

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3820/66/2026

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 675/2 a pozemku parc.č. 675/3 jehož součástí je stavba rodinného domu Bystřice č.p. 1638, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV č. 3856.



Objednatel posudku:

WOOPE investiční společnost a.s.
Klimentská 1216/46
110 00 Praha 1

Účel posudku:

Obvyklá cena nemovitosti.
Č.j.: 3820/66/2026.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 31.7.2026 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 03.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 675/2 a pozemku parc.č. 675/3 jehož součástí je stavba rodinného domu Bystřice č.p. 1638, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV č. 3856.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní 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.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze kterou by měla být majetek nebo služba směněna ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 523/2025Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**.

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.07.2026 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 27.7.2026 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 3856;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele posudku;
- částečná projektová dokumentace oceňovaného rodinného domu;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Bystřice 1638
739 95 Bystřice
LV: 3856
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Bystřice
Katastrální území: Bystřice nad Olší
Počet obyvatel: 5 260
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 592,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,744,00\,Kč/m^2}$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 675/2 a pozemek parc.č. 675/3 jehož součástí je stavba rodinného domu Bystřice č.p. 1638, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV č. 3856.

Oceňovaná nemovitost – se nachází v zastavěné části obce Bystřice, okr. Frýdek-Místek, v klidné, nerušené lokalitě. Okolní zástavbu tvoří objekty rodinných domů. Přístup k oceňovanému objektu je zajištěn z veřejné asfaltové komunikace, přes pozemky parc.č. 675/1 a 674, které jsou ve vlastnictví jiných osob. Ve prospěch oceňované nemovitosti je k těmto pozemkům zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy a věcné břemeno cesty, které je zapsáno na listu vlastnictví č. 3856 v oddíle B1. Oceňovaný objekt rodinného domu a oceňované pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

Rodinný dům č.p. 1638 – oceňovaný objekt je zděný, samostatně stojící, bez podsklepení, s jedním nadzemním podlažím a využitým podkrovím pod šikmou střechou. Objekt má členitý půdorys se zastavěnou plochou cca 125m², dispozičně je řešen jednou bytovou jednotkou 6+1. Dle sdělení byl objekt postaven v roce 2017. Objekt je napojen na veřejné ing. sítě – elektro, voda, plyn

a splašková kanalizace. Dle sdělení je vedení přípojek přes pozemky parc.č. 675/1 a 674 zajištěno smlouvou – dohodou o úpravě sousedských poměrů (tato byla k tomuto posudku předložena pouze bez podpisu smluvních stran). Věcné břemeno vedení přípojek ing. sítí přes tyto pozemky není zřízeno.

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné, stropy s rovnými podhledy, střecha šikmá, krytina je tašková, klempířské prvky z poplastovaného plechu, vnější omítky tenkovrstvé na obvodovém zateplení, vnitřní štukové, schody betonové s ker. dlažbou, okna jsou dřevěná s izolačním dvojsklem, vnitřní dveře dřevěné s obložkou, podlahy betonové s PVC nebo keramické dlažby, soc. zařízení běžně vybaveno (obklady, dlažby, sanita), vytápění je ústřední s plynovým kotlem, proveden je rozvod elektro, plynu, studené a teplé vody, kanalizace.

Příslušenství objektu tvoří: přípojky ing. sítí, zpevněné plochy, oplocení pozemků.

Oceňované pozemky parc.č. 675/1 a 675/3 jsou rovinaté, mají pravidelný, přibližně obdélníkový tvar. Nezastavěná plocha pozemků je užívána jako zahrada s trvalými porosty.

3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 1638
2. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Výrazně vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,360$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,455$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,455$$

1. Rodinný dům č.p. 1638

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	9 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 651,- Kč/m ³

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
pokoj	13,23 m ²	1,00	13,23 m ²
pokoj	13,24 m ²	1,00	13,24 m ²
koupelna s WC	6,78 m ²	1,00	6,78 m ²
chodba	8,51 m ²	1,00	8,51 m ²
zádveří	3,30 m ²	1,00	3,30 m ²
komora	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²
šatna	1,87 m ²	1,00	1,87 m ²
kuchyně	15,37 m ²	1,00	15,37 m ²
obývací pokoj	27,01 m ²	1,00	27,01 m ²
			92,31 m²

