

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 14/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parc. č. 958 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 86 a dále pozemků parc. č. 957 - trvalý travní porost a parc.č. 960 - trvalý travní porost užívaných ve funkčním celku se stavbou, vše v katastrálním území a obci Závišice zapsaných na LV č. 1057 pro k.ú. Závišice a obec Závišice, okres Nový Jičín, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovцова 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: 092/2025-VD

TRŽNÍ HODNOTA

3 700 000 Kč

Počet stran: 35 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.3.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 15.4.2026

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem odborného posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemku parc. č. 958 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 86 a dále pozemků parc. č. 957 - trvalý travní porost a parc.č. 960 - trvalý travní porost užívaných ve funkčním celku se stavbou, vše v katastrálním území a obci Závišice zapsaných na LV č. 1057 pro k.ú. Závišice a obec Závišice, okres Nový Jičín, vedených u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín a to pro potřeby dražby.

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 neproňávají 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. 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., č. 370/2024 Sb a č. 532/2025Sb. 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 sniženou 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 předpisu (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 tísní. 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

Předmět ocenění se nachází v obci Závišice, okres Nový Jičín, v Moravskoslezském kraji. Obec leží v podhůří Moravskoslezské Beskydy, přibližně 3 km severozápadně od města Kopřivnice. Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce, mimo souvisle zastavěné území, v lokalitě s rozptýlenou venkovskou zástavbou. Okolí je tvořeno převážně samostatně stojícími rodinnými domy, hospodářskými objekty a zemědělskými pozemky. Charakter území je klidný, s nižší intenzitou zástavby a vyšším podílem zeleně. Dopravní dostupnost je průměrná až dobrá. Přístup k nemovitosti je zajištěn po místních komunikacích s napojením na silniční síť v okolí. Veřejná doprava je zajištěna autobusovými linkami; nejbližší zastávka se nachází v docházkové vzdálenosti. Obec Závišice disponuje základní občanskou vybaveností (obecní úřad, základní a mateřská škola, sportovní areál,). Kompletní občanská vybavenost je dostupná zejména ve městě Kopřivnice a dále v okresním městě Nový Jičín. Celkově se jedná o lokalitu s venkovským charakterem bydlení, s horší dostupností služeb, avšak s vyšší mírou klidu a soukromí.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Závišice, k.ú. Závišice
Adresa nemovité věci: Závišice 86, 742 21 Závišice

Vlastnické a evidenční údaje

Simona Prišticová, č. p. 86, 742 21 Závišice, LV: 1057, 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)
- informace o povodních - dálkový přístup společnosti Intermap
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená zpracovatelem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 26.3.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře a partnera majitelky - pana Fidlera
- 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 26.3.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a partnera majitelky pana Fidlera.

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

961/2 Bohumínský Marek, Tyršova 707, 74258 Příbor
 947 Obec Závašice, č. p. 115, 74221 Závašice

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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

Komentář:

Obvod budov v rámci vnitřní kresby pozemku parc.č. 958 plně nekoresponduje se skutečným stavem. Z předloženého LV č. 1057 pro k.ú. Závašice je patrný zápis ZDR-207/2022-804.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Komentář:

Vedení vodovodní přípojky přes cizí pozemky není pravděpodobně právně ošetřeno.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Objednatel nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyly předloženy žádné podklady, dle sdělení nejsou podklady k dispozici.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen pozemkem parc.č. 958, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 86, na pozemku se dále jako vedlejší stavby ke stavbě hlavní nachází soubor hospodářských budov, dále pozemky parc. č. 957 a parc. č. 960, které se zastavěnou plochu a nádvoří souvisle navazují a tvoří s ní funkční celek, vše v katastrálním území Závišice. Jedná se o pozemky převážně rovinaté, dobře dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci parc. č. 947 a dále částečně zpevněné komunikaci soukromého vlastníka (příjezd ošetřen v rámci věcného břemene cesty a stezky zapsaného pod V-8969/2014-804)

Stavba rodinného domu č.p. 86 na pozemku parc. č. 958 je samostatně stojící, nepodsklepená s INP a nevyužitým podstřešním prostorem. Základy domu jsou pravděpodobně tvořeny betonovými pasy a lomovým kamenem, svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel popř z lomového kamene - zdivo smíšené. Stropní konstrukce s rovným podhledem je pravděpodobně dřevěné, trámové, částečně klenbové. Střeška je sedlová, s klasickou vaznicovou soustavou, střešní krytina skládaná, tašková. Podlahové povrchy v obytných místnostech jsou PVC povlakové či prkenné, v ostatních místnostech jsou použity běžné keramické dlažby. Okna jsou dřevěná, dvojitá. Vytápění objektu je lokální a to kamny na dřevo, popř. lokální topení přímotopy. Dispozičně je stavba řešena jako jednobytová, tj 3+1. Vnitřní vybavení jednotky v tvoří podstandardní koupelna vybavená vanou a umyvadlem dále splachovací WC s jednoduchou podstandardní sprchou (jako samostatná místnost). Kuchyně je vybavena základní kuchyňskou linkou a samostatnými spotřebiči. Součástí hmoty domu je v přízemí hospodářský chlév.

Podle informací z RÚIAN je stavba v užívání od roku 1919. Celkový stav stavby je výrazně zanedbaný i přes provedenou drobnou modernizaci je stavba určena ke kompletní rekonstrukci.

Stavba RD je napojena na veřejný vodovodní řad ve vlastnictví SMVAK Ostrava a.s., elektřinu ve vlastnictví distributora ČEZ Distribuce a.s., splašková voda je dle sdělení svedena do jímky na vlastním pozemku parc. č. 957. Příslušenství rodinného domu tvoří zejména vedlejší stavby hospodářských budov tvořící spolu se stavbou rodinného domu zemědělskou usedlost.

