

Znalecký posudek

číslo 057409/2025 v evidenci znaleckých posudků

číslo 2100/120/25 v interní evidenci znalce

ve věci ocenění věcí nemovitých - v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČ znalce:	26838745
Zadavatel:	OZO Ostrava s.r.o.
Adresa zadavatele:	Frýdecká 680/444, 719 00 Ostrava-Kunčice
IČ zadavatele:	623 00 920
Účel ocenění:	Stanovení hodnoty nemovitostí pro prodej
Číslo jednací:	Bez čísla jednacího
Obor/odvětví:	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	22. 07. 2025
Datum vyhotovení:	22. 07. 2025
Počet příloh:	5
Počet stránek posudku:	30 (včetně 7 stran příloh)
Počet výtisků:	3 (dva předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1

Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ	3
2. VÝČET PODKLADŮ	4
3. NÁLEZ.....	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU DAT	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku	7
3.5.3. Datum ocenění	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění	7
3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti	9
3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv	10
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ.....	10
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)	11
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)	12
3.6.3. Metoda srovnávací	14
4. POSUDEK	15
4.1. OCENĚNÍ – VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY.....	15
4.2. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY.....	15
4.3. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU.....	17
5. ODŮVODNĚNÍ	20
6. ZÁVĚR	21
Znalecká doložka	22
Seznam příloh ke znaleckému posudku	23

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je stanovení hodnoty nemovitého majetku, a to **pozemku parc.č. 3511/4, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 277, pozemku parc.č. 3511/5, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 276, pozemku parc.č. 3514/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemků parc.č. 3511/1, 3511/11 a 3514/4, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2789, k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek – Místek, pro účely prodeje.**

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2789 ze dne 13. 05. 2025
- katastrální mapa z databáze www.cuzk.cz
- ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
- územní plán města Frýdlant nad Ostravicí
- informace o uskutečněných prodejkách z databáze www.ikarus21.cz
- informace o nabídkách realitních kanceláří
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
- b) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
- c) Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- d) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
- e) Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezájatými názory.
- f) Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.

- g) Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru dat

Za účelem získání dat o hodnocených nemovitostech bylo provedeno místní šetření dne 08. 06. 2025, kdy byly zjištěny skutečnosti o stavu nemovitostí. Při prohlídce na místě samém byla provedena fotodokumentace stávajícího stavu.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitostí.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

3.5.1. Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nachází při západním okraji města Frýdlant nad Ostravicí, v zástavbě rodinných domů a rekreačních chat. Nemovitosti jsou přístupné z veřejné komunikace ul. Podlesí. Centrum města s občanskou vybaveností se nachází ve vzdálenosti cca 3 km východním směrem. Stanice hromadné dopravy (autobus) se nachází ve vzdálenosti cca 1 km, železniční stanice je ve vzdálenosti cca 1,5 km. Město Frýdlant nad Ostravicí leží při rychlostní komunikaci R56, která spojuje město Frýdek – Místek s městem Ostravou, nájezd na tuto komunikaci je vzdálen cca 2 km.

Dle platného územního plánu jsou nemovitosti umístěny v plochách RI - plochy rekreace - individuální. Nemovitosti jsou umístěny v poměrně atraktivní lokalitě pro rekreaci v rámci města Frýdlant nad Ostravicí a okolí.

3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 2789 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí je u oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění zapsán jako vlastník:

Vlastník: **OZO Ostrava a.s.**

Adresa: Frýdecká 680/444, 719 00 Ostrava-Kunčice

3.5.3. Datum ocenění

Datum ocenění bylo stanoveno na 22. 07. 2025.

3.5.4. Popis předmětu ocenění

a) Stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 276 a č.e. 277

Oceňované stavby č.e. 276 a č.e. 277 jsou ke dni ocenění zapsány na LV č. 2789 a jsou evidovány v katastru nemovitostí jako stavby pro rodinnou rekreaci. Nemovitosti byly využívány jako rekreační středisko společnosti OZO Ostrava a.s. Dle výpisu z katastru nemovitostí je stavba č.e. 276 součástí pozemku parc.č. 3511/5 a stavba č.e. 277 je součástí pozemku parc.č. 3511/4, ve skutečnosti se stavby nachází na pozemku zahrady parc.č. 3511/1.