Podkroví

Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
pokoj	20,51 m ²	1,00	20,51 m ²
pokoj	17,33 m ²	1,00	17,33 m ²
pokoj	21,20 m ²	1,00	21,20 m ²
šatna	3,49 m ²	1,00	3,49 m ²
šatna	3,47 m ²	1,00	3,47 m ²
chodba	13,24 m ²	1,00	13,24 m ²
koupelna	5,23 m ²	1,00	5,23 m ²
WC	1,54 m ²	1,00	1,54 m ²
			86,01 m²

178,32 m²**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

1.NP:	=	125,00 m ²
Podkroví:	=	125,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	125,00 m ²	2,90 m
Podkroví:	125,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(125)*(0,3+2,90)	=	400,00 m ³
Podkroví:	(125)*(1,1+3,9/2)	=	381,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	781,25 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	125,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	250,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 9 let:

$$s = 1 - 0,005 * 9 = \mathbf{0,955}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,955 = \mathbf{1,127}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,651,- \text{ Kč/m}^3 * 1,127 = 4\,114,68 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 781,25 \text{ m}^3 * 4\,114,68 \text{ Kč/m}^3 * 1,360 * 1,070 = 4\,677\,876,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 677 876,83 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,070}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně -	IV	0,00

ostatní orientace

3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,070 = 1,455$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 744,-	1,455		2 537,52	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	675/2	256	2 537,52	649 605,12
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	675/3	133	2 537,52	337 490,16
Stavební pozemky - celkem			389		987 095,28

Pozemky - cena zjištěná celkem = **987 095,28 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 1638	4 677 877,- Kč
2. Pozemky	987 095,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **5 664 972,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **5 664 970,- Kč**

slovy: Pět milionů šest set šedesát čtyři tisíc devět set sedmdesát Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 11/2025 (V-4072/2025-832) – Návsí 532, okr. Frýdek-Místek - rodinný dům v centru obce Návsí, který prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Užitná plocha domu činí 175m². Dům je samostatně stojící. Dispozice domu je 4+kk+pracovna. V přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, koupelnou s WC a předstíř. V patře jsou dva dětské pokoje, ložnice, pracovna a koupelna s WC. Dům je celopodsklepený. Střecha je pokryta hliníkovou krytinou, dům je zateplený polystyrénem, podkroví zateplené vatou. K domu náleží krytá terasa o rozloze 16 m². Rekonstrukcí prošly i sklepní prostory. Vytápění domu je zajištěno tepelným čerpadlem, kotlem na tuhá paliva a krbem nacházejícím se v obývacím pokoji. Solární elektrárna vč. baterií, snižuje náklady na energie.

Užitná plocha: 175m², plocha pozemků: 1037m².

Realizovaný prodej 11/2025: 6.400.000,- Kč (= cca 36.571,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený objekt je ve srovnatelném technickém stavu; srovnatelná velikost a započitatelná užitná plocha; větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 36.571,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 01/2026 (V-29/2026-832) – Bezručova 517, Jablunkov, okr. Frýdek-Místek - nově zrekonstruovaný dům o dispozici 4+kk. Vytápění je řešeno tepelným čerpadlem a radiátory, dá se ale také využít přípojky plynu. Pozemek o velikosti 921 m².

Užitná plocha: 190m², plocha pozemků: 921m².

Realizovaný prodej 01/2026: 7.621.000,- Kč (= cca 40.111,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený objekt je v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; větší velikost a započitatelná užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 38.010,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 06/2025 (V-1937/2025-832) – RD v Milíkově č.p. 357, okr. Frýdek-Místek. Prostorný rodinný dům s obytnou plochou 250m². Udržovaná zahrada s pergolou. V 1 NP se nachází prostorný byt 2+1 s novou kuchyňskou linkou, ve 2 NP další 3 pokoje, příprava na novou koupelnu a vstup na půdu. Dům lze tedy využít jako 5+1. Ve sklepě je umístěn plynový kotel.

Užitná plocha: 240m², plocha pozemků: 2.657m².

