Tošanovice, statek“, vzdálená cca 500 m západním směrem od nemovitosti. V obci Horní Tošanovice se nachází základní občanská vybavenost – obecní úřad, knihovna, obchod se základním sortimentem atd. Nejbližší obcí s rozšířenou občanskou vybaveností je obec Hnojník (cca 2 km), případně město Třinec nebo Frýdek-Místek, které poskytují kompletní síť služeb, školských a zdravotnických zařízení, obchodů a pracovních příležitostí.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Horní Tošanovice, k.ú. Horní Tošanovice

Adresa nemovité věci: Horní Tošanovice 102, 739 53 Horní Tošanovice

Vlastnické a evidenční údaje

Radana Lichovníková, č. p. 159, 739 38 Dolní Domaslavice, LV: 526, podíl 1 / 1

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce
- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- vyjádření jednotlivých správců sítí (SMVAK, ČEZ Distribuce, GasNet)
- informace o povodních - dálkový přístup společnosti Intermap
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 28.7.2025 za účasti zástupce znalecké kanceláře a paní Lichovníkové - majitelky a pana Kubise - partnera majitelky
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.7.2025 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a vlastníka paní Lichovníkové a pana Kubise - partnera majitelky.

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		

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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

775/6	Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
769/1	Matuldová Jana, Sztucová Lucie (místní komunikace)

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:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:
Objednatelem nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyly předloženy žádné podklady.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen pozemkem parc.č. St. 159, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 102, dále pozemek parc.č. St. 187, jehož součástí je vedlejší stavba bez č.p./č.e., dále pozemky parc.č. 200/7, parc.č. 200/8, parc.č. 200/9, užívané ve funkčním celku a to pod společným oplocením. Ze zajištěných podkladů jsou pozemky dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku parc.č. 769/1 a parc.č. 775/6, k.ú. Horní Tošanovice

Stavba RD je pravděpodobně napojena na veřejný vodovodní řad provozovaný obcí Horní Tošanovice, elektřinu závěsným kabelem ve vlastnictví distributora ČEZ Distribuce a.s., plynovod z HUP na vlastním pozemku parc.č. 200/8, splašková voda je dle sdělení svedena do jímky na vlastním pozemku parc.č. 200/7. Příslušenství tvoří zejména venkovní úpravy v podobě oplocení, přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy, dále zděná vedlejší stavba HB s garáží, která je součástí pozemku parc.č. st. 187.

ODBORNÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Oceňované pozemky samostatně

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Z veřejných realitních nabídek je patrné, že se jednotková cena zastavitelných pozemků v obci Horní Tošanovice a okolí ohybuje v intervalu 1.500,- 2.000,- Kč/m2. S ohledem na lokalizaci, velikost, svažitost a tvar pozemků se jednotková cena uvažuje při spodní části intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 159	138	1 500,00		207 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 187	40	1 500,00		60 000
orná půda	200/7	613	1 500,00		919 500
ostatní plocha	200/8	159	1 500,00		238 500
orná půda	200/9	239	1 500,00		358 500
Celková výměra pozemků		**1 189**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 783 500**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parc. číslo	Popis Množství	JC	Rozest.	RC	Opotř.	VH
Hospodářská budova	Vedlejší stavba hospodářské budovy					
St. 187	161,00 m3	5 000 Kč/m3	100 %	805 000 Kč	60 %	322 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						**322 000 Kč**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 102

Věcná hodnota dle THU

Stavba rodinného domu č.p. 102 na pozemku parc. č. St. 159 je samostatně stojící, podsklepená se dvěma nadzemními podlažími a šikmou střechou. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy, prokládanými lomovým kamenem. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel nebo z tvárnic, tloušťka cca 45 cm, částečně zateplené polystyrenem (u dvou obvodových stěn). Stropní konstrukce s rovným podhledem je pravděpodobně železobetonová. Střecha je valbová, s klasickou vaznicovou soustavou, střešní krytina plechová falcovaná, převážně opatřená nátěrem. Podlahové povrchy v obytných místnostech jsou plovoucí s laminátovým povrchem, v ostatních místnostech jsou použity běžné keramické

dlažby. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vytápění objektu je ústřední, s otopnými tělesy, zdrojem jsou dva plynové kotle umístěné v 1. podzemním podlaží (pro 1. nadzemní podlaží) a ve 2. nadzemním podlaží. Součástí kotlů je bojler. Podle sdělení z místního šetření je kotel v 1. podzemním podlaží nefunkční, kotel ve 2. nadzemním podlaží je na hranici životnosti. Dispozičně je stavba řešena jako dvoubytová, tj. 2 x 3+1. Vnitřní vybavení jednotky v přízemí tvoří běžná koupelna se dvěma sprchovými kouty, umyvadlem a dvěma splachovacími WC (ve samostatných místnostech). Kuchyně je vybavena základní kuchyňskou linkou a samostatnými spotřebiči. Vnitřní vybavení jednotky ve 2. nadzemním podlaží zahrnuje koupelnu s vanou a sprchovým koutem, jedno WC v samostatné místnosti a kuchyni vybavenou kuchyňskou linkou na míru s vestavěnou varnou deskou.

