ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 091166/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Odloučené pracoviště Frýdek-Místek Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových Komenského 447, 738 01 Frýdek-Místek
Číslo jednací:	C705050054
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje v elektronické aukci.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Komorní Lhotka č.e. 114, okres Frýdek-Místek
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.12.2025
Zpracováno ke dni:	09.12.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 25 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 11.12.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny stavby rodinné rekreace č. ev. 114 a pozemků parc. č. st. 692 (výměra 57 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace č. ev. 114, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území) a 1600/5 (výměra 343 m^2, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) v obci Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek, katastrální území Komorní Lhotka na listu vlastnictví č. 60000.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely prodeje v elektronické aukci.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Dle sdělení zadavatele, na pozemku parc. č. 1600/5 se nachází kovové sloupky k oplocení, trvalý travní porost, keře, stromy, kamenivem zpevněný břeh, odpadávající materiál ze zchátralé stavby č. ev. 114 stojící na pozemku parc. č. st. 692. Pozemek parc. č. 1600/5 tvoří bezprostřední okolí stavby č. ev. 114 na pozemku st. 692. Pozemek je svažitý, neoplocený, je součástí zemědělského půdního fondu, leží ve velkoplošně zvláště chráněném území s názvem CHKO Beskydy – zóna I a IV a v aktuálně netěženém chráněném ložiskovém území. Na pozemku parc. č. st. 692 se nachází stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č. ev.114 ve zchátralém stavu-ruina. Pozemky sousedí s pozemky ve vlastnictví fyzických osob a s pozemky ve spoluvlastnictví ČR s právem hospodařit pro Lesy České republiky, s. p. Nacházejí se v blízkosti lesa a v jeho ochranném pásmu a v blízkosti vodního toku Odnoha ve správě Lesy ČR, s. p. Pozemky nejsou v záplavovém území hlavních vodních toků. Na pozemcích se nenachází kulturní památka. Přístup po pozemku parcela 1605/1 ve vlastnictví fyzických osob – věcné břemeno evidované v katastru nemovitostí jako Věcné břemeno chůze a jízdy. V blízkosti pozemků se nachází tyto inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma: energetické zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce a.s., plynárenské zařízení ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o. a sítě elektrických komunikací společnosti CETIN a.s. V blízkosti pozemků mohou být sítě jiných než prověřovaných poskytovatelů.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, situační výkresy inženýrských sítí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Objednávka.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	**Stavba rodinné rekreace č. ev. 114**
Adresa předmětu ocenění:	Komorní Lhotka č. ev. 114, okres Frýdek-Místek
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Komorní Lhotka
Ulice:	-
Katastrální území:	Komorní Lhotka
Počet obyvatel:	1 498

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 475,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1498 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 1498 obyvatel	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$ = **733,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.12.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena pouze částečná prohlídka, jelikož se oceňovaný objekt nachází v havarijním technickém stavu (zchátralém stavu - ruina). Na prohlídce nikdo nebyl přítomen.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika

Příslušnost hospodařit s majetkem státu:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Nemovitosti:

Stavba rodinné rekreace č. ev. 114 a pozemky parc. č. st. 692 (výměra 57 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace č. ev. 114, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území) a 1600/5 (výměra 343 m^2, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) v obci Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek, katastrální území Komorní Lhotka na listu vlastnictví č. 60000.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby rodinné rekreace č. ev. 114

Dle sdělení zadavatele:

- Na pozemku parc. č. 1600/5 se nachází kovové sloupky k oplocení, trvalý travní porost, keře, stromy, kamenivem zpevněný břeh, odpadávající materiál ze zchátralé stavby č. ev. 114 stojící na pozemku parc. č. st. 692. Pozemek parc. č. 1600/5 tvoří bezprostřední okolí stavby č. ev. 114 na pozemku st. 692. Pozemek je svažitý, neoplocený, je součástí zemědělského půdního fondu, leží ve velkoplošně zvláště chráněném území s názvem CHKO Beskydy – zóna I a IV a v aktuálně netěženém chráněném ložiskovém území. Na pozemku parc. č. st. 692 se nachází stavba rodinné rekreace Komorní Lhotka č.ev.114 ve zchátralém stavu-ruina. Pozemky sousedí s pozemky ve vlastnictví fyzických osob a s pozemky ve spoluvlastnictví ČR s právem hospodařit pro Lesy České republiky, s. p. Nacházejí se v blízkosti lesa a v jeho ochranném pásmu a v blízkosti vodního toku Odnoha ve správě Lesy ČR, s. p. Pozemky nejsou v záplavovém území hlavních vodních toků. Na pozemcích se nenachází kulturní památka
- V blízkosti pozemků se nachází tyto inženýrské sítě nebo jejich ochranná pásma: energetické zařízení v majetku společnosti ČEZ Distribuce a.s., plynárenské zařízení ve vlastnictví nebo správě GasNet s.r.o. a sítě elektrických komunikací společnosti CETIN a.s. V blízkosti pozemků mohou být sítě jiných než prověřovaných poskytovatelů

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba je pravděpodobně celkově podsklepená. Půda se v době prohlídky nachází v rozpadlém stavu.

Základy nezjištěno a objekt je konstrukce – tvárnice + cihla. Stropy nezjištěno - jsou poškozené. Střecha je původně sedlová - v době prohlídky rozpadlá a rozlomená konstrukce, krov chybí. Krytina je plechová zrezivělá, poškozená. Klempířské prvky jsou plechové – poškozené a uvolněné. Vnější omítky jsou břízolitové poškozené a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1963.

Vady rekreačního objektu:

Oceňovaný objekt se nachází ve velmi špatném technickém stavu – zásadně narušené konstrukce, havarijní technický stav.

Dispozice rekreačního objektu je nezjištěno.

Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 114	
Zastavěná plocha	57,70 m^2

Vnitřní povrchy stěn - nezjištěno. Okna jsou jednoduchá a kastlová - poškozená. Příslušenství oken nezjištěno. Kuchyňské vybavení chybí. Koupelna a WC nezjištěno. Interiérové dveře nezjištěno, zárubně jsou ocelové, ostatní nezjištěno. Vchodové dveře jsou v 1.PP - dveře plechové poškozené a v 1.NP - dřevěné laťkové. Osvětlovací technika nezjištěno.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností: nezjištěno.