Součástí příloh posudku je identifikace staveb na pozemku, vedlejší stavba „HB1” je v havarijním stavu, došlo k přetvoření střešní konstrukce, do stavby zatéká lze uvažovat spíše k odstranění v ceně není s touto stavbou dále uvažováno. Hospodářské budovy „HB2., a ”HB3” jsou určeny ke kompletní rekonstrukci avšak mají kladný dopad na cenu.

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 Závishiце a okolí pohybuje 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. S plnou cenou se uvažuje pouze u pozemku zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc. č. 960 je v intravilánu je užíván ve funkčním celku se stavbou a jeho cena je diskontována o 50%. Pozemek parc. č. 957 je pozemkem nezastavitelným, zemědělsky využívaným.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	957	4 760	50,00		238 000
zastavěná plocha a nádvoří	958	1 352	1 500,00		2 028 000
trvalý travní porost	960	694	750,00		520 500
Celková výměra pozemků		6 806	Hodnota pozemků celkem		2 786 500

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parc. číslo	Popis Množství	JC	Rozest.	RC	Opotř.	VH
HB2 958	Vedlejší stavba hospodářské budovy 954,00 m ³	4 000 Kč/m ³	100 %	3 816 000 Kč	75 %	954 000 Kč
HB3 958	Vedlejší stavba hospodářské budovy 375,00 m ³	4 000 Kč/m ³	100 %	1 500 000 Kč	70 %	450 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						1 404 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům č.p. 86

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název _____ Užitná plocha

1NP

Výčet místností: plocha koef užitná plocha

chodby	16,33 m ²	1,00	16,33 m ²
WC+sprcha	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
pokoj	15,40 m ²	1,00	15,40 m ²
koupelna	8,96 m ²	1,00	8,96 m ²
pokoj	16,27 m ²	1,00	16,27 m ²
kuchyně	20,27 m ²	1,00	20,27 m ²
OP	26,42 m ²	1,00	26,42 m ²
chlévý - provozně nepropojeno	37,51 m ²	0,00	0,00 m ²

106,45 m²

106,45 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP	10,00*21,30 =	213,00	2,80 m
		213,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP	(10,00*21,30)*(2,80) =	596,40
Z	Zastřešení	(10,00*21,30)*(5,30+1,63)/2 =	738,05

Obestavěný prostor - celkem:

1 334,45 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné
2. Zdivo	smíšené
3. Stropy	klenby, dřevěné, trámové
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	skládaná, tašková
6. Klempířské konstrukce	plechové
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	břizolit
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	s běžným povrchem na půdu
12. Dveře	náplňové
13. Okna	dřevěná, dvojitá
14. Podlahy obytných místností	prkna, PVC povlaky
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, PVC povlaky
16. Vytápění	lokální na TP a přímotopy
17. Elektroinstalace	základní
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler elektrický
21. Instalace plynu	neuvažuje se
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	základní kuchyně

24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, sprcha
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	běžné

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	1 334,45 m ³
Reprodukční cena	10 675 600 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	875 399	879 669	8,24
2. Zdivo	21,20	2 263 227	2 273 903	21,30
3. Stropy	7,90	843 372	846 575	7,93
4. Střecha	7,30	779 319	783 589	7,34
5. Krytina	3,40	362 970	365 106	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	96 080	96 080	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	619 185	622 387	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	298 917	299 984	2,81
9. Vnější obklady	0,50	53 378	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	245 539	246 606	2,31
11. Schody	1,00	106 756	107 824	1,01
12. Dveře	3,20	341 619	343 754	3,22
13. Okna	5,20	555 131	558 334	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	234 863	235 931	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	106 756	107 824	1,01
16. Vytápění	5,20	555 131	558 334	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	459 051	461 186	4,32
18. Bleskosvod	0,60	64 054	64 054	0,60
19. Rozvod vody	3,20	341 619	343 754	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	202 836	203 904	1,91
21. Instalace plynu	0,50	53 378	53 378	0,50
22. Kanalizace	3,10	330 944	333 079	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	53 378	53 378	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	437 700	439 835	4,12
25. Záchod	0,30	32 027	32 027	0,30
26. Ostatní	3,40	362 970	365 106	3,42
Upravená reprodukční cena			10 675 600 Kč	
Množství			1 334,45 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		8 000 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	213
Užitná plocha (UP)	[m ²]	106
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 334,45
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 675 600
Stáří	roků	107
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 736 460

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům č.p. 86 příslušenstvím a pozemky


Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	106,45 m ²
Obestavěný prostor:	1 334,45 m ³
Zastavěná plocha:	213,00 m ²
Výměra pozemku:	6 806,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Městys Spálov -prodej rodinného domu 230 m2, pozemek 2014 m2
Lokalita:	Spálov
Popis:	Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji původní zemědělské stavení s obytnou částí, vedlejší budovou výminku, stodolou a uzavřeným dvorem, a rozsáhlými pozemky o celkové výměře cca 2 014 m ² v městysu Spálov. Hlavní obytná část má dispozici 4 místností, předsíň, verandu a koupelnu, celková výměra je přibližně 97 m ² . Navazují na ni hospodářské prostory a stodola o ploše 160 m ² . Vedlejší budova – výmink – nabízí další 3 místnosti, malou verandu a sklep, podlahová plocha činí přibližně 54 m ² . Nad celým objektem se rozprostírají rozsáhlé půdní prostory vhodné k dalšímu využití. Dům je v původním stavu, napojený na elektřinu, obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění je řešeno kamny, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Stavba je částečně podsklepená, konstrukce smíšená – kámen, pálená i nepálená cihla, hospodářské části částečně dřevěné. Pozemek je přístupný z obecních cest z přední i zadní strany. Uzavřený dvůr zajišťuje naprosté soukromí a nabízí široké možnosti využití – pro rodinné bydlení, rekreaci, drobné podnikání nebo jako investiční příležitost. Spálov se nachází ve vyhledávané lokalitě s výbornou dostupností – 12 km od Oder, 20 km od Hranic, 30 km od Nového Jičína, do Olomouce nebo Ostravy je to přibližně hodina jízdy. V obci je základní občanská vybavenost – škola, školka, lékař, pošta, obchod a autobusové spojení. Nemovitost je vhodná pro klienty, kteří hledají klidné místo s potenciálem a možností přizpůsobit si prostor vlastním potřebám. S financováním vám rádi pomůžeme prostřednictvím naší úvěrové poradkyně. Pro více informací nebo sjednání prohlídky kontaktujte makléře této nabídky. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.
Pozemek:	2 014,00 m ²
Užitná plocha:	97,00 m ²
Zastavěná plocha:	634,00 m ²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server			0,90	
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - Mírně horší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné			1,00	
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné			1,00	
K6 Vliv pozemku - Mírně lepší			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 650 000	97,00	37 629	0,94	35 371