Realizovaný prodej 06/2025: 7.800.000,- Kč (= cca 32.500,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený objekt je ve srovnatelném technickém stavu; větší velikost a započitatelná užitná plocha – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,20; větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,90; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 38.610,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 36.571,- až 38.610,- Kč/m² užitné plochy
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 37.730,- Kč/m² užitné plochy
178,32m² (započitatelné užitné plochy oceňovaného objektu RD) x 37.730,- Kč/m² = 6.728.014,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	5.664.970,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	6.728.014,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

současnou obvyklou cenu nemovitosti

pozemku parc.č. 675/2 a pozemku parc.č. 675/3 jehož součástí je stavba rodinného domu Bystřice č.p. 1638, vše se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území Bystřice nad Olší, obec Bystřice, okres Frýdek-Místek, zapsáno na LV č. 3856, po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena nemovitosti
6.728.000,-Kč

slovy: šestmmilionůsedmsetdvacetosmtisíc Kč

V Hlučíně dne 3.8.2026

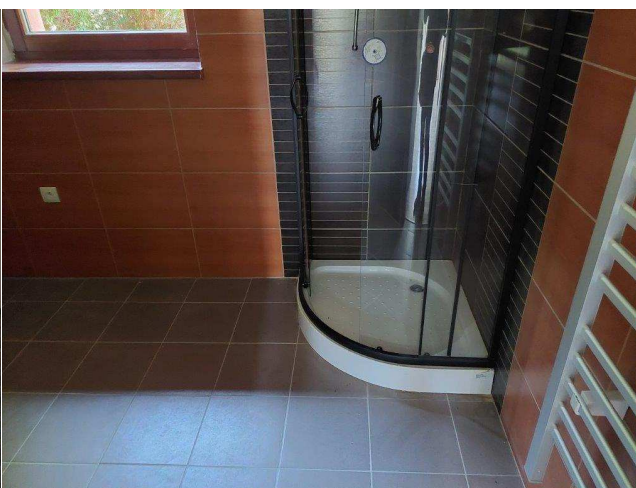
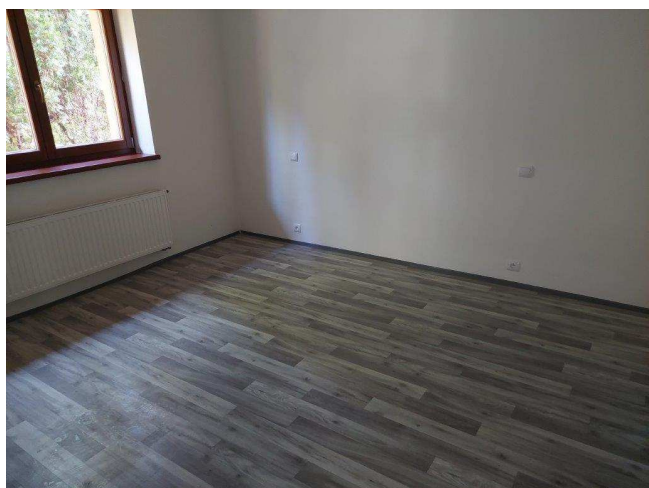
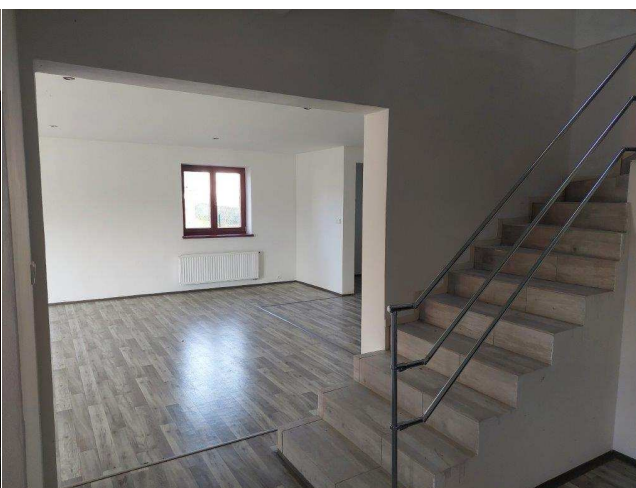
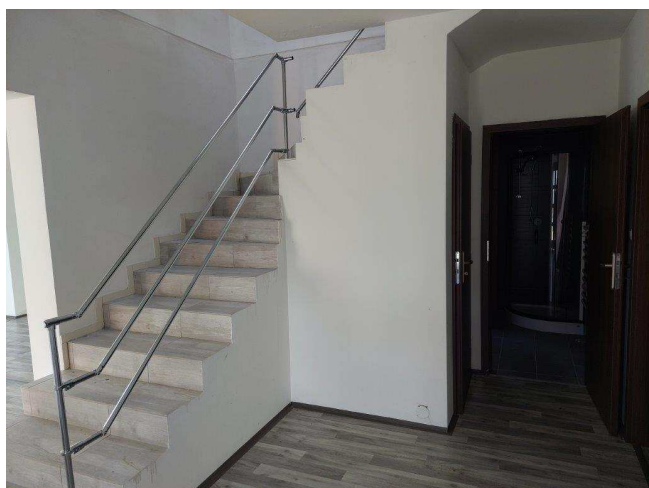
Ing. Petr Kreuzer