Podle informací z RÚIAN je stavba v užívání od roku 1980. Podle sdělení z místního šetření byla v letech 2008–2009 provedena částečná rekonstrukce interiéru – koupelny včetně obkladů a sanity, podlahových povrchů obytných místností, vnitřních dveří, výměna oken za plastová s dvojsklem, částečné zateplení fasády kontaktním zateplovacím systémem, výměna topných zdrojů (plynové kotle) a částečná výměna rozvodů vody, topení a elektřiny. Celkový stav stavby je zanedbaný, je patrná absence základní údržby a modernizace. V interiéru jsou viditelné stopy vlhkosti, stavba je částečně rozestavěná a nedokončená.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
garáž	32,31 m^2	0,00	0,00 m^2	
sklad	16,21 m^2	0,50	8,11 m^2	
chodba	11,91 m^2	0,50	5,96 m^2	
kotelna	14,75 m^2	0,50	7,38 m^2	
sklad + schody	13,28 m^2	0,50	6,64 m^2	
sklad	13,87 m^2	0,50	6,94 m^2	
				35,01 m^2
1NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba	4,48 m^2	1,00	4,48 m^2	
chodba	11,75 m^2	1,00	11,75 m^2	
WC1	2,19 m^2	1,00	2,19 m^2	
WC2	2,26 m^2	1,00	2,26 m^2	
pokoj	13,72 m^2	1,00	13,72 m^2	
prádelna	4,00 m^2	1,00	4,00 m^2	
koupelna	6,42 m^2	1,00	6,42 m^2	
pokoj	17,19 m^2	1,00	17,19 m^2	
kuchyně	15,06 m^2	1,00	15,06 m^2	
ložnice	18,96 m^2	1,00	18,96 m^2	
chodba	5,41 m^2	1,00	5,41 m^2	
lodžie se vstupem	4,66 m^2	0,50	2,33 m^2	
				103,77 m^2
2NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
chodba+schodiště	14,65 m^2	1,00	14,65 m^2	
lodžie	4,70 m^2	0,50	2,35 m^2	
chodba	11,31 m^2	1,00	11,31 m^2	

komora	3,31 m^2	1,00	3,31 m^2	
WC	1,91 m^2	1,00	1,91 m^2	
technická místnost	4,11 m^2	1,00	4,11 m^2	
koupelna	5,62 m^2	1,00	5,62 m^2	
ložnice	16,53 m^2	1,00	16,53 m^2	
kuchyně	15,31 m^2	1,00	15,31 m^2	
pokoj	19,40 m^2	1,00	19,40 m^2	
pokoj	13,00 m^2	1,00	13,00 m^2	
				107,50 m^2
				246,28 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1PP	9,60*12,30+2,50*9,00 =	140,58	2,40 m
1NP	9,60*12,30+2,50*9,00 =	140,58	2,83 m
2NP	9,60*12,30+2,50*9,00 =	140,58	2,80 m
		421,74 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1PP	(9,60*12,30+2,50*9,00)*(2,40) =	337,39
NP	1NP	(9,60*12,30+2,50*9,00)*(2,83) =	397,84
NP	2NP	(9,60*12,30+2,50*9,00)*(2,80) =	393,62
Z	Zastřešení	(9,60*12,30+2,50*9,00)*(3,00/3) =	140,58
Obestavěný prostor - celkem:			**1 269,43 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	141
Užitná plocha (UP)	[m^2]	246
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 269,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	8 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	8 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 790 155
Stáří	roků	50
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**5 395 078**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 102 s příslušenstvím a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	246,28 m^2
Obestavěný prostor:	1 269,43 m^3
Zastavěná plocha:	140,58 m^2
Výměra pozemku:	1 189,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům Mosty u Jablunkova 406 s příslušenstvím**

Lokalita: Mosty u Jablunkova

Popis: Nabízíme na prodej celo podsklepený rodinný dům v obci Mosty u Jablunkova. Nemovitost je ve velice udržovaném stavu po zdařilé částečné rekonstrukci (dřevěná euro okna, elektřina, zateplení, střešní krytina, rozvody vody a odpadů, zateplení stropu...). Rodinný dům je vhodný pro početnější rodinu, dvougenerační bydlení nebo jako dvě samostatné bytové jednotky - každá jednotka má vlastní vchod ze schodiště. V přízemí se nachází prostorná předsíň, obývací pokoj, ložnice, kuchyně s jídelnou, koupelna, WC a menší sklad. V prvním patře jsou tři pokoje, kuchyně s výstupem na balkon, koupelna, WC a sklad. Udržovaný suchý sklep s dílnou, skladovacím prostorem a vlastním výstupem na zahradu. Topení zajišťuje plynový kotel nebo kotel na tuhá paliva, napojeno na obecní vodovod a kanalizaci + vlastní studna. Součásti prodeje je i samostatná hospodářská budova a pozemek o celkové výměře 6.363m2. Možnost okamžitého bydlení bez investic, velice dobrá poloha nemovitosti, do centra Jablunkova je to 7 minut jízdy. V blízkosti sportovní areál, škola, školka, obchod, restaurace, sjezdovky
Prodáno dne 30.5.2025 pod V-1904/2025-832 za kupní cenu 4.590.000 Kč.