Oceňované stavby jsou totožné jak svou velikostí, tak dispozičním uspořádáním. Jedná se o podsklepené, jednopodlažní stavby s obytným podkrovím, o dispoziční velikosti 3+1. V 1.PP domu se nachází vstupní chodba se skladovými prostory, společenská místnost, koupelna se sprchovým koutem a skladové prostory, v 1.NP se nachází vstup, veranda, obývací pokoj, kuchyň, chodba a WC, v podkroví se nachází dvě obytné místnosti a chodba.

Chaty mají betonové základy, svislé nosné konstrukce jsou zděné v 1.PP a dřevěné v nadzemních podlažích. Krov je dřevěný, střecha nad hlavní obytnou částí je sedlová, krytá plechovou střešní krytinou, nad přístavbou verandy je střecha pultová. Fasáda v 1.PP je

břízolitová, v nadzemních podlažích je dřevěný obklad. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné v 1.PP, v nadzemních podlažích s dřevěným obkladem, v sociálních zázemích s keramickým obkladem. Podlahy v 1.PP jsou betonové kryté keramickou dlažbou, v nadzemních podlažích jsou dřevěné, kryté PVC nebo koberci. Schodiště je ocelové s dřevěnými stupni do 1.NP a dřevěné do podkroví, venkovní schodiště je ocelové. Okna jsou dřevěná s mřížemi v 1.PP a dřevěnými okenicemi v nadzemních podlažích.

Chaty jsou napojeny pouze na inženýrskou síť elektra, voda je ze studny nacházející se na pozemku zahrady, kanalizace je svedena do žumpy. Vytápění je kamny na tuhá paliva v 1.PP, v nadzemních podlažích jsou el. přímotopy. Ohřev TUV je el. bojlerem.

Chaty byly dle dostupných informací postaveny v 80-tých letech a nachází se v průměrném stavebně – technickém stavu, s pravidelnou údržbou a průběžnými částečnými úpravami.

Vnitřní plochy staveb:

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m ²)
1.NP	Veranda	9,28
	Obývací pokoj	18,35
	Kuchyň	9,05
	Chodba	3,85
	WC	2,10
1.NP – obytné plochy		42,63
Podkroví	Pokoj	17,20
	Pokoj	8,05
	Chodba	4,40
Podkroví – obytné plochy		29,65
Obytné plochy celkem		72,28
Užitné plochy - 1.PP	Vstup se skladovými prostory	10,16
	Společenská místnost	18,55
Ostatní užitné plochy	Sociální zázemí se sprchovým koutem	8,32
Užitné plochy celkem		37,03
Celková podlahová plocha		109,31

Celková výměra **započitatelných podlahových ploch** činí celkem **90,80 m²** (užitná plocha 1.PP je dle doporučených metodik zahrnuta ve výši ½ výměry).

b) Stavba bez čp/če – jiná stavba

Oceňovaná stavba bez čp/če je ke dni ocenění zapsána na LV č. 2789 a je evidována v katastru nemovitostí jako jiná stavba a je součástí pozemku parc.č. 3514/3. Stavba slouží jako hospodářská budova pro rekreační chaty.

Stavba je nepodsklepená, jednopodlažní. Stavba má betonové základy, svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střecha je pultová krytá asfaltovými pásy. Fasáda je břízlitová, sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné, podlaha je tvořena betonovou mazaninou. Okno je dřevěné s mříží, dveře jsou dřevěné, rovněž s mříží. Stavba je napojena na elektro.

Příslušenství ke stavbám tvoří dále přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Toto příslušenství není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění nemovitého majetku jako celku.

c) Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 3511/1, 3511/4, 3511/5, 3511/11, 3514/3 a 3514/4 zapsané na listu vlastnictví č. 2789, k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek – Místek. Pozemky jsou o celkové výměře 2 393 m² a tvoří funkční celek s oceňovanými stavbami.