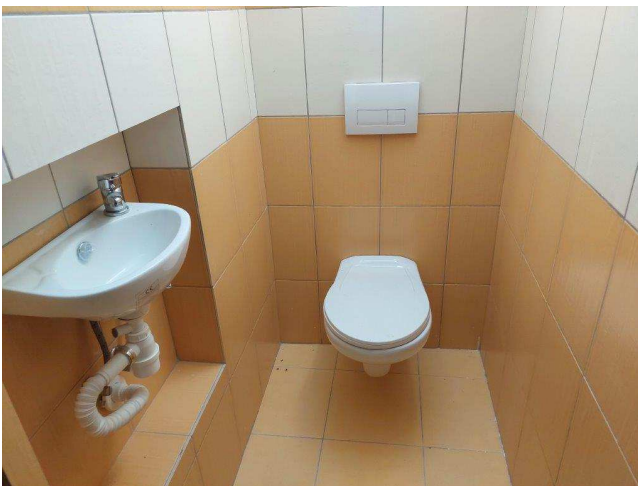
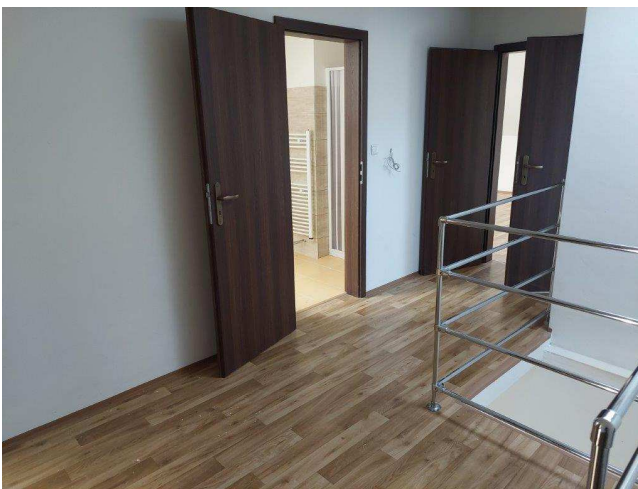
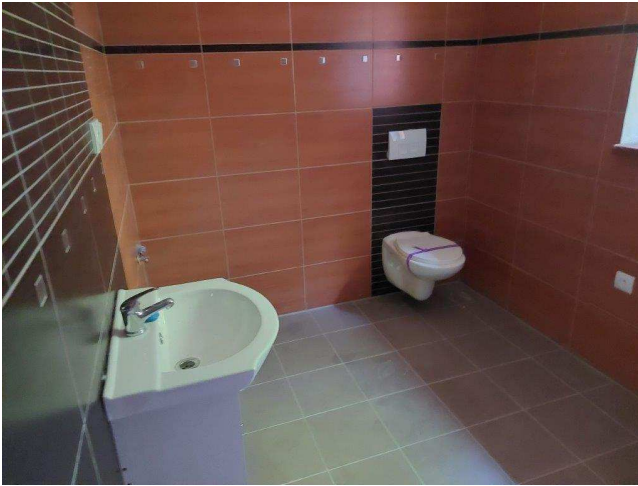
Jandova 150/4

748 01 Hlučín – Darkovičky

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3820/66/2026.

Fotodokumentace





Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598062 Bystřice
Kat.území: 616923 Bystřice nad Olší List vlastnictví: 3856

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Obhospodařování majetku v podílovém fondu
WOOPE investiční společnost a.s., Klimentská 1216/46, 09698051
Nové Město, 11000 Praha 1

Typ vzťahu

- V-482/2024-832

strana 1

Okres: CZ0802 Frydek-Místek Obec: 598062 Bystrice
Kat.území: 616923 Bystrice nad Olší List vlastnictví: 3856

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