V době prohlídky není zavedena elektřina a funkční přípojka není zřízena. Přívod vody není proveden. Svod splašků není řešen. Zemní plyn není zaveden. Stavba není vytápěna, topná tělesa chybí, ohřev vody není řešen.

Popis pozemků a lokality

Oceňované nemovité věci se nachází na území obce Komorní Lhotka v lokalitě Hůra.

Dle územního plánu Komorní Lhotka jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy RI – rekreace individuální. Dále se nachází v hranici 50 m od okraje lesa.

Celková výměra pozemků činí 400 m^2. Sklon pozemků je svažitý. Pozemky nejsou oplocené. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nachází opěrná zeď kamenná.

Přístup - na oceňovaný pozemek parc. č. 1600/5 navazuje pozemek parc. č. 1593/16 ve spoluvlastnictví fyzických osob a České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p., na pozemek parc. č 1593/16 navazuje pozemek parc. č. 1605/1 - ve vlastnictví fyzických osob – zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy evidované v katastru nemovitostí (zajišťuje pěší přístup), na pozemek parc. č 1605/1 navazuje pozemek parc. č. 3100 - zpevněnou cestu ve vlastnictví obce Komorní Lhotka.

Parcelní číslo	**Druh pozemku**	**Vlastník pozemku/komentář**
1593/16	lesní pozemek	ve spoluvlastnictví fyzických osob a České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p.
1605/1	ostatní plocha	Na pozemek parc. č 1593/16 navazuje pozemek parc. č. 1605/1 - ve vlastnictví fyzických osob – zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy evidované v katastru nemovitostí (zajišťuje pěší přístup)
3100	ostatní plocha	Na pozemek parc. č 1605/1 navazuje pozemek parc. č. 3100 - zpevněnou cestu ve vlastnictví obce Komorní Lhotka

Rekreační objekt je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě se zástavbou rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí:

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Parcela: St. 692, Parcela: 1600/5
  Povinnost k
  Parcela: 1605/1

Listina **Usnesení soudu číslo deníku 99/1963 (knihovní vložka 485).**
POLVZ:17/1971 Z-4200017/1971-802

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

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	pravděpodobně celkové
	Objekt byl postaven v roce	1963
	Rozsah rekonstrukce domu	-
	Základy	nezjištěno
	Konstrukce	tvárnice + cihla
	Stropy	nezjištěno - jsou poškozené
	Střecha	původně sedlová - v době prohlídky rozpadlá a rozlomená konstrukce, krov chybí
	Krytina střechy	plechová zrezivělá, poškozená
	Klempířské prvky	plechové – poškozené a uvolněné
	Vnější omítky	břízolitové poškozené
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	Oceňovaný objekt se nachází ve velmi špatném technickém stavu – zásadně narušené konstrukce, havarijní technický stav.

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nezjištěno
	Typ oken	jednoduchá – kastlová - poškozená
	Příslušenství oken	nezjištěno
	Koupelna(y)	nezjištěno
	Toaleta(y)	nezjištěno
	Vstupní dveře	1.PP - dveře plechové poškozené, 1.NP - dřevěné laťkové
	Typ zárubní	ocelová, ostatní nezjištěno
	Vnitřní dveře	nezjištěno
	Osvětlovací technika	nezjištěno
	Popis místností a rozměry v m²	**Stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 114** / Zastavěná plocha: 57,70 m²
	Elektřina	v době prohlídky není zavedena elektřina a funkční přípojka není zřízena
	Vodovod	bez přípojky
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne

	Řešení vytápění v domě	chybí
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	nezjištěno

Popis pozemků rekreačního objektu	Velikost pozemků	400 m^2 Dle územního plánu Komorní Lhotka jsou oceňované nemovité věci regulované jako plochy RI – rekreace individuální. Dále se nachází v hranici 50 m od okraje lesa.
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Venkovní úpravy	opěrná zeď kamenná
	Sklon pozemků	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	Přístup - na oceňovaný pozemek parc. č. 1600/5 navazuje pozemek parc. č. 1593/16 ve spoluvlastnictví fyzických osob a České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p., na pozemek parc. č 1593/16 navazuje pozemek parc. č. 1605/1 - ve vlastnictví fyzických osob – zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy evidované v katastru nemovitostí (zajišťuje pěší přístup), na pozemek parc. č 1605/1 navazuje pozemek parc. č. 3100 - zpevněnou cestu ve vlastnictví obce Komorní Lhotka.

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita se zástavbou rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

Věcná práva, jiné	Další informace	**<u>Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí:</u>** B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B *Typ vztahu* ○ **Věcné břemeno chůze a jízdy** *Oprávnění pro* **Parcela: St. 692, Parcela: 1600/5** *Povinnost k* **Parcela: 1605/1** *Listina* **Usneseni soudu číslo deniku 99/1963 (knihovní vložka 485).** **POLVZ:17/1971 Z-4200017/1971-802** *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.12.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 370/2024 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,850**

1. Stavba rodinné rekreace č. ev. 114

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	5,48* 10,53 =	57,70	2,20 m
1.NP	5,48* 10,53 =	57,70	2,80 m
		115,40 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(5,48* 10,53)*(2,20) =	126,95
NP	1.NP	(5,48* 10,53)*(2,80) =	161,57
Obestavěný prostor - celkem:			**288,52 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	nezjištěno	P	100
2. Zdivo	tvárnice + cihla	S	100
3. Stropy	nezjištěno jaké - jsou poškozené	S	50
3. Stropy	chybí	C	50
4. Střecha	původně sedlová - v době prohlídky rozpadlá a rozlomená konstrukce, krov chybí	C	100
5. Krytina	plechová zrezivělá, poškozená	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové - poškozené a uvolněné	S	100
7. Vnitřní omítky	nezjištěno	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové poškozené	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	nezjištěno	S	100
11. Schody	chybí	C	100