Dispozice: 5+2
Pozemek: 6 363,00 m^2
Užitná plocha: 230,00 m^2
Zastavěná plocha: 121,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 05/2025	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,90
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: vlastní databáze

Váha: 5

Cena [Kč] k 30.5.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 590 000	230,00	19 957	0,89	**17 762**

Název: **Rodinný dům Třinec - Nebory 271**

Lokalita: Nebory

Popis: Starší RD, celopodsklepeného, s prvním podlažím o velikosti 3+1 s vlastní koupelnou a WC, 2. NP je po rekonstrukci a skládá se ze dvou pokojů, kuchyně a WC s koupelnou, prostorná půda je k dispozici také. Pozemek je rovinatý o celkové výměře přes 2 tis. m2, jehož součástí je větší hospodářská budova a k tomu 2 garáže. Jedná se o velmi příhodnou lokalitu, 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. Kolaudace 1955, částečná rekonstrukce 2010.
Rodinný dům č.p. 271, jako součást pozemku parc.č. st. 355, k.ú. Nebory, obec Třinec. Zastavěná plocha domu 110m^2, obytná plocha 155m^2, užitná plocha dle BA = 200m^2, pozemek celkem 2273m^2, Prodáno 14.4.2025 pod V-1324/2025-832 s kupní cenou 4.775.000 Kč.

Dispozice: 5+2
Pozemek: 2 273,00 m^2
Užitná plocha: 200,00 m^2
Zastavěná plocha: 110,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 04/2025	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší	0,85
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je mírně horší	0,90
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný je menší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 14.4.2025	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Váha: 5 Upravená j. cena [Kč/m^2]
4 775 000	200,00	23 875	0,69	**16 474**

Název: **Prodej rodinného domu 499 m2, pozemek 831 m2**

Lokalita: Moravskoslezský kraj, Frýdek-Místek, Hnojník

Popis: Nabízíme k prodeji prostorný dvougenerační rodinný dům s možností dalšího rozšíření, ideální pro vícegenerační bydlení nebo investiční záměr. Rodinný dům z roku 1978 se nachází v klidné a vyhledávané lokalitě s výbornou občanskou vybaveností. Dispozičně je řešen jako 2× 4+1 — každé patro lze oddělit samostatným vstupem - nutné počítat s úpravami. Každé patro má čtyři pokoje, chodbu, kuchyň, spíž, koupelnu, WC a balkon o výměře 8 m2. Vyvýšené přízemí má plochu 121,4 m2, horní patro 128,3 m2. Dům je celý podsklepen (cca 125 m2), sklepní prostory zahrnují: Prádelnu 3 úložné místnosti (kóje) Garáž Technickou místnost Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s automatickým

podavačem značky Attack. Ohřev vody bojlerem, elektroinstalace je v mědi. Rekonstrukce a technický stav: - Výměna oken a parapetů (2011) – rolety den/noc - Nové vstupní dveře - Kompletní výměna střechy – hliníková krytina (2008) Další výhody: -Půdní prostor (cca 125 m2) – přístupný dřevěnými schody, možnost dalšího rozšíření obytné plochy - Napojení na: veřejný vodovod, zemní plyn, elektřinu - Kanalizace – aktuálně řešena septikem, připojení na obecní kanalizaci v dosahu několika metrů - Internetové připojení Net Hnojník (cca 400 Kč/měs.) Pozemek a okolí: - Parkování pro 3 vozidla vedle domu + garáž (možnost rozšíření) - Udržovaná zahrada se skleníkem (20 m2) - Zděný zahradní domek (26 m2) – celý podsklepen, s půdním prostorem Možnost ponechání vybavení – dle dohody lze přenechat část nábytku (postele, sedačky, stoly, židle, skříně aj.). Výborná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti: - Základní a mateřské školy (české i polské) - Praktický i dětský lékař, lékárna - Obchody, restaurace, pošta, MHD, obecní úřad, dětské hřiště - Rychlá dostupnost autem Dům je ideální pro vícegenerační rodinu nebo jako investice – možnost rozdělení na dvě až tři bytové jednotky, využití jako sídlo firmy, lékařskou ordinaci apod. Dům je ihned obyvatelný, vyžaduje pouze drobné úpravy. Očekávaný zisk z pronájmu Vám rád sdělím při prohlídce. Možnost čerpání dotačního programu na rekonstrukci. S financováním i rekonstrukcí Vám rádi poradíme. Pro více informací a domluvu prohlídky kontaktujte makléře. Doporučujeme osobní prohlídku!