2. Prodej zemědělské usedlosti 120 m², pozemek 2994 m²

Lokalita: Matiční, Studénka - Butovice


Popis: Nabízíme k prodeji jedinečnou zemědělskou usedlost v malebné části obce Butovice. Tato cihlová nemovitost s užitnou plochou 120 m² je situována na rozsáhlém pozemku o rozloze 2300 m², což poskytuje dostatek prostoru pro realizaci vašich představ o venkovském bydlení nebo hospodaření. Usedlost sestává z pěti místností a je umístěna na okraji obce, což zaručuje klid a soukromí. Stav nemovitosti je před rekonstrukcí, což dává novým majitelům skvělou příležitost přetvořit ji dle vlastních představ. Ideální pro ty, kteří hledají klidné místo pro život nebo podnikání v zemědělství. Nepropástejte tuto příležitost a kontaktujte nás pro více informací!

Pozemek: 2 994,00 m²

Užitná plocha: 120,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server			0,90	
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná			1,00	
K3 Poloha - Horší			0,80	
K4 Provedení a vybavení - Mírně horší			0,95	
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné			1,00	
K6 Vliv pozemku - Lze uvažovat srovnatelný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 499 000	120,00	54 158	0,68	36 827

3. Rodinný dům č.p. 68 – usedlost

Lokalita: Albrechtice u Českého Těšína

Popis: Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1909, jehož součástí je stavba RD č.p. 68 a dále pozemky parc. č. 1911/3, parc. č. 1911/4, parc. č. 1912, parc. č. 1913, parc. č. 1914, parc. č. 1915, včetně veškerých součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Albrechtice u

Českého Těšína. Jedná se o pozemky rovinaté, dostupné po veřejné zpevněné komunikaci parc. č. 1611/1, parc. č. 1608/6, ve vlastnictví obce Stonava a dále vlastním pozemku parc.č. 1613, vše v k.ú. Stonava.

Dále je předmětem ocenění pozemek parc. č. 1613, k.ú. Stonava, jako přístupová komunikace.

RD č.p. 68 je samostatně stojící stavbou, částečně podsklepenou s 1NP a sedlovou střechou s možností zřízení podkroví - nevyužito. Stavba je založena na betonových, popř. kamenných základech, svislé nosné konstrukce zděné z plných pálených cihel, strop nad 1NP z nosníků a hurdis desek - s rovným podhledem. Střeška sedlová, krov klasický, vázaný s krokrovou soustavou, střešní krytina skládaná, tašková. Fasádní omítka opadaná, patrná degradace zdiva, vnitřní omítky vápenocementové. Okna plastová, částečně dřevěná, v havarijním stavu. Stavba není vytápěna, je proveden rozvod teplé a studené vody, elektřiny, koupelna základní, kuchyně chybí. Dle sdělení je stavba užívána cca od roku 1900, ke dni ocenění prochází rekonstrukcí a její technický stav je špatný, pro uvedení do stavu umožňující moderní rodinné bydlení vyžaduje stavba výrazné stavební úpravy a rekonstrukce.

Příslušenstvím rodinného domu jsou přípojky inženýrských sítí, tj přípojka vodovodu, elektřiny a jímka vč. přípojky splaškové kanalizace.

Obytná plocha 78,10 m², užitná podlahová plocha 15⁰ m²

Prodej dne 30.6.2025 pod V-3877/2025-803 za kupní cenu 5.500.000Kč

Dispozice: 3+1

Pozemek: 7 853,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Zastavěná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Prodáno 2025	1,00
K2 Velikosti objektu - Srovnatelná	1,00
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Vliv příslušenství - Lepší příslušenství	1,10
K6 Vliv pozemku - Horší pozemky - porovnávány má kompletně zastavitelné	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí pod V-38877/2025

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.4.2026	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 500 000	150,00	36 667	0,88	32 267

Minimální jednotková porovnávací cena	32 267 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 822 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	36 827 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	34 822 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	106,45 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 706 802 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	3 706 802 Kč
Věcná hodnota	7 926 960 Kč
z toho hodnota pozemku	2 786 500 Kč

Tržní hodnota	3 700 000 Kč
slovy: Tři miliony sedm set tisíc Kč	

Silné stránky

- + příslušenství s kladným dopadem na cenu.
- + nadstandardní pozemky ve funkčním celku
- + slepá komunikace vedoucí k domu - minimální provoz vozidel
- + rozvojové možnosti v podkroví, popř ve vedlejších stavbách.

Slabé stránky

- technický stav je podprůměrný
- chybějící běžná údržba
- zastaralé dispoziční řešení
- poptávka po zemědělských usedlostech je menší, než nabídka
- přístup po částečně nezpevněné komunikaci

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 zpracovatelem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD ve srovnatelných lokalitách na Novojičínsku a případně okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky a faktu, že se jedná o velkou zemědělskou usedlost, 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 výhled nákladných investic lze očekávat menší počet zájemců o koupi. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena.