12. Dveře	1.PP - dveře plechové poškozené, 1.NP - dřevěné laťkové	P	100
13. Okna	kastlová poškozená	S	50
13. Okna	jednoduchá poškozená	P	50
14. Podlahy obytných místností	nezjištěno	S	100
15. Podlahy ostatních místností	nezjištěno	S	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	chybí	C	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	chybí	C	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	chybí	C	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chybí	C	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	5,40	100	0,46	2,48
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40
3. Stropy	S	9,10	50	1,00	4,55
3. Stropy	C	9,10	50	0,00	0,00
4. Střecha	C	5,40	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	S	5,10	50	1,00	2,55
13. Okna	P	5,10	50	0,46	1,17
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	C	5,30	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,20	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	2,90	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	2,70	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,30	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					54,22

Koeficient vybavení K_4: **0,5422**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	5,40	100,00	0,46	2,48	4,57	62	100	62,00	2,8334
2. Zdivo	S	23,40	100,00	1,00	23,40	43,16	62	62	100,00	43,1600
3. Stropy	S	9,10	50,00	1,00	4,55	8,39	62	62	100,00	8,3900
5. Krytina	S	3,30	100,00	1,00	3,30	6,09	62	62	100,00	6,0900
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,48	62	62	100,00	1,4800
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100,00	1,00	6,10	11,25	62	62	100,00	11,2500
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	5,16	62	62	100,00	5,1600
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100,00	1,00	2,20	4,06	62	62	100,00	4,0600
12. Dveře	P	3,20	100,00	0,46	1,47	2,71	62	62	100,00	2,7100
13. Okna	S	5,10	50,00	1,00	2,55	4,70	62	62	100,00	4,7000
13. Okna	P	5,10	50,00	0,46	1,17	2,16	62	62	100,00	2,1600
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100,00	1,00	2,10	3,87	62	62	100,00	3,8700
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100,00	1,00	1,30	2,40	62	62	100,00	2,4000
Opotřebení:										**98,3 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5422
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**3 295,93**
Plná cena: 288,52 m^3 * 3 295,93 Kč/m^3	=	**950 941,72 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 98,3 % /100)	*	0,017
Nákladová cena stavby CS_N	=	**16 166,01 Kč**
Koeficient pp	*	0,850
Cena stavby CS	=	**13 741,11 Kč**
Stavba rodinné rekreace č. ev. 114 - cena zjištěná	=	**13 741,11 Kč**

2. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	11.2. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	2,21 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 150,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**3 733,25**
Plná cena: 2,21 m^3 * 3 733,25 Kč/m^3	=	**8 250,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 62 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 62 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 237,57 Kč**
Koeficient pp	*	0,850
Cena stavby CS	=	**1 051,93 Kč**
Opěrné zdi z kamenné rovnaniny - cena zjištěná	=	**1 051,93 Kč**

3. Pozemky parc. č. st. 692 a 1600/5

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,850**

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nachází se v hranici 50 m od okraje lesa, chráněná ložisková území	I	-0,04

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0,920}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,920 * 0,850 = **0,782**

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	733,-	0,782		573,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 692	57	573,21	32 672,97
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	1600/5	343	573,21	196 611,03
Stavební pozemky - celkem			400		**229 284,-**

Pozemky parc. č. st. 692 a 1600/5 - cena zjištěná celkem = **229 284,- Kč**

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
na pozemku p.č.: 1600/5			20 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 20 %	8 064,-	24 192,-
na pozemku p.č.: 1600/5			10 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 10 %	2 709,-	13 545,-
na pozemku p.č.: 1600/5			30 roků	2,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 20 %	15 720,-	31 440,-
na pozemku p.č.: 1600/5			40 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-	- 20 %	15 720,-	15 720,-
na pozemku p.č.: 1600/5			5 roků	23,00 ks
Listnaté stromy I	620,-	- 10 %	558,-	12 834,-
Součet:				97 731,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	65 968,43

Trvalé porosty = **65 968,43 Kč**

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Stavba rodinné rekreace č. ev. 114	13 741,- Kč
2. Opěrné zdi z kamenné rovnaniny	1 052,- Kč
3. Pozemky parc. č. st. 692 a 1600/5	229 284,- Kč
4. Trvalé porosty	65 968,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 310 045,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 310 050,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Stavba rodinné rekreace č. ev. 114 a pozemky parc. č. st. 692 (výměra 57 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace č. ev. 114, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území) a 1600/5 (výměra 343 m^2, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) v obci Komorní Lhotka

Komorní Lhotka, Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Komorní Lhotka, Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek	400 m^2	plochy RI – rekreace individuální	zčásti v dosahu	opěrná zeď, trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - svažitý, přístup - na oceňovaný pozemek parc. č. 1600/5 navazuje pozemek parc. č. 1593/16 ve spoluvlastnictví fyzických osob a České republiky s právem hospodařit s majetkem státu pro Lesy České republiky, s.p., na pozemek parc. č 1593/16 navazuje pozemek parc. č. 1605/1 - ve vlastnictví fyzických osob – zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy evidované v katastru nemovitostí (zajišťuje pěší přístup),	stavba rodinné rekreace č. ev. 114 (v havarijním technickém stavu), nachází se v hranici 50 m od okraje lesa, chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území

					na pozemek parc. č 1605/1 navazuje pozemek parc. č. 3100 - zpevněnou cestu ve vlastnictví obce Komorní Lhotka	
1	Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 450, okres Frýdek-Místek	2146 m^2	plochy SB - smíšené obytné	zčásti v dosahu	garáž, venkovní úpravy, studna, jímka, trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - svažitý, přístup - zajištěn věcným břemenem cesty	stavba rodinného domu č.p. 450 (v havarijním technickém stavu), chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, pozemky se nachází v dobývacím prostoru
2	Písek č.p. 96, okres Frýdek-Místek	1315 m^2	plochy BR - bydlení individuální v rodinných domech v rozptylu	zčásti v dosahu	stodola, altán, gril, trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - mírně svažitý, přístup - zajištěn	stavba rodinného domu č.p. 96 (dle popisu stavba určena k demolici), věcné břemeno podle listiny - užívání stodoly a přístup k ní
3	Sedlnice č.p. 242, okres Nový Jičín	528 m^2	plochy SV - smíšené obytné vesnické	zčásti v dosahu	trvalé porosty, možnosti záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodní, svažitost - mírně svažitý, přístup - zajištěn	stavba rodinného domu č.p. 242 (dle popisu stavba určena k demolici), ochranné pásmo přírodní památky, chráněná ložisková území, plocha při okraji lesa s podmíněným využíváním (50 m)