Pozemek: 831,00 m^2
Užitná plocha: 299,70 m^2
Zastavěná plocha: 175,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší	1,00
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,80
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelná	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 29.7.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Váha: 1** **Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 500 000	299,70	25 025	0,72	**18 018**

Minimální jednotková porovnávací cena	16 474 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	17 418 Kč/m^2
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	17 200 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	18 018 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Vážená jednotková cena	**17 200 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	246,28 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 236 016 Kč**

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	**4 236 016 Kč**
Věcná hodnota	**7 500 578 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 783 500 Kč

Tržní hodnota	**4 200 000 Kč**
slovy: Čtyři miliony dvě stě tisíc Kč	

Silné stránky

+ příslušenství s kladným dopadem na cenu.
+ velmi dobrá dostupnost do okresního města Frýdku-Místku i krajského města Ostravy.
+ slepá komunikace vedoucí k domu - minimální provoz vozidel v blízkosti domu

Slabé stránky

- dle sdělení dochází při výraznějších deštích k pronikání vody do 1. PP.
- technický stav je průměrný, stavby jsou zanedbané.
- poptávka po větších, dvougeneračních domech je menší, než nabídka.
- v budoucnu lze očekávat zvýšení hlučnosti vlivem plánované výstavby průmyslového areálu v bližším okolí

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel zpracovatel ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD ve srovnatelných lokalitách v obci Horní Tošanovice a jejího okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky a faktu, že se jedná o velký, dvougenerační rodinný dům, je o srovnatelné nemovité věci podprůměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, jedná se o klidnou část obce s minimálním provozem, nicméně s ohledem na stavební vývoj v lokalitě, výstavba centra skladů a drobného průmyslu v blízkém okolí, lze očekávat zvýšení hlučnosti vlivem nákladní dopravy. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parcela č. st. 159 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 102 a dále pozemků parc.č. st. 187 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je vedlejší stavba bez č.p. a dále pozemků parc.č. 200/7, parc.č. 200/8, parc.č. 2009 užívané ve funkčním celku se stavbami pod společným oplocením, vše v katastrálním území a obci Horní Tošanovice, zapsáno na LV č. 526 pro k.ú. Horní Tošanovice obec Horní Tošanovice, okres Frýdek-Místek, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Frýdek-Místek. byla stanovena ve výši 4.200.000,- Kč.

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 29.7.2025

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.4.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 017/2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 526	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 28.7.2025	5
Výřezy z platného územního plánu, sítě	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.04.2025 09:35:02*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **552631 Horní Tošanovice**

Kat.území: **644463 Horní Tošanovice** List vlastnictví: **526**

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

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

Vlastnické právo

Lichovníková Radana, č.p. 159, 73938 Dolní Domaslavice [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 159	**138**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Horní Tošanovice, č.p. 102, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 159**				
St. 187	**40**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 187**				
200/7	**613**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**
200/8	**159**	**ostatní plocha**	**ostatní komunikace**	**chráněná ložisková území**
200/9	**239**	**orná půda**		**chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

- **pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 2.270.000,- Kč**
- **budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 1.362.000,- Kč**

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 159, Parcela: St. 187, Parcela: 200/7, Parcela: 200/8, Parcela: 200/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2013.**

V-3406/2013-802

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

- **pověřen soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov**

Povinnost k

Lichovníková Radana, č.p. 159, 73938 Dolní Domaslavice, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 1

Typ vztahu

EX-13630/2019 -7 (28 EXE 2839/2019-8) ze dne 03.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2019 15:14:38. Zápis proveden dne 14.06.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-2668/2019-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 159, Parcela: St. 187, Parcela: 200/7, Parcela: 200/8, Parcela: 200/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jícha, 203 EX-13630/2019 -21 (28 EXE 2839/2019-8) ze dne 11.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2019 15:14:38. Zápis proveden dne 14.06.2019; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-2669/2019-802

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Přerov 203 EX-13630/2019 -197 - o odročení dražebního jednání ze dne 03.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2024 08:22:13. Zápis proveden dne 08.04.2024; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-2203/2024-802

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr, Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Lichovníková Radana, č.p. 159, 73938 Dolní Domaslavice, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5767/2023 -46 č. j. (26 EXE 2426/2023) ze dne 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 08:42:18. Zápis proveden dne 10.01.2024; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-82/2024-802

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 159, Parcela: St. 187, Parcela: 200/7, Parcela: 200/8, Parcela: 200/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice,JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., 124 EX-5767/2023 -92 č. j. (26 EXE 2426/2023) ze dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 08:42:15. Zápis proveden dne 10.01.2024; uloženo na prac. Frýdek-Místek**

Z-85/2024-802

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

Lichovníková Radana, č.p. 159, 73938 Dolní Domaslavice, RČ/IČO: [redacted]

- **Změna výměr obnovou operátu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.04.2025 09:35:02*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **552631 Horní Tošanovice**

Kat.území: **644463 Horní Tošanovice** List vlastnictví: **526**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 187, Parcela: 200/9

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.04.2010.