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 zvaženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku parc. č. 958 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba RD č.p. 86 a dále pozemků parc. č. 957 - trvalý travní porost a parc.č. 960 - trvalý travní porost užívaných ve funkčním celku se stavbou, vše v katastrálním území a obci Závišice zapsaných na LV č. 1057 pro k.ú. Závišice a obec Závišice, okres Nový Jičín, vedených u Katastrálního

úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 3 700.000,- Kč.

Závěry odborného posudku jsou bez podmínek, mezi skutečností snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky, i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

V Českých Budějovicích 15.4.2026

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.10.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 14/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1057	6
Mapa oblasti	1
Mapa lokality	1
Kopie katastrální mapy	2
Výřezy z platného územního plánu, síť	5
Fotodokumentace ze dne 26.3.2026	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 37 INS 8003/2025 pro AAA
INSOLVENCE OK v.o.s.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568473 Závašice

Kat.území: 791261 Závašice

List vlastnictví: 1057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Prišticová Simona, č.p. 86, 74221 Závašice	[REDACTED]	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
957	4760	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
958	1352	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Závašice, č.p. 86, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 958				
960	694	trvalý travní porost		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty a stezky

Oprávnění pro

Parcela: 958

Povinnost k

Parcela: 961/2

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2014 13:00:25. Zápis proveden dne 09.10.2014.
V-8969/2014-804

Pořadí k 17.09.2014 13:00

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných pohledávek s příslušenstvím vyplývajících ze smlouvy č. 0961969-3-01 až do celkové výše 2.880.000,- Kč, které vzniknou do 27.8.2049

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 957, Parcela: 958, Parcela: 960

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0961969301/1 ze dne 01.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2014 10:18:54. Zápis proveden dne 23.09.2014; uloženo na prac. Nový Jičín

V-8325/2014-804

Pořadí k 01.09.2014 10:18

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.02.2026 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568473 Závišice

Kat.území: 791261 Závišice

List vlastnictví: 1057

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

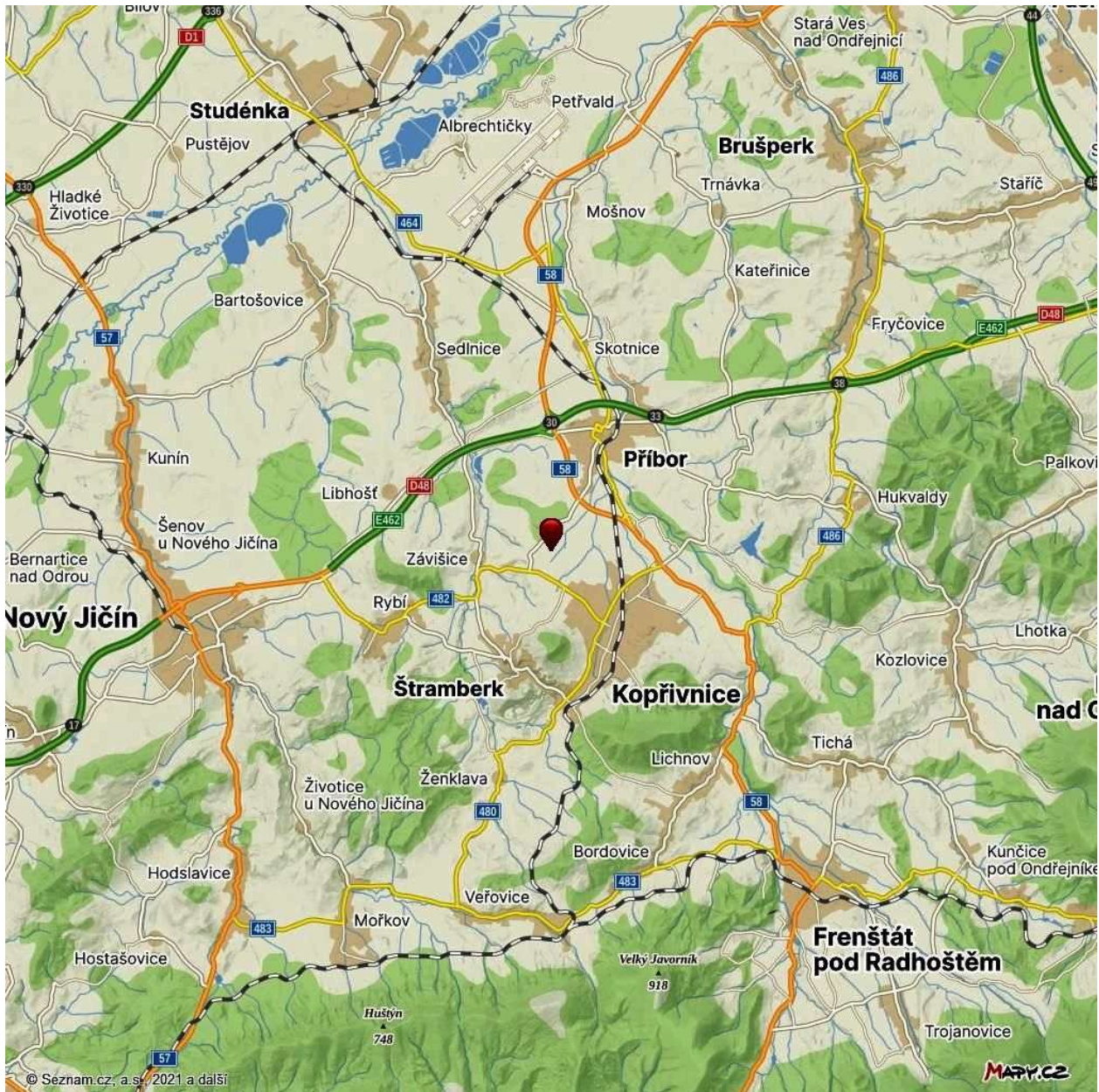
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.02.2026 10:34:14