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 2789 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, a to tyto:

Parcelní číslo	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]
3511/1	ostatní plocha, jiná plocha	1 197
3511/4	zastavěná plocha a nádvoří	31
3511/5	zastavěná plocha a nádvoří	33
3511/11	ostatní plocha, zeleň	830
3514/3	zastavěná plocha a nádvoří	25
3514/4	ostatní plocha, zeleň	277

3.5.5. Údaje o vlivech na hodnotu nemovitosti

Kladný vliv na hodnotu nemovitosti mají tyto faktory: umístění v poměrně atraktivní lokalitě pro rekreaci a větší výměra pozemkového celku.

Negativní vliv na hodnotu nemovitostí mají tyto faktory: možné využití s omezením pro další výstavbu daným územním plánem.

3.5.6. Zatížení a omezení vlastnických práv

Na listu vlastnictví č. 2789 nejsou uvedena žádná věcná břemena ani jiná omezení, která by měla vliv na hodnotu nemovitostí.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o porovnatelných, sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se 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 uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Při odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí budou dále zohledněny závady, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a případně se upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění, tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací

Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších

předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá staří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech, kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny

podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy) s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,

- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.6.3. Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulého období. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, údajů z databází realizovaných prodejů nemovitostí a z internetové realitní nabídky. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.

4. Posudek

4.1. Ocenění – volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Úkolem tohoto znaleckého posudku je stanovení **hodnoty nemovitého majetku, a to pozemku parc.č. 3511/4, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 277, pozemku parc.č. 3511/5, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 276, pozemku parc.č. 3514/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemků parc.č. 3511/1, 3511/11 a 3514/4, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2789, k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek – Místek.**

Předmětné nemovitosti jsou pro účely stanovení tržní hodnoty hodnoceny **nákladovou metodou a dále zejména srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím a v obdobném stavu obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit.

4.2. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem.

Ocenění nákladovou metodou

Budova	Obestavěný prostor (m3)	Jednotková cena Kč/m3	Reprodukční cena	Opotřebení	Věcná hodnota	Zastavěná plocha
Rekreační chata č.e. 276	350	8 870	3 104 500	40	1 862 700	50
Rekreační chata č.e. 277	350	8 870	3 104 500	40	1 862 700	50
Jiná stavba bez čp/če	66	5 112	337 392	45	185 566	25
CELKEM			6 546 392		3 910 966	

Reprodukční hodnota staveb celkem činí (po zaokrouhlení) 6 546 390 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 3 910 970 Kč.

Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty. Na základě průzkumu trhu a cen zjištěných z uskutečněných převodů se ceny stavebních pozemků ve Frýdlantě nad Ostravicí a okolí, se srovnatelnou výměrou, pohybují v průměru v rozmezí 800 až 1 600 Kč/m².

S ohledem na výměru hodnoceného pozemkového celku, možnostem jejich využití a určení územním plánem, odhadujeme srovnávací hodnotu pozemků ve funkčním celku s rekreačními chatami ve výši 1 000 Kč/m².

Výpočet ceny pozemků

Výměra pozemků	m ²	2 393
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	1 000
Obvyklá cena pozemků	Kč	2 393 000

Rekapitulace nákladového ocenění

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou (po zaokrouhlení)	
Stavby	3 910 970 Kč
Pozemky	2 393 000 Kč
Věcná hodnota celkem	6 303 970 Kč

4.3. Ocenění srovnávací metodou

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rekreačních chatách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištění technického stavu, ve srovnatelných lokalitách, je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto jsme názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění dobře **obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, údaje z databáze realizovaných prodejů nemovitostí a z internetové realitní nabídky.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto rekreační chaty (nabídkové ceny jsou po redukci):