V-2319/2010-802

Pro: **Lichovníková Radana, č.p. 159, 73938 Dolní Domaslavice** [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
200/7	**74300**	**613**
200/9	**74300**	**239**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

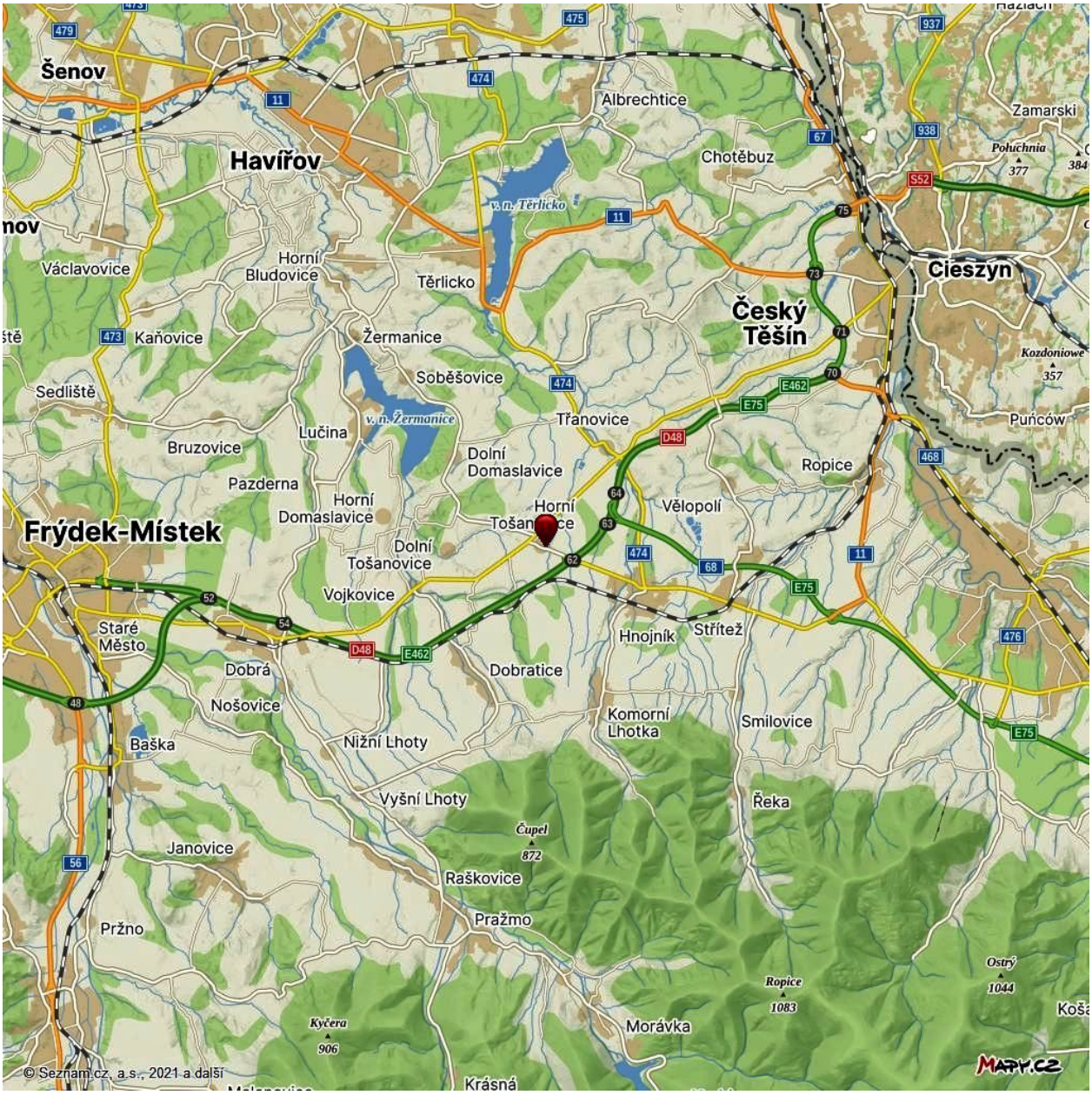
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.04.2025 09:53:54

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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/.