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

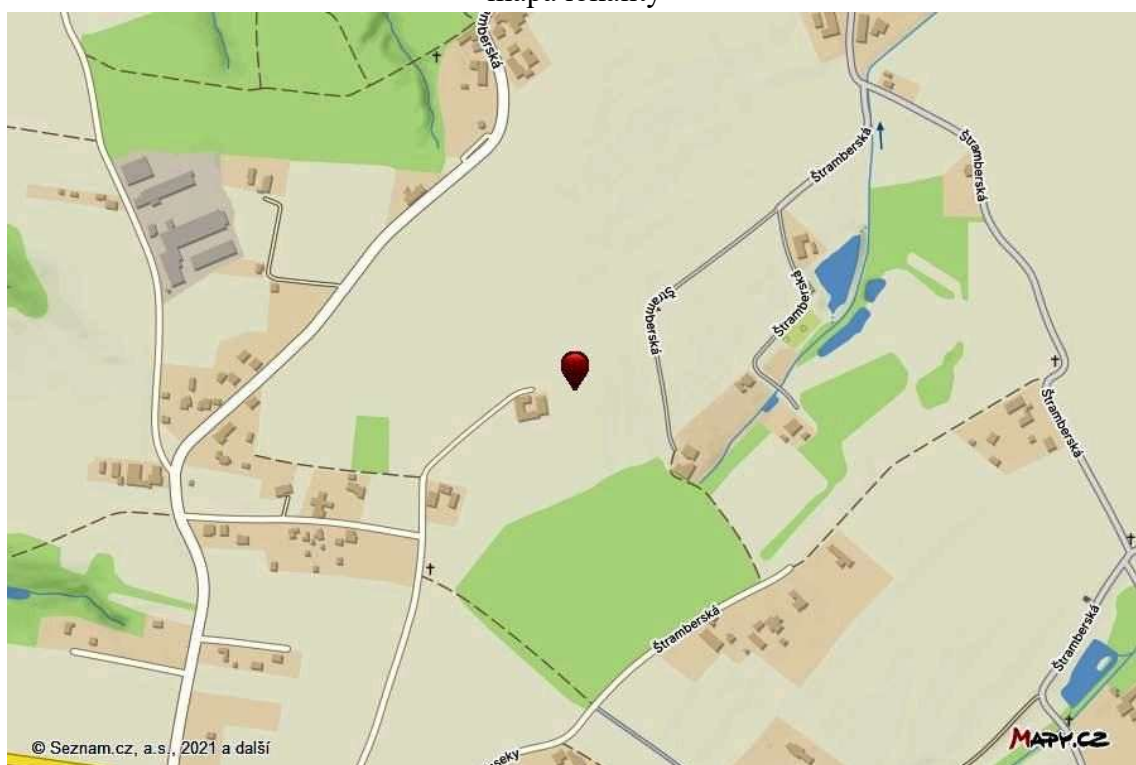
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 6