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 025,16 Kč	1	1 025,16 Kč	1.05	0.83	1.3[1]	1.02	1.14	1	1.31739426	778,17 Kč
2	912,55 Kč	1	912,55 Kč	0.9	0.91	1.3[2]	1.02	1.16	1.02	1.2849481008	710,18 Kč
3	1 410,98 Kč	1	1 410,98 Kč	0.95	0.99	1.3[3]	1.04	1.08	1.03	1.4144788944	997,53 Kč

Celkem průměr	828,63 Kč
Minimum	710,18 Kč
Maximum	997,53 Kč
Směrodatná odchylka - s	150,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	678,46 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	978,80 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).
Komentáře:
[1][K3; č.1] rozdílná regulace územní plánem
[2][K3; č.2] rozdílná regulace územní plánem
[3][K3; č.3] rozdílná regulace územní plánem

Komentář k nemovitosti č. 1:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, regulace územním plánem, inženýrské sítě zčásti v dosahu (elektrická energie a síť elektronických komunikací), garáž, venkovní úpravy, studna, jímka, přístup motorovým vozidlem. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – regulace územním plánem, inženýrské sítě zčásti v dosahu (elektrická energie a síť elektronických komunikací), stodola, altán, gril, svažitost, přístup motorovým vozidlem, způsob ochrany se nevztahuje. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Rozdílná velikost pozemků. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – regulace územním plánem, inženýrské sítě zčásti v dosahu (elektrická energie, vodovod a síť elektronických komunikací), svažitost, přístup motorovým vozidlem. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

828,63 Kč/m^2

* 400 m^2

= 331 451 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

331 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

310.050,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

331.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny.

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny stavby rodinné rekreace č. ev. 114 a pozemků parc. č. st. 692 (výměra 57 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinné rekreace č. ev. 114, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území) a 1600/5 (výměra 343 m^2, druh pozemku trvalý travní porost, způsob ochrany chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I. zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond) v obci Komorní Lhotka, okres Frýdek-Místek, katastrální území Komorní Lhotka na listu vlastnictví č. 60000.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

331.000,- Kč

Slovy: třistatřicetjedentisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.12.2025



…….. …… …….

Ing. Iveta Dofková Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 091166/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Situační výkresy inženýrských sítí,
Objednávka,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.09.2025 11:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: UZSVM pro Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **507237 Komorní Lhotka**

Kat.území: **668818 Komorní Lhotka** List vlastnictví: **60000**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu		
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	**69797111**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 692	**57**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I.zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území**
Součástí je stavba: **Komorní Lhotka, č.e. 114, rod.rekr**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 692**				
1600/5	**343**	**trvalý travní porost**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - I.zóna, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná ložisková území, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Oprávnění pro

Parcela: St. 692, Parcela: 1600/5

Povinnost k

Parcela: 1605/1

Listina **Usnesení soudu číslo deníku 99/1963 (knihovní vložka 485).** **POLVZ:17/1971** **Z-4200017/1971-802**

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.09.2025 11:55:02*

Okres: **CZ0802 Frýdek-Místek** Obec: **507237 Komorní Lhotka**

Kat.území: **668818 Komorní Lhotka** List vlastnictví: **60000**

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Prohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlast. práva státu k nem. podle § 65 odst. 9 KatZ. ze dne 15.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2024 20:20:40. Zápis proveden dne 10.04.2024.**

  V-146/2024-832

  Pro: **Česká republika,** *RČ/IČO:* **00000001-001**

  Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 **69797111**

- **Prohlášení o přísluš. hospodařit s majet.státu (§ 10 z.č.219/2000 Sb.), o nabytí vlast. práva státu k nem. podle § 65 odst. 9 KatZ. UZSVM/OFM-58/2024 -OFMM ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2024 15:53:03. Zápis proveden dne 15.04.2024.**

  V-511/2024-832

  Pro: **Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2** *RČ/IČO:* **69797111**

  Česká republika, **00000001-001**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1600/5	**94068**	**343**

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno:* *05.09.2025 12:18:50*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/.