	Typ nemovitosti, lokalita srovnatelné nemovitosti	Foto nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (v m ²)	Cena nemovitosti (Kč)	Datum nabídky/ prodeje
					Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
1	Rekreační chata (s pozemky 389 m ²), Frýdlant nad Ostravicí		Původní udržovaný stav, zděná stavba	60	1 782 000	Inzerce 2025
					29 700	
2	Rekreační chata (s pozemky 394 m ²), Frýdlant nad Ostravicí - Lubno		Dobry, udržovaný stav	110	2 430 000	Inzerce 2025
					22 091	
3	Rekreační chata (s pozemky 442 m ²), ul. Podlesí, Frýdlant nad Ostravicí		Dobry	82	2 100 000	Prodej 04/2024 <u>V-3036/2024- 802</u>
					25 610	
4	Rekreační chata (s pozemky 1 361 m ²), ul. Podlesí, Frýdlant nad Ostravicí		Průměrný stav, zděná stavba	85	2 100 000	Prodej 04/2024 <u>V-2550/2024- 802</u>
					24 706	
5	Rekreační chata (s pozemky 1 000 m ²), Čeladná		Dobry stav, S udržovanou zahradou	101	2 999 000	Prodej 10/2024 <u>V-8212/2024- 802</u>
					29 693	

6	Rekreační chata (s pozemky 743 m ²), Čeladná		Dobrý stav, po rekonstrukci	111	3 100 000	Prodej 02/2025 <u>V-1381/2025- 802</u>
					27 928	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, rekreační chaty v obdobném či mírně lepším stavebně-technickém stavu v průměru od 22 000 do 29 000 Kč za m² užitné plochy.

Ceny srovnatelných chat získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5–10 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty oceňovaných nemovitostí je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování nemovitostí pro rekreaci za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp.inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění domu, jeho výměru, stavebně-technický stav a vybavení, pozemek, a dále ostatní vlivy včetně odborné úvahy znalce, s tím, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot.

Č.	Požad. cena, resp. zaplacená	Koef. redukce	Cena po redukci	K1 Poloha a přístup	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Pozemek	K5 Úvaha znalce	KC	odvozená cena	cena za m2
1	1 980 000	0,90	1 782 000	0,99	1,03	0,95	0,9	1,1	0,959	1 858 132	30 969
2	2 700 000	0,90	2 430 000	0,99	0,98	1,03	0,9	1,1	0,989	2 456 250	22 330
3	2 100 000	1,03	2 163 000	1	1,01	1	0,9	1,1	1,000	2 163 216	26 381
4	2 100 000	1,03	2 163 000	1	1,01	1,02	1	1,1	1,133	1 908 720	22 456
5	2 999 000	1,02	3 058 980	1	0,99	1,03	0,99	1,1	1,110	2 754 713	27 274
6	3 100 000	1,00	3 100 000	1	0,98	1,05	0,95	1,1	1,075	2 882 903	25 972
Celkem průměr											25 897

Přehled a odůvodnění použitých koeficientů:

- K1 (Koeficient polohy a přístupu) – porovnání lokality, ve které se srovnávaná nemovitost nachází, se zohledněním atraktivity místa, možnosti přístupu k nemovitosti a dopravní dostupnosti (pokud srovnatelná nemovitost je lepší, koeficient je větší než 1, pokud je srovnatelná horší, koeficient je menší než 1)*

- K_2 (Koeficient velikosti) – porovnání velikosti srovnávací nemovitosti (pro menší srovnatelnou nemovitost je koeficient větší než 1, pro větší srovnatelnou nemovitost je menší než 1)
- K_3 (Koeficient stavu a vybavení) – porovnání stavu nemovitosti a jejího vybavení (lepší/horší)
- K_4 (Koeficient velikosti pozemku) – porovnání velikosti pozemku srovnávací nemovitosti (lepší/horší)
- K_5 (Úvaha znalce) -zhodnocení dalších vlivů dle odborné úvahy znalce (lepší/horší)
- KC (Celkový koeficient – index odlišnosti) = $K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5$
- Odvozená cena = cena po redukci/ KC