mapa oblasti

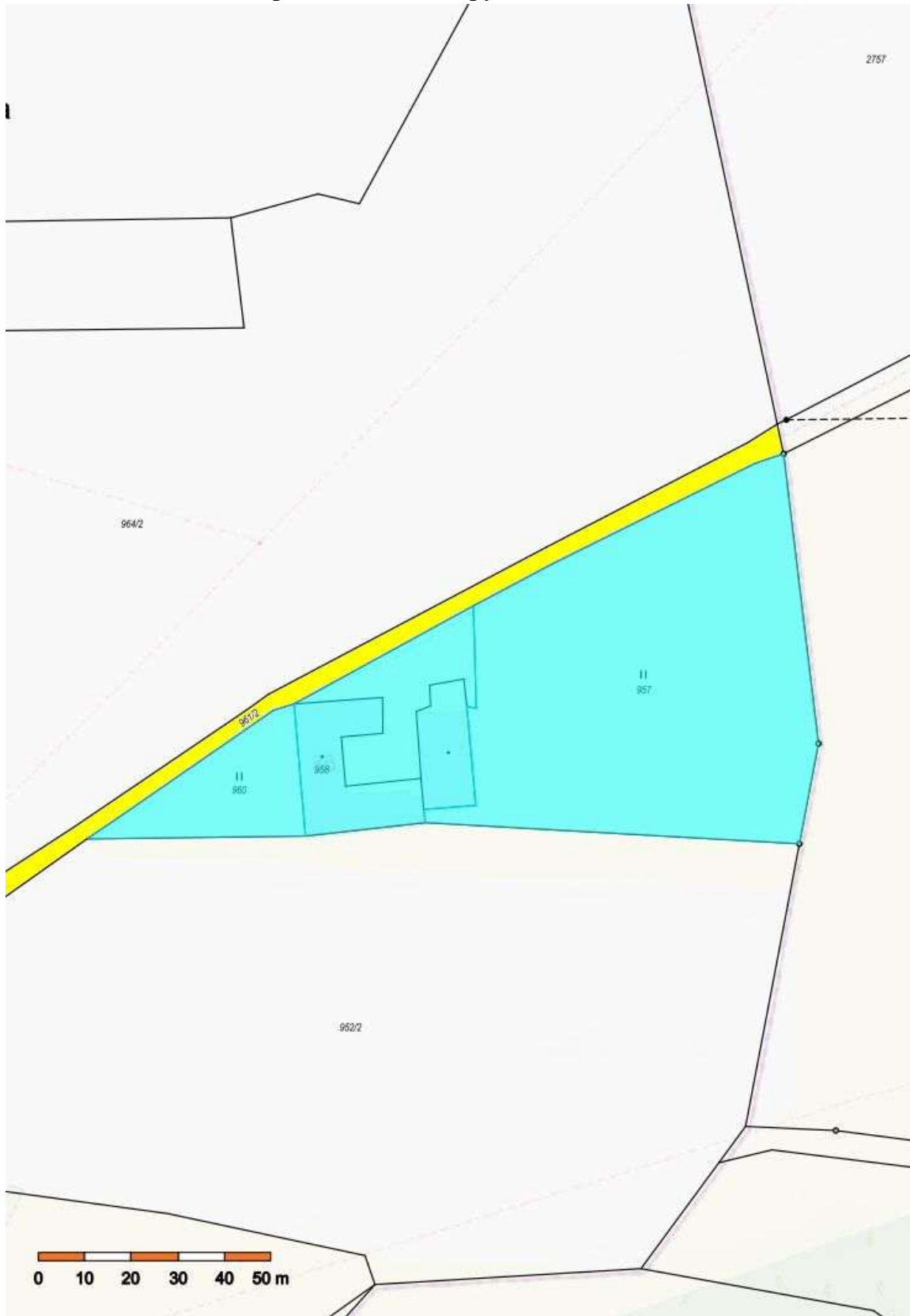


mapa lokality



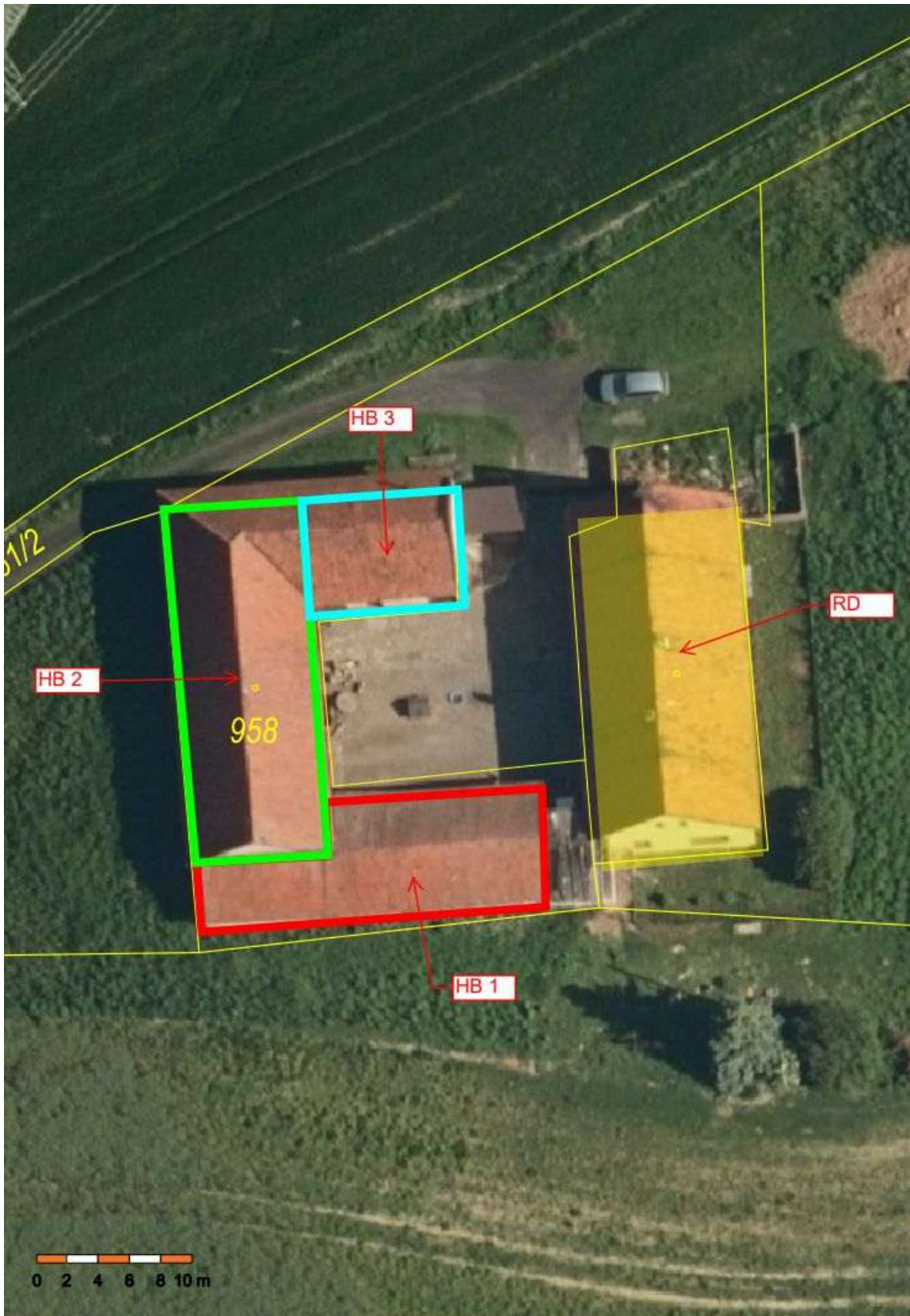
mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 15.4.2026