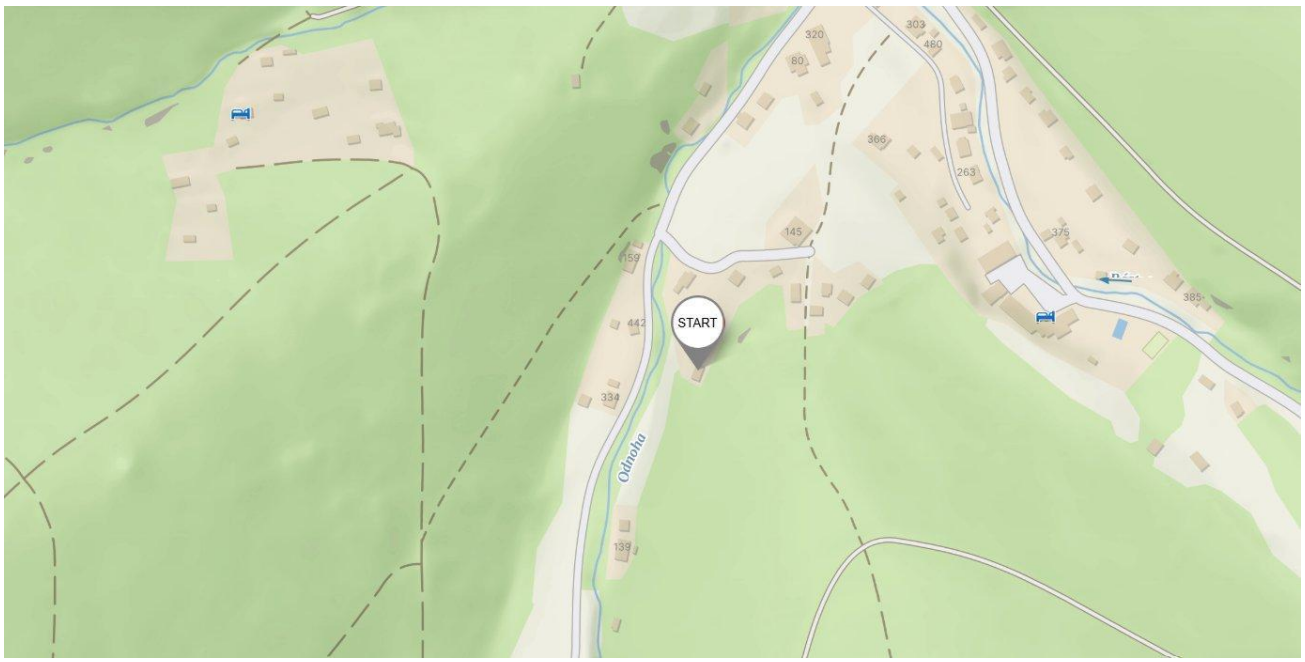
Katastrální mapa



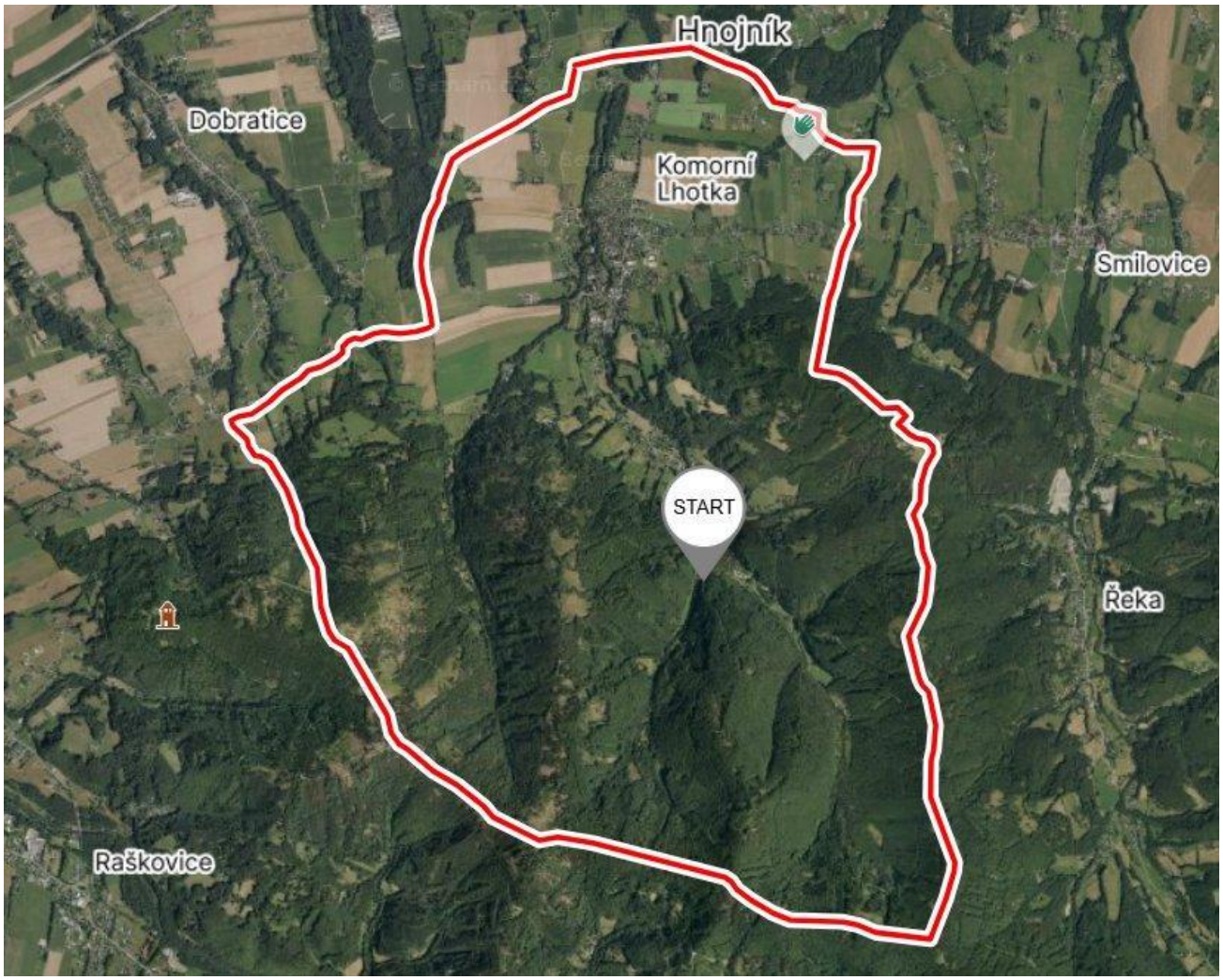




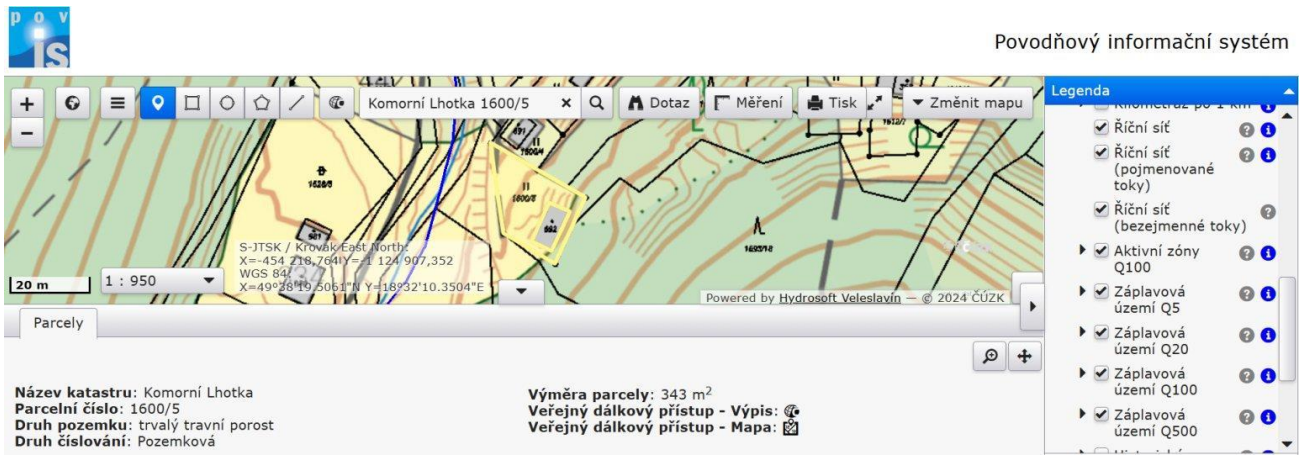
Situační mapa



Ortofoto mapa