Na základě výše uvedených porovnání a použitého výpočtu srovnávací hodnoty indexovou metodou, se zohledněním skutečnosti, že se jedná o ocenění dvou rekreačních chat jako celku, odhadujeme srovnávací hodnotu nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

25 900 Kč/m² za započitatelné podlahové plochy č.ev. 276 (90,80 m²) **2 350 000 Kč**

25 900 Kč/m² za započitatelné podlahové plochy č.ev. 277 (90,80 m²) **2 350 000 Kč**

tj. celkem 4 700 000 Kč

5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku, a to pozemku parc.č. 3511/4, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 277, pozemku parc.č. 3511/5, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 276, pozemku parc.č. 3514/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemků parc.č. 3511/1, 3511/11 a 3514/4, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2789, k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek – Místek, pro účely prodeje.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitých věcí byla použita metoda nákladová a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení.

Rekapitulace ocenění

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou (po zaokrouhlení)	
Stavby	3 910 970 Kč
Pozemky	2 393 000 Kč
Věcná hodnota celkem	6 303 970 Kč

Ocenění srovnávací metodou (po zaokrouhlení)	
Srovnávací hodnota nemovitostí (po zaokrouhlení)	4 700 000 Kč

6. Závěr

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty nemovitého majetku, a to pozemku parc.č. 3511/4, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 277, pozemku parc.č. 3511/5, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 276, pozemku parc.č. 3514/3, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemků parc.č. 3511/1, 3511/11 a 3514/4, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2789, k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek – Místek, pro účely prodeje.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnocených nemovitých věcí byla použita metoda nákladová a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě.

Na základě cen zjištěných srovnávací metodou a na základě výše uvedených skutečností odhadujeme **tržní hodnotu nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 2789** ve výši (po zaokrouhlení):

4 700 000,- Kč

slovy: Čtyřimilionysedmsettisíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

- oceňování podniků,
- oceňování nemovitého majetku,
- oceňování movitého majetku,
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování pohledávek a závazků,
- oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
- účetnictví,
- daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 057409/2025, v interní evidenci znalce pod pořadovým číslem 2100/120/25.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Konzultant: konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek nebyl přibrán.

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 22. 07. 2025

Mgr. Pavel Procházka

statutární zástupce znalce

Seznam příloh ke znaleckému posudku

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2789
2. katastrální mapa
3. ortofotomapa
4. situační plánec a výřez z leteckého snímku
5. fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2025 10:06:56

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 2789

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
OZO Ostrava s.r.o., Frýdecká 680/444, Kunčice, 71900 Ostrava	62300920	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3511/1	1197	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území
3511/4	31	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Frýdlant, č.e. 277, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3511/4				
3511/5	33	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Frýdlant, č.e. 276, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3511/5				
3511/11	830	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
3514/3	25	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3514/3				
3514/4	277	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 3511/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví věci NZ 732/1996 ze dne 25.11.1996 na sociální zařízení.

POLVZ:167/1997

Z-2100167/1997-802

Pro: OZO Ostrava s.r.o., Frýdecká 680/444, Kunčice, 71900 Ostrava

RČ/IČO: 62300920

- o Prohlášení vkladatele V5 1966/1995 ze dne 30.6.1995, právní účinky vkladu ke dni 20.7.1995.

POLVZ:167/1997

Z-2100167/1997-802

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.05.2025 10:06:56

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 2789

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Pro: OZO Ostrava s.r.o., Frýdecká 680/444, Kunčice, 71900 Ostrava RČ/IČO: 62300920
o Smlouva kupní ze dne 25.03.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.05.2008.
V-3371/2008-802
Pro: OZO Ostrava s.r.o., Frýdecká 680/444, Kunčice, 71900 Ostrava RČ/IČO: 62300920
o Smlouva kupní ze dne 19.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2012.
V-2254/2012-802
Pro: OZO Ostrava s.r.o., Frýdecká 680/444, Kunčice, 71900 Ostrava RČ/IČO: 62300920

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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:

Vyhotoveno: 13.05.2025 10:06:57

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

Neuwirthová Simona

Podpis, razítko:

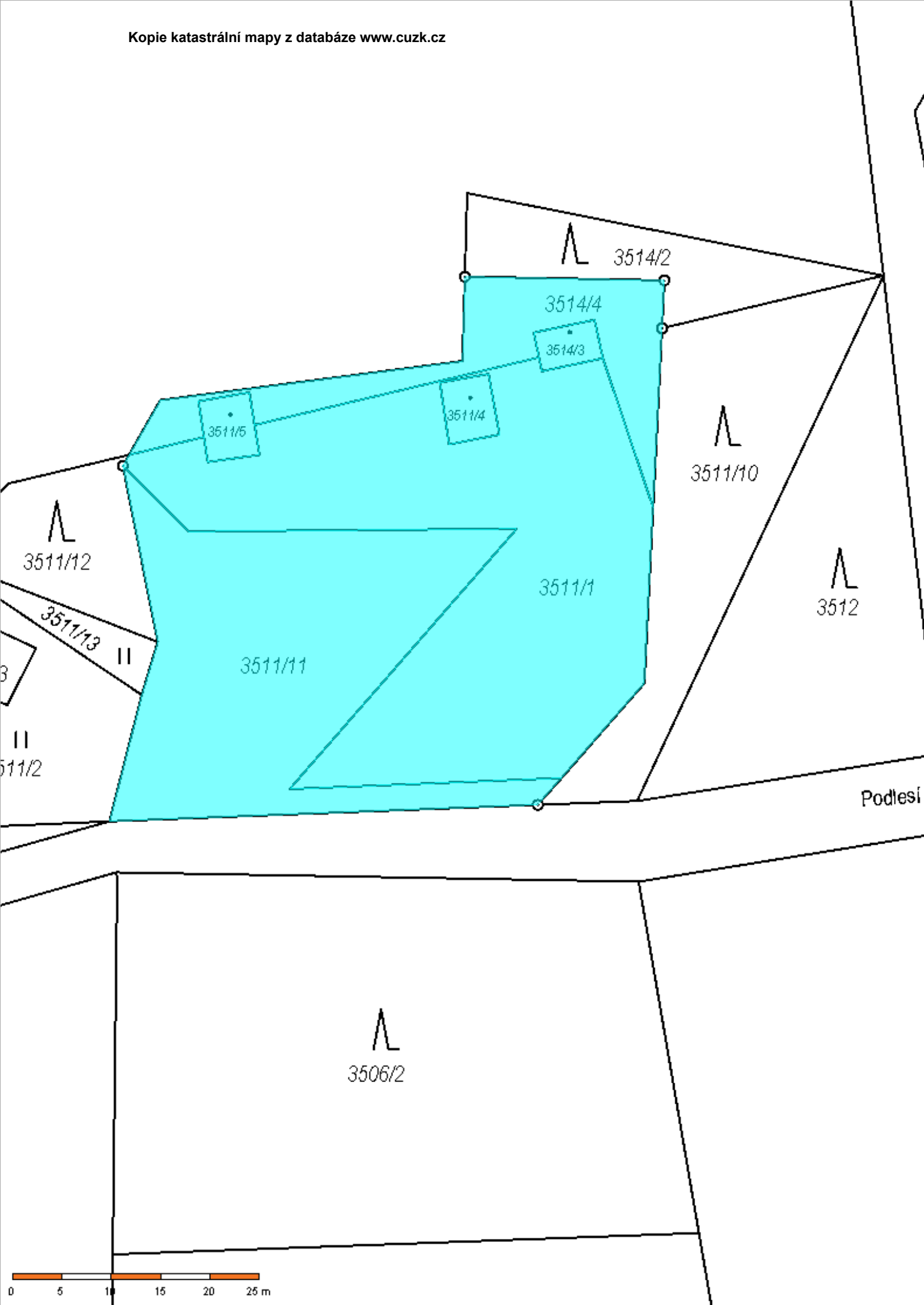
Řízení PÚ: 1688/2025-804

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/>.