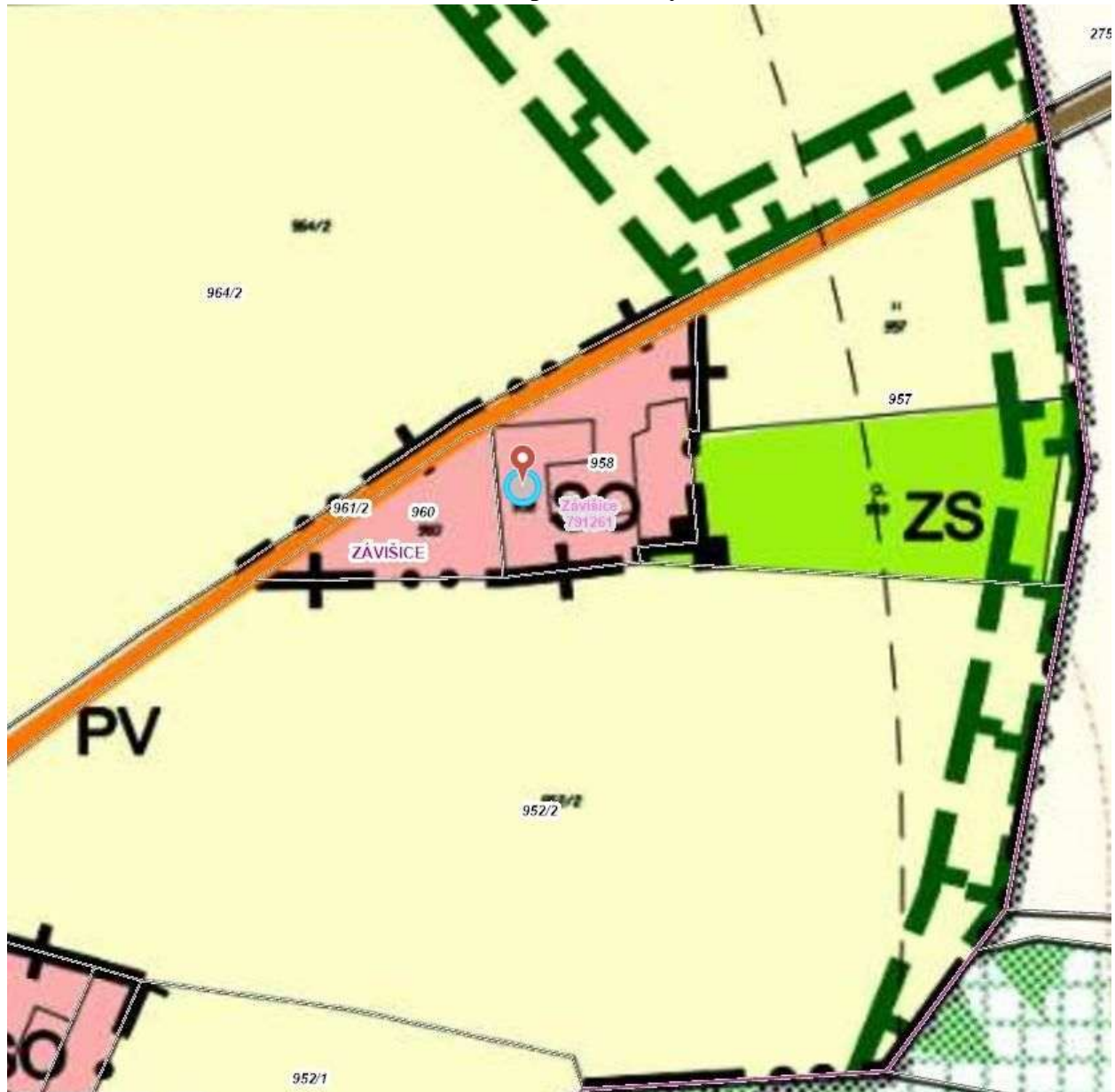


oceňované nemovitosti - modře, přístup - žlutě

Identifikace budov



územní plán lokality



digitální technická mapa lokality

4/16/26, 9:33 AM



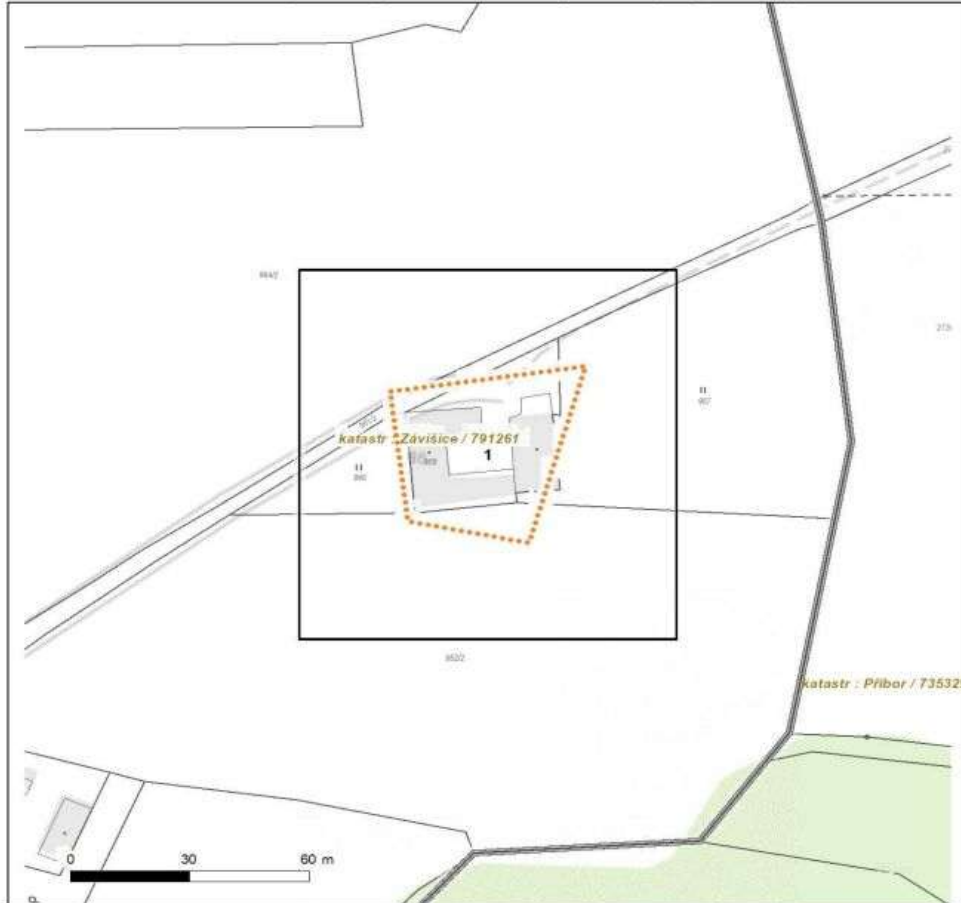
situace elektřiny - ČEZ Distribuce a.s.