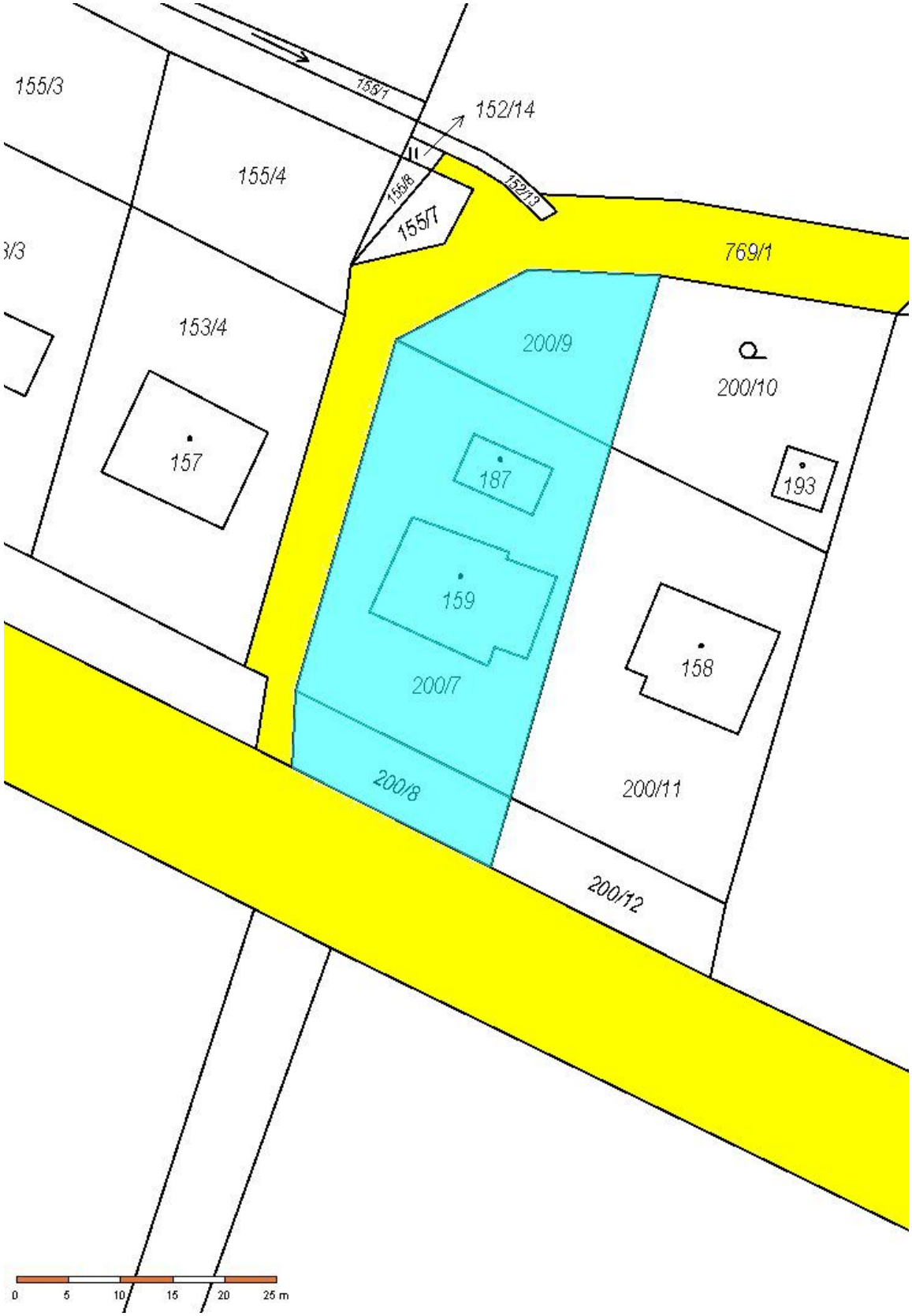


mapa oblasti

mapa lokality

mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 29.7.2025

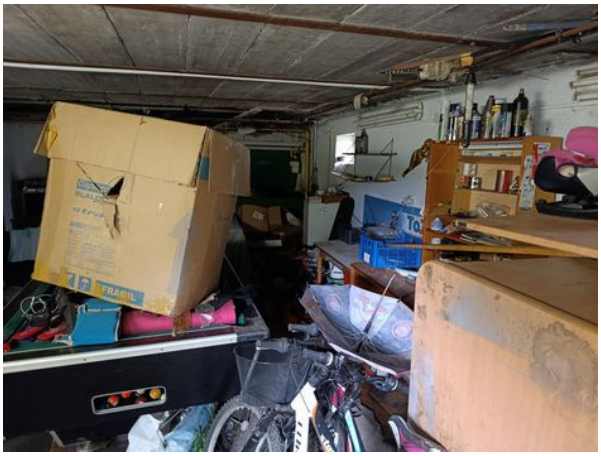


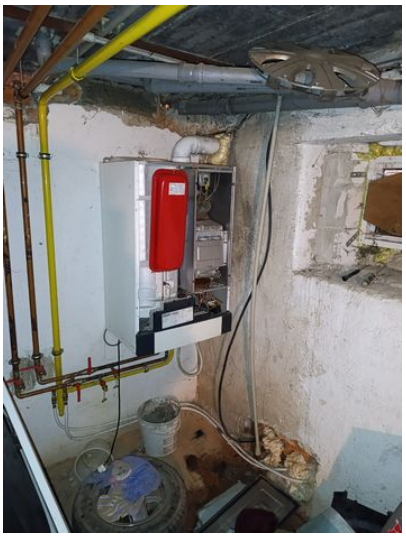
žlutě - veřejná komunikace, modře - předmět ocenění