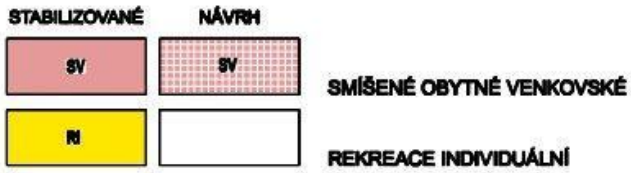
Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



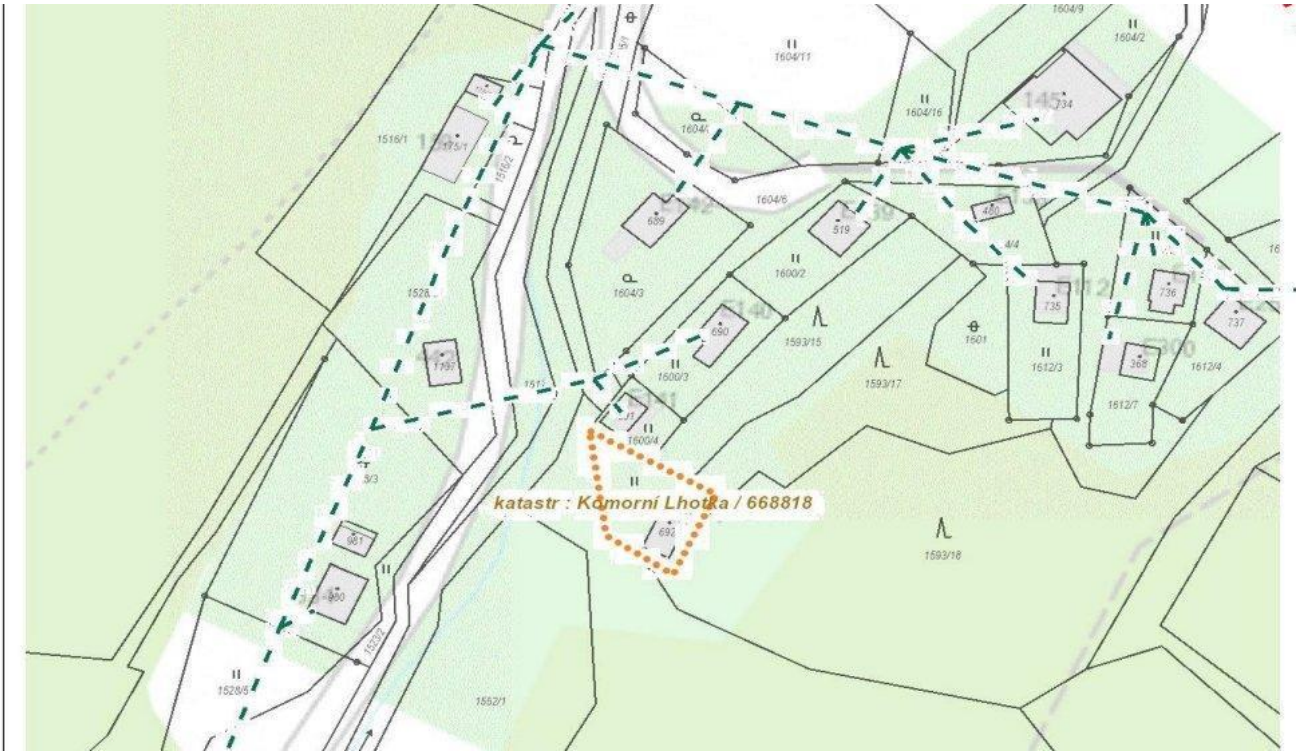
PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