Správní poplatek uhrazen

ve výši 100,- Kč

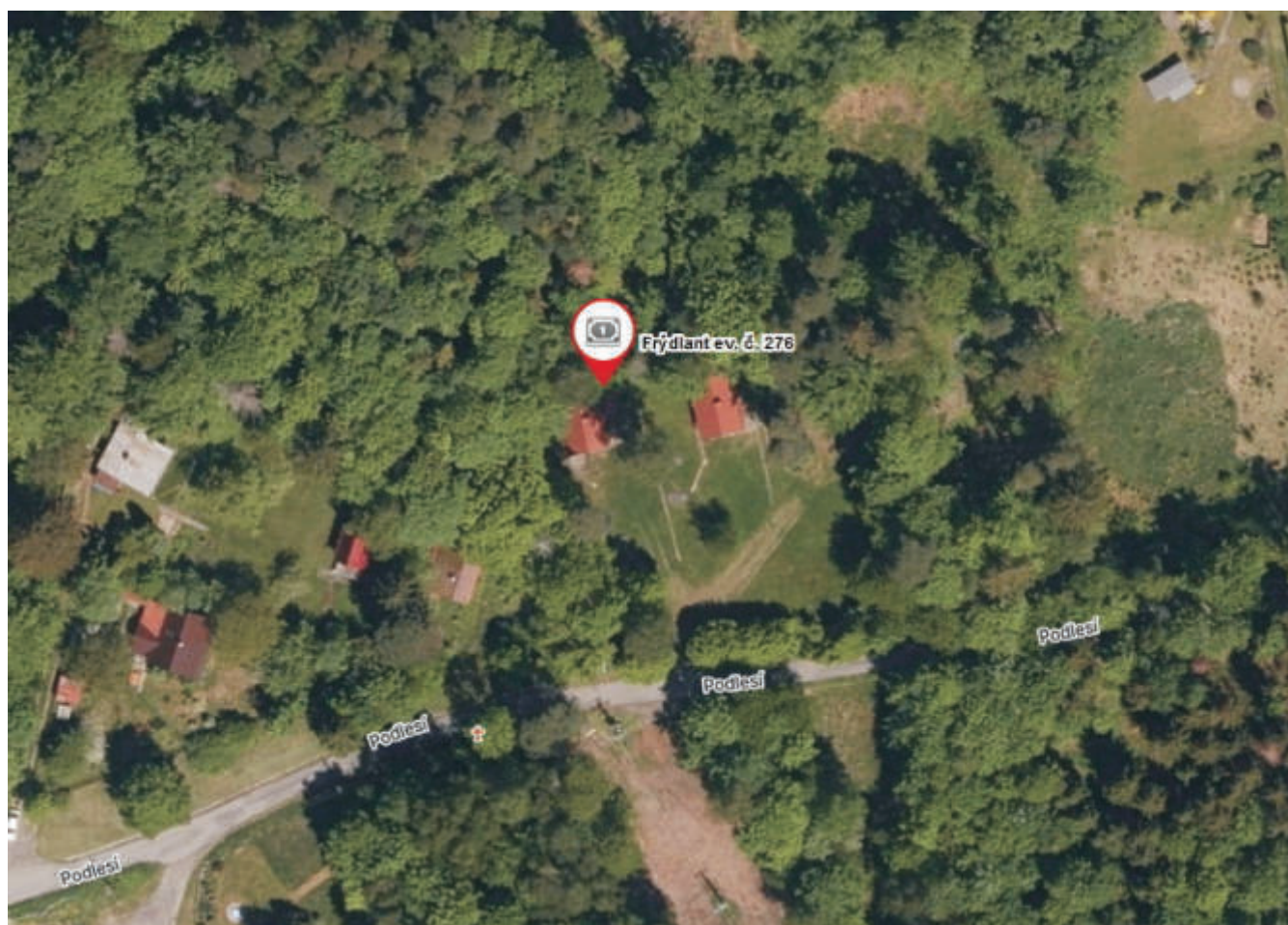




Situační plánek



Výřez z leteckého snímku



Fotodokumentace



Fotodokumentace