jímka

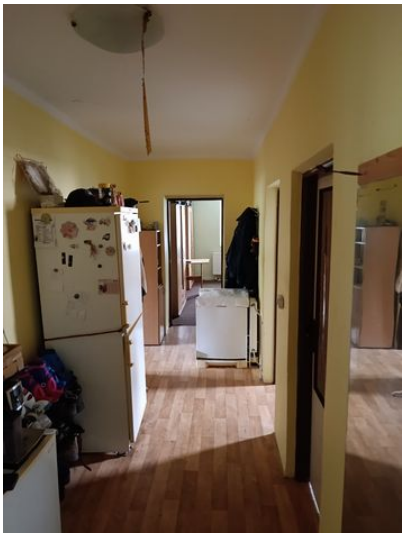
přístupová komunikace

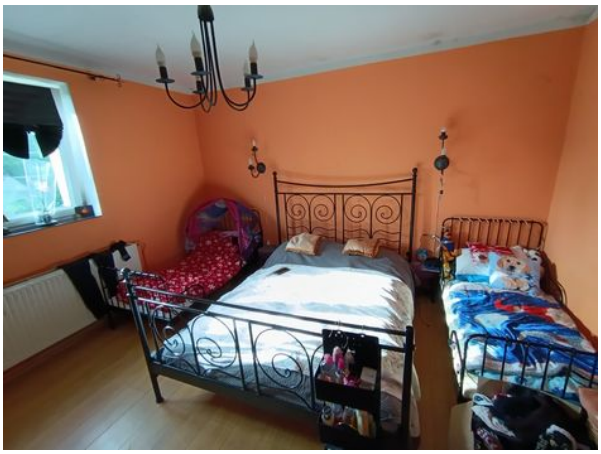
1PP





1NP





Výkres "doprava"

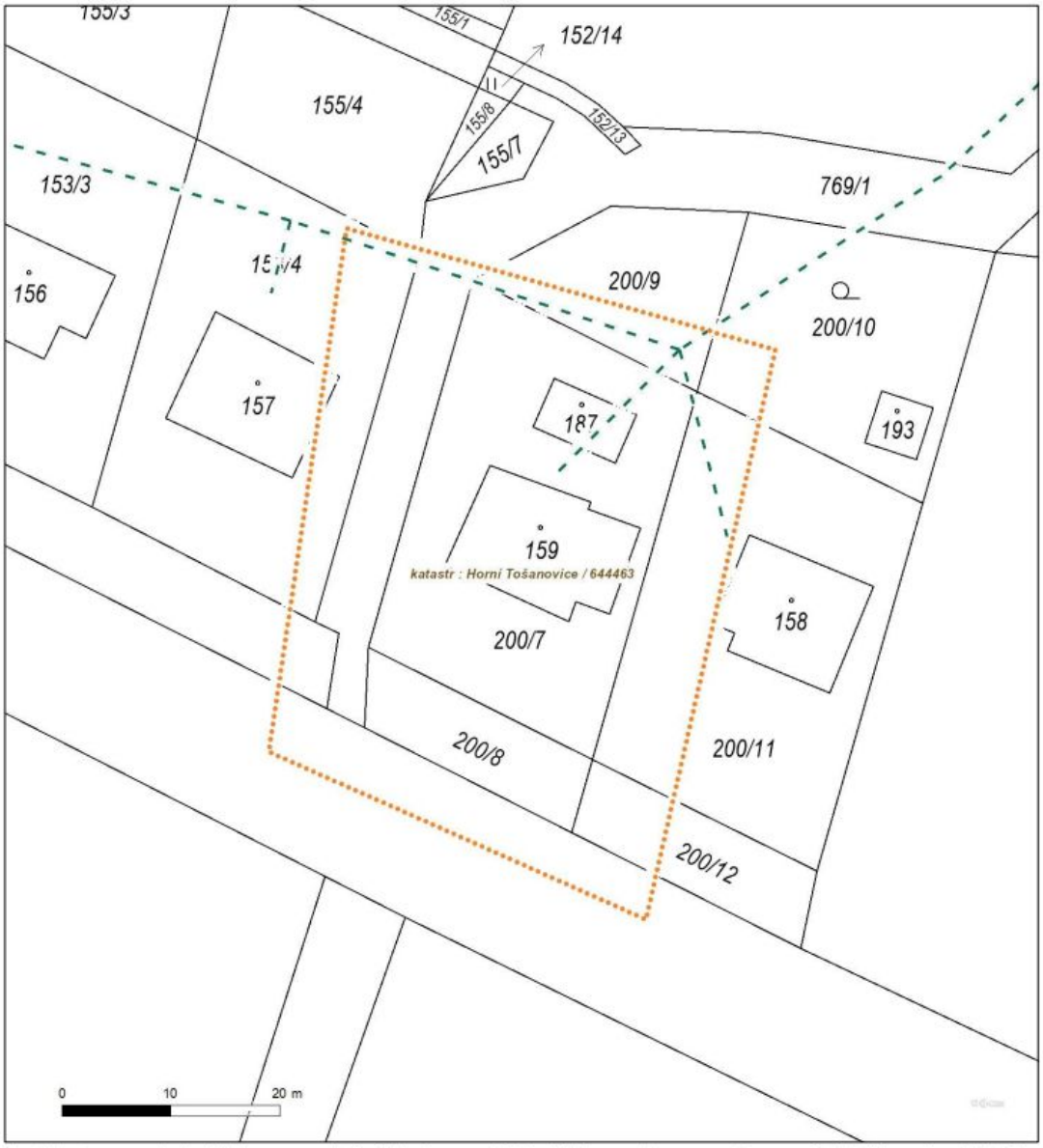
Výkres "voda a kanalizace"