Platí pouze se sdělením číslo 0102513111.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



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

LEGENDA	
Podzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - stožárová
Nadzemní vedení NN do 1 kV	Stanice do 52 kV - ztléná
Podzemní vedení VN do 35 kV	Transformovna (nad 52 kV)
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Probíhající investice ČEZ Distribuce
Podzemní vedení VVN 110 kV	Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě
Nadzemní vedení VVN 110 kV	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě
MN přívod odběratelů	Hraniče katastrálního území
Zařízení technické infrastruktury	Nadzemní sít' pro elektronickou komunikaci
Cizí energetické vedení	Podzemní sít' pro elektronickou komunikaci
Zájmové území	HDPE trubka
	Souběhy sít' pro elektronickou komunikaci s energetickým sílením
	Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
	Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
	Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
	Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
	Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

www.cezdistribuce.cz

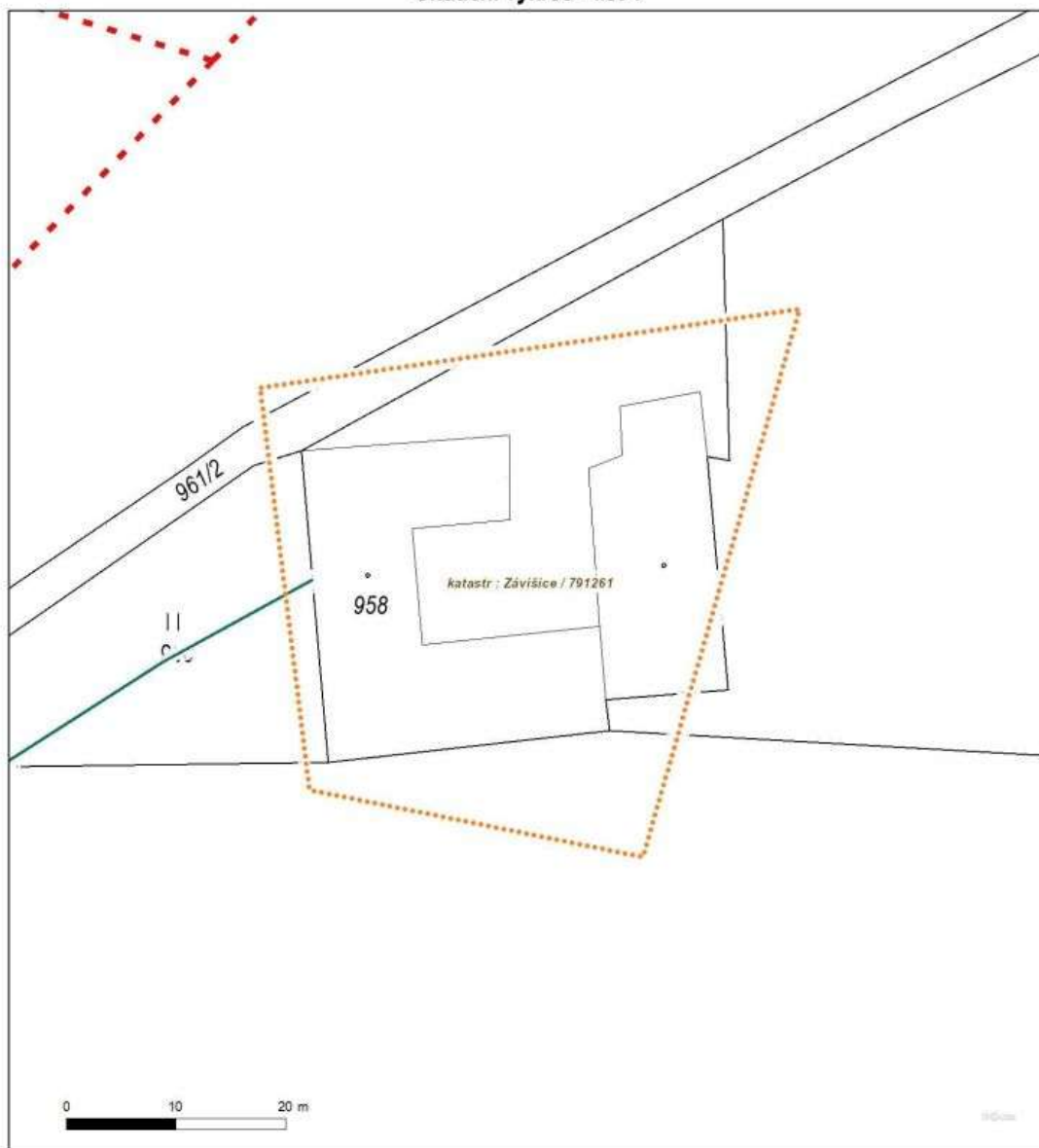
situace elektřiny - ČEZ Distribuce a.s.



Platí pouze se sdělením číslo 0102513111.

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



RD č.p. 86



RD č.p. 86



RD č.p. 86



RD č.p. 86



HB3



HB1 a HB3



HB1



HB2 a HB3



HB3



pozemek parc.č. 960



příjezdová komunikace parc.č. 961/2



pozemek parc.č. 960

přízemí RD č.p. 86



koupelna s vanou



WC + sprcha



prizemi RD c.p. 86



Podstřešní prostor RD č.p. 86

