

203 974 / 2025

From: .
Sent: Thursday, July 31, 2025 3:00 PM
To:
Subject: Žádost o znalecký posudek
Importance: High

prosím o zaslání znaleckého posudku, případně odborného vyjádření znalce, které vypracoval I .
Mělo by se jednat o vyjádření k ceně tzv. Českého domu, které nabylo město od společnosti TEFCO CZ, s největší
pravděpodobností je tento dokument datován 20. 5. 2024. Prosím o zaslání v elektronické podobě, dle zákona o
svobodném přístupu k informacím, to zcela jistě stihnete do 14 dní. 😊 Mockrát děkuji a přeji krásné letní dny.



ELVAC a.s.
Hasičská 44, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, Česká republika
e-mail: , web: www.elvac.eu
Tel.: , Mobil:
IČ: 25833812, DIČ: CZ25833812



FRÝDEK ≈ MÍSTEK

Statutární město Frýdek-Místek
Magistrát města Frýdku-Místku
Radniční 1148, 738 01 Frýdek-Místek

ELVAC a.s.

**Odbor správy obecního majetku
pracoviště Radniční 10, Frýdek**

Hasičská 44
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Váš dopis značka:
Ze dne: 2025-08-04 00:00:00.000000
Číslo jednací: MMFM 203974/2025
Spisová značka:
Vyřizuje:
Telefon:
E-mail:
Datum: 08.08.2025

Zasláno e-mailem na:

Poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážený pane

k Vaší žádosti ze dne 31.07.2025 o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů Vám poskytujeme informaci:

- kopii odborného vyjádření znalce vyhotovené , dne 20.05.2025 k ceně obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc. č. 153, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č. p. 113, pozemku p. č. 154/1, 154/3 a 154/4, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek (LV č. 1662).

S pozdravem

vedoucí odboru správy obecního

Odborné vyjádření znalce

k ceně obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. 153, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 113, pozemku p.č. 154/1, 154/3 a 154/4 , včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek (LV č. 1662)

Zadavatel:

Statutární Město Frýdek-Místek
Radniční 1148
738 01 Frýdek-Místek

Účel odborného vyjádření:

Odhad ceny obvyklé nemovité věci k datu 16.5.2024, jako podklad pro případnou koupi

Předmět ocenění:

Pozemek parc.č. 153, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 113, pozemku p.č. 154/1, 154/3 a 154/4 , včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek (LV č. 1662)

Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1662 zapsán:

TEFCO CZ, a.s. Výškovická 2762/120, 700 30 Ostrava-Zábřeh

Omezení vlastnického práva:

Bez omezení

Jiné zápisy:

Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení – ZDR – 13/2024-802, vztah k parc.č. 154/4

Dokumentace

Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1662 pro k.ú. Místek ze dne 6.5.2024
Doplňující údaje zadavatele (znalecký posudek č. 2021/2023 znalce Ing. Marcela Grygara)
Fotodokumentace poskytnutá zadavatelem
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace získané z realitních serverů www.inem.cz, www.sreality.cz
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Specifikace předmětu ocenění:

Adresa: Hlavní třída 113, Místek

Nemovitě věci se nachází ve statutárním městě Frýdek-Místek, části Místek, při ul. Hlavní třída, v sousedství Kina Vlast a sadů B. Smetany. Okolní zástavbu tvoří objekty občanské vybavenosti. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 5150/1, 155/1 a 155/6, pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Frýdek-Místek. V okolí je k dispozici veškerá občanská vybavenost.

Celkový popis nemovitých věcí

a) Popis pozemků

Parc.č. 153	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 1213 m ²
Parc.č. 154/1	ostatní plocha, zeleň	o výměře 1769 m ²
Parc.č. 154/3	ostatní plocha, ostatní komunikace	o výměře 268 m ²
Parc.č. 154/4	ostatní plocha, zeleň	o výměře 791 m ²

Pozemek parc.č. 153 je zastavěn objektem č.p. 113, jež je jeho součástí.

Část pozemku parc.č. 154/4 slouží jako manipulační a odstavná plocha (parkoviště) se zpevněným povrchem. Zbývající část slouží jako zeleň (s trvalými porosty).

Pozemek parc.č. 154/3 slouží jako přístupová komunikace, se zpevněným povrchem.

Pozemek parc.č. 154/1 je pozemkem zeleně, součástí sadů B. Smetany.

Pozemky p.č. 153 a 154/4 jsou dle platného územního plánu umístěny v ploše občanského vybavení komerčního typu, pozemek p.č. 154/3 je v ploše veřejných prostranství, a pozemek p.č. 154/1 je v ploše zeleně.

b) Popis staveb

Objekt občanské vybavenosti č.p. 113

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, částečně podsklepená, se dvěma nadzemními podlažními a půdou pod převážně valbovou střechou (část střechy je plochá). Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Schody jsou betonové. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní rovněž. Okna jsou osazena dřevěná dvojitá (částečně chybí). Interiérové dveře jsou hladké plné nebo prosklené.

Napojení na IS: voda, elektro, kanalizace a plyn

Stavba je stáří přes 100 let. K datu ocenění je stavba převážně neužívaná, technický stav stavby je zhoršený, objekt bude vyžadovat celkovou rekonstrukci. Do části objektu zatéká, na stěnách jsou plísňe. Stavba bude vyžadovat další velké investice na celkovou rekonstrukci a modernizaci objektu.