Elektřina

DISTRIBUCE

Platí pouze se sdělením číslo 0102379224.
Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

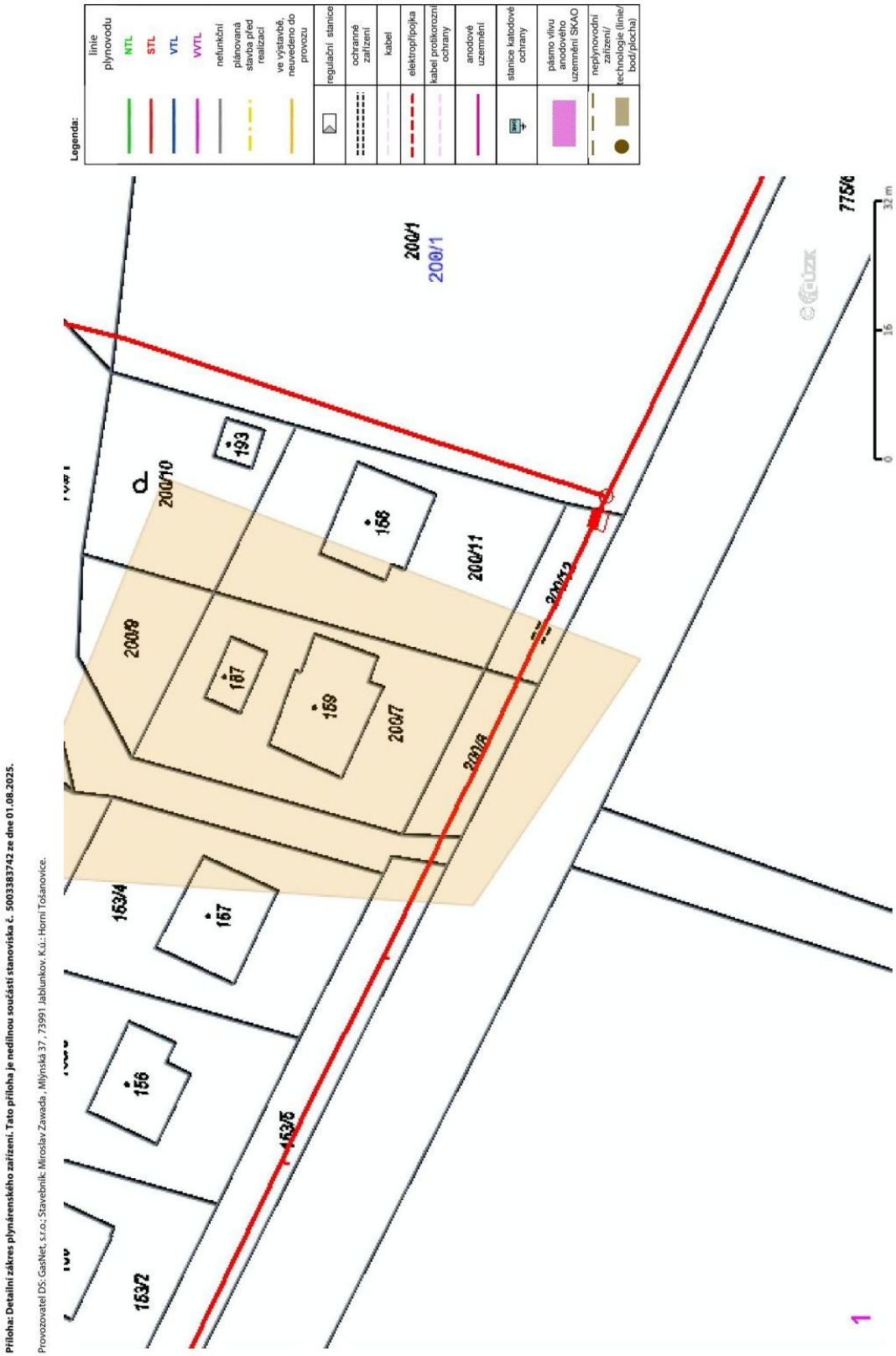
Situační výkres - list 1



Není-li zobrazena katastrální mapa, zadejte žádost znovu. Katastrální mapa je generována prostřednictvím externí WMS služby, jejíž provoz nezajišťuje společnost ČEZ Distribuce, a. s.

www.cezdistribuce.cz

Plynovod


Legenda:
linie plynovodu
NTL
STL
VTL
VVTL
nefunkční
plánovaná stavba před realizací
ve výstavbě, neuvedeno do provozu
regulační stanice
ochranné zařízení
kabel
elektropřípojka
kabel protikorozní ochrany
anodové uzemnění
stanice katodové ochrany
pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO
neplynovodní zařízení/ technologie (linie/ bod/plocha)
200/1
200/1
200/10
200/11
200/9
200/7
200/8
193
158
187
159
167
156
153/4
153/5
153/2
0
16
32 m
Příloha: Detailní zákres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003383742 ze dne 01.08.2025.
Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník Miroslav Zawada , Mlýnská 37 , 73991 Jablunkov. K.ú.: Horní Tošanovice.