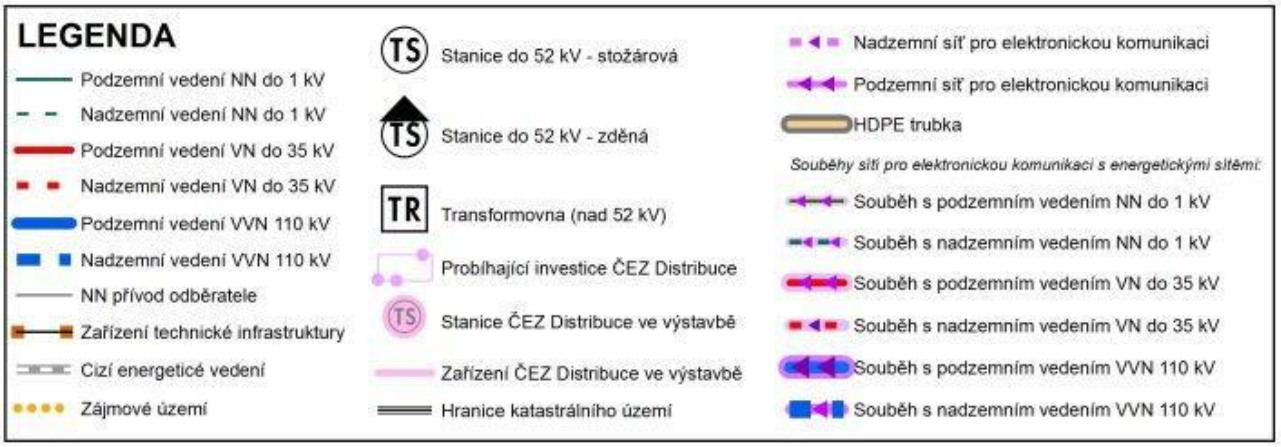


PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)
Využití hlavní: - pozemky a stavby pro rodinnou (individuální) rekreaci – např. chaty, rekreační domky. **Využití přípustné:** - altány, pergoly, zahradní krby, studny; - oplocení, studny, doplňkové stavby včetně staveb pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků; - odstavné plochy pro automobily; - stavební úpravy staveb rodinné rekreace; - zařízení a stavby nezbytného technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu; - fotovoltaické systémy pouze na střechách objektů; - změny staveb na trvalé bydlení pouze v případě zajištění trvalého zdroje pitné vody, možnosti celoroční dopravní obsluhy plochy, možnosti zákonného způsobu likvidace odpadních vod a odpadů. **Využití nepřípustné:** - stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedeném ve využití hlavním a přípustném.
Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu: - koeficient zastavění pozemků (KZP) staveb pro rodinnou rekreaci – max. 0,40; na území CHKO Beskydy koeficient zastavitelnosti pozemků (KPZ) staveb pro rodinnou rekreaci – max. 0,30 a koeficient zeleně (KZ) – min. 0,70; - maximální výška zástavby 1 NP a podkroví; - na území CHKO Beskydy musí objekty architektonickým členěním stavebních forem a celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby; - minimální velikost nově oddělovaných pozemků pro výstavbu staveb pro rodinnou rekreaci mimo CHKO Beskydy bude cca 900 m^2.

Situační výkresy inženýrských sítí

ČEZ Distribuce a.s.





Síť elektronických komunikací CETIN a.s.



LEGENDA

- hranice zájmového území k vyjádření
- NN přípojka, území s NN přípojkou CETIN
- zaměřený průběh metalického kabelu
- zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu
- nezaměřený průběh metalického kabelu
- nadzemní sítě cizí
- nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu
- radiové sítě, ochranné pásmo radiové sítě
- nadzemní sítě
- neprovozované sítě
- podzemní sítě cizí
- sítě s NN
- kolektor, kabelovod

CETIN a.s.
Českomoravská 2510/19, Libeň
190 00 Praha 9
DIČ: CZ04084063
102

Objednávka

Objednavatel: Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Lihovarská 1335/9, 716 10 Ostrava-Radvanice IČ: **69797111**

OBJEDNÁVKA č.: C705050054

Fakturační adresa:
Lihovarská 1335/9,
716 10 Ostrava-Radvanice

Adresa dodání:
ÚZSVM - OP Frýdek-Místek
Komenského 447
738 01 Frýdek-Místek

XP invest, s.r.o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha-Vinohrady

IČ: 28462572 , DIČ: CZ28462572
Dodavatel: 0110077872

Dne: 11.11.2025 Vystavil: Jana Kubalová Telefon: +420 558 416 134

Popis objednávky:
Na základě Rámcové dohody na zpracování znaleckých posudků na oceňování nemovitého majetku č. 87/2025 pro Územní pracoviště Ostrava ze dne 12. 6. 2025 u Vás objednáváme

Předmět objednávky	**Předp.cena(Kč)**

S odkazem na ustanovení § 22 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, objednáváme u Vás vypracování znaleckého posudku za účelem určení ceny v místě a čase obvyklé. Ocenění pro účel prodeje bude provedeno v tomto rozsahu:

Předmětem ocenění je pozemek parcela:
- 1600/5, výměra 343 m2, trvalý travní porost, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, chráněná krajinná oblast I. a IV. Zóna, rozsáhlé chráněné území, chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond.
- st. 692, výměra 57 m2, zastavěná plocha a nádvoří, evropsky významná lokalita, ptačí oblast, chráněná krajinná oblast I. a IV. Zóna, rozsáhlé chráněné území, chráněná ložisková území. Součástí je stavba rodinného domu Komorní Lhotka č.ev. 114 ve zchátralém stavu, včetně všech součástí a příslušenství,

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na listu vlastnictví 60000 pro kat. území Komorní Lhotka, obec Komorní Lhotka.

Předmětné nemovité věci se nachází na území obce Komorní Lhotka v lokalitě Hůra.

U stavebních pozemků v případě, že nelze provést analýzu trhu pro konkrétní specifický typ využití (např. pozemek pro "výrobu"), bude provedena analýza trhu pro stavební pozemky obecně. Znalecký posudek musí být zpracován v souladu s dokumentem "Specifikace požadavků na zpracování znaleckého posudku".

Znalecký posudek zpracujte do 30 kalendářních dnů od akceptace objednávky v systému NEN, ve dvou vyhotoveních zašlete na shora uvedenou adresu Úřadu.

Přílohy poskytnuty v NEN: LV, fotodokumentace, ortofotomapa, Specifikace požadavků na zpracování ZP.

Celkem s DPH 24.200,00

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU
VE VĚCECH MAJETKOVÝCH
Územní pracoviště Ostrava
odbor Odloučené pracoviště Frýdek-Místek

Převezme: Ing. Kateřina Vlková Telefon: 558 416 145
Schválil: Mgr. Vojtěch Žídek

Na faktuře vždy uveďte číslo této objednávky
Na faktuře uvádějte, zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu a Vaše IČ !
Požadujeme 21 denní lhůtu splatnosti