Zastavěná plocha činí cca 1100 m². Užitná plocha činí cca 412 m² v suterénu (pro účely ocenění je užitná plocha suterénu uvažována ve výši 1/2 plochy, tj. 206 m²), 891 m² v 1. NP a 669 m² v 2. NP. Celková užitná plocha pro účely ocenění činí cca 1766 m².

c) Popis součástí a příslušenství

- Venkovní úpravy
Přípojky inženýrských sítí (voda, elektro, kanalizace a plyn) a zpevněné plochy
- Trvalé porosty
Jedná se o okrasné stromy (zeleně)

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 rozumí například stav úsně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodeji srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se ve statutárním městě Frýdek-Místek omezeně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi (komerčními objekty).

Ve statutárním městě Frýdek-Místek se v minulosti zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí cca 13 000 až 27 000 Kč/m² užitných ploch, dle velikosti užitných ploch, velikosti pozemků, v závislosti na umístění v lokalitě, příslušenství, ale zejména technickému stavu, apod.

Pro srovnání byly vybrány tyto nemovitosti:

Nemovitost č. 1

Komerční objekt, ul. Zámecké náměstí 1255, Frýdek

Realizovaná cena: 6 500 000,- Kč, cena za m² UP 15 476,- Kč

Plocha užitných ploch: 420 m²

Plocha pozemků: 239 m²



Budova v památkové zóně. Objekt byl pravidelně udržován a renovován. V přízemí objektu jsou dvě prodejny a sociální zařízení, chodba, vstup do sklepa. V druhém patře je byt 4+1. Nad bytem je půdní prostor.

Zdroj: nabývací titul, kupní smlouva V-2540/2023-802 z 5/2023

Nemovitá věc č. 2

Komerční objekt, ul. Zámecké náměstí 1256, Frýdek

Realizovaná cena: 12 000 000,- Kč, cena za m² UP 26 374,- Kč

Plocha užitných ploch: 455 m²

Plocha pozemků: 189 m²



Budova v památkové zóně. Objekt byl pravidelně udržován a renovován. V přízemí objektu jsou dvě prodejny a sociální zařízení, chodba, vstup do sklepa. Ve druhém a třetím patře je byt 5+1. Nad bytem je půdní prostor.

Zdroj: nabývací titul, kupní smlouva V-1109/2024-802 z 2/2024

Nemovitá věc č. 3

Komerční objekt, ul. Radniční 1235, Frýdek

Realizovaná cena: 8 000 000,- Kč, cena za m² UP 15 094,- Kč

Plocha užitných ploch: 530 m²

Plocha pozemků: 285 m²



Budova v památkové zóně. Objekt byl pravidelně udržován a renovován. V přízemí objektu je komerční prostor – prodejna. Ve druhém patře je byt 4,55+1. Nad bytem je půdní prostor.

Zdroj: nabývací titul, kupní smlouva V-543/2023-802 z 1/2023

Nemovitá věc č. 4

Komerční objekt, ul. T.G. Masaryka 1111, Frýdek

Realizovaná cena: 6 600 000,- Kč, cena za m² UP 13 750,- Kč

Plocha užitných ploch: 480 m²

Plocha pozemků: 503 m²



Budova převážně v původním stavu, bez zásadní rekonstrukce, částečně neužívána. V přízemí objektu jsou komerční prostory – prodejny. Ve druhém patře jsou dva byty. Nady byty je půdní prostor.

Zdroj: nabývací titul, kupní smlouva V-11445/2021-802 z 11/2021

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Hlavní tř. 113	Zámecké nám 1255, Frýdek	Zámecké nám 1256, Frýdek	Rdniční 1235, Frýdek	T.G.Masaryka 1111, Frýdek
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	4 041	239	189	285	503
užitná plocha	1 766	420	455	530	480
Realizovaná cena		6 500 000	12 000 000	8 000 000	6 600 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný pře- vod	realizovaný pře- vod	realizovaný pře- vod	realizovaný pře- vod
korekce pro typ trans.		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		V.23	II.24	1.23	XI.21
korekce pro datum prodeje		0,95	1,00	0,95	0,90
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		6 175 000 Kč	12 000 000 Kč	7 600 000 Kč	5 940 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	lepší	lepší	lepší
korekce pro tech. Stav		0,50	0,50	0,50	0,90
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
korekce pro lokalitu/ umístění		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		horší	horší	horší	horší
korekce pro příslušenství		1,05	1,05	1,05	1,05
K4 - korekce velikosti pozemku		1,20	1,20	1,20	1,15
cena za m2 užitné plochy		9262,50	16615,38	9033,96	13448,53
K5 - korekce pro velikost UP		0,85	0,85	0,85	0,85
průměrná určená cena za m2 užitné plochy	10 277	7 873	14 123	7 679	11 431
Indikovaná hodnota nemovitě věci	18 148 441				

*) UP = užitná plocha v objektech

upravená cena za m² = realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4*K5/užitná plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodeje a aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi. Do roku 2022 ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Koncem roku 2022 se tento trend obrátil a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Pokles cen byl zaznamenán napříč republikou, výjimkou je pouze oblast Prahy a Brna, kde ceny vesměs stagnují. Znalec uplatnil srazku k realizovaným cenám u porovnávaných nemovitých věcí v návaznosti na datum prodeje, jelikož byly prodány v době, kdy ceny byly na vyšší úrovni než současné

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – objekty v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovitých věcí na LV č. 1662 činí (zaokrouhleno):

18 150 000,- Kč

Rekapitulace

Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 153, jehož součástí je objekt občanské vybavenosti č.p. 113, pozemku p.č. 154/1, 154/3 a 154/4 , včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Místek, obec Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek (LV č. 1662), odhaduji ve výši

18 150 000,- Kč

Vyhotovitel:

V Ostravě dne 20.5.2024

.....