Fotodokumentace předmětu ocenění





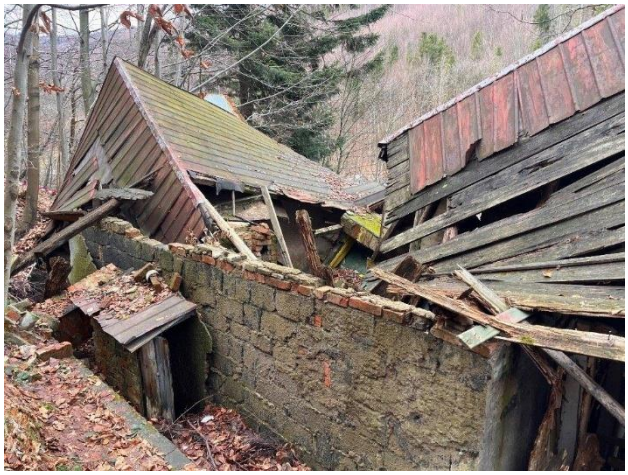




































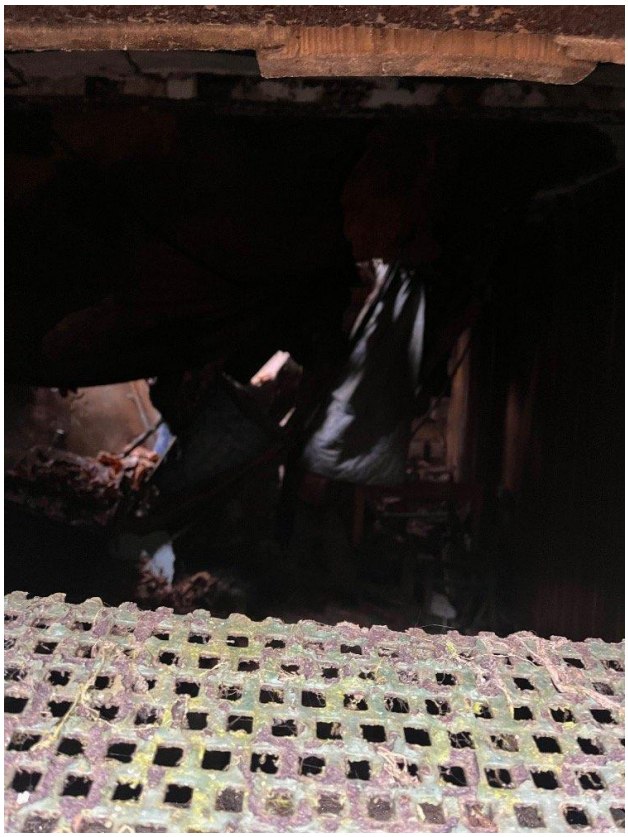

ZÁKAZ























Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

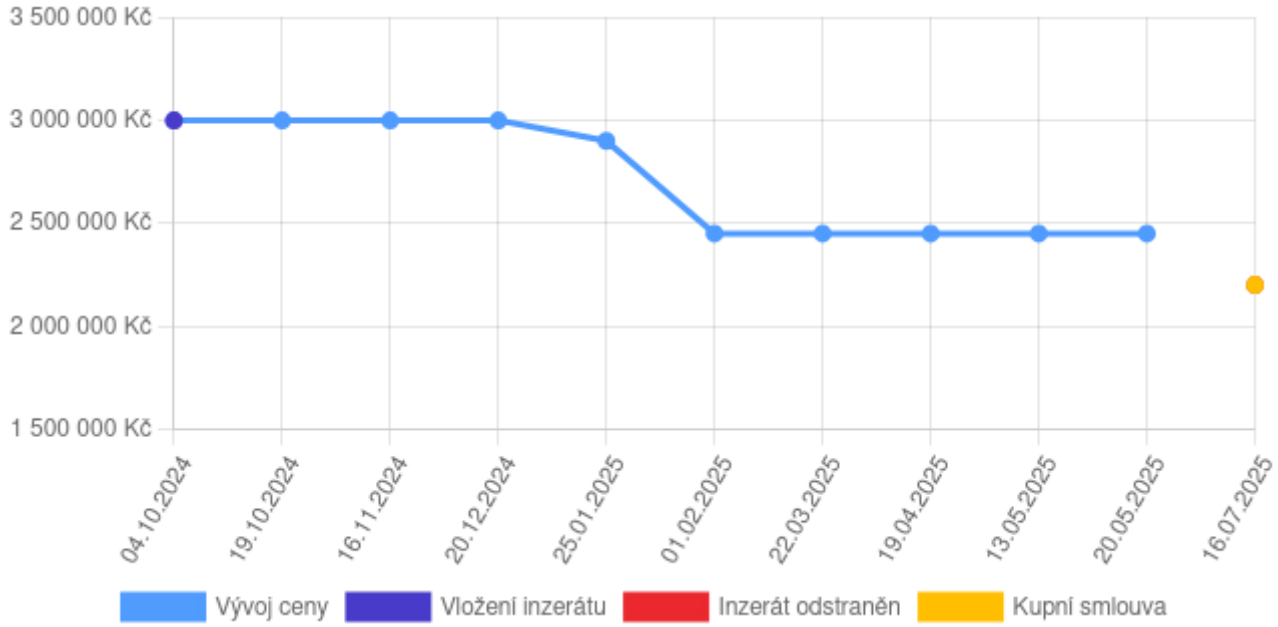
Lokalita	Kunčice pod Ondřejníkem č.p. 450, okres Frýdek-Místek	**Cena dle KS**	2 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.07.2025	**Číslo řízení**	V-5408/2025-802
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání včetně provize RK	**Voda**	Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka	**Elektřina**	230V
Druh pozemku	Stavební pozemek	**Plocha pozemku**	2 146 m^2
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Autobus

Nabízíme vám jedinečnou příležitost získat velký pozemek o celkové výměře 2146 m^2 v malebné lokalitě Kunčic pod Ondřejníkem. Na pozemku se nachází skelet rodinného domu, který je v současné době vhodný k demolici a následné výstavbě nového bydlení podle vašich představ. Budova je cihlová, o velikosti zastavěné plochy a nádvoří 260 m^2. Objekt je veden v katastru nemovitostí jako stavba s číslem popisným. Pozemek je oplocený, nachází se na něm studna, odpadní jímka, podsklepená garáž a 2 parkovací stání, což usnadňuje přístup k objektu. Objekt má připojení na elektřinu. Prostředí přináší výjimečné možnosti pro tvorbu vlastního domova nebo investici do nemovitosti. Nechte se okouzlit malebnou atmosférou a klidným prostředím Kunčic pod Ondřejníkem a začněte plánovat své pohádkové bydlení v blízkosti krásné přírody Beskyd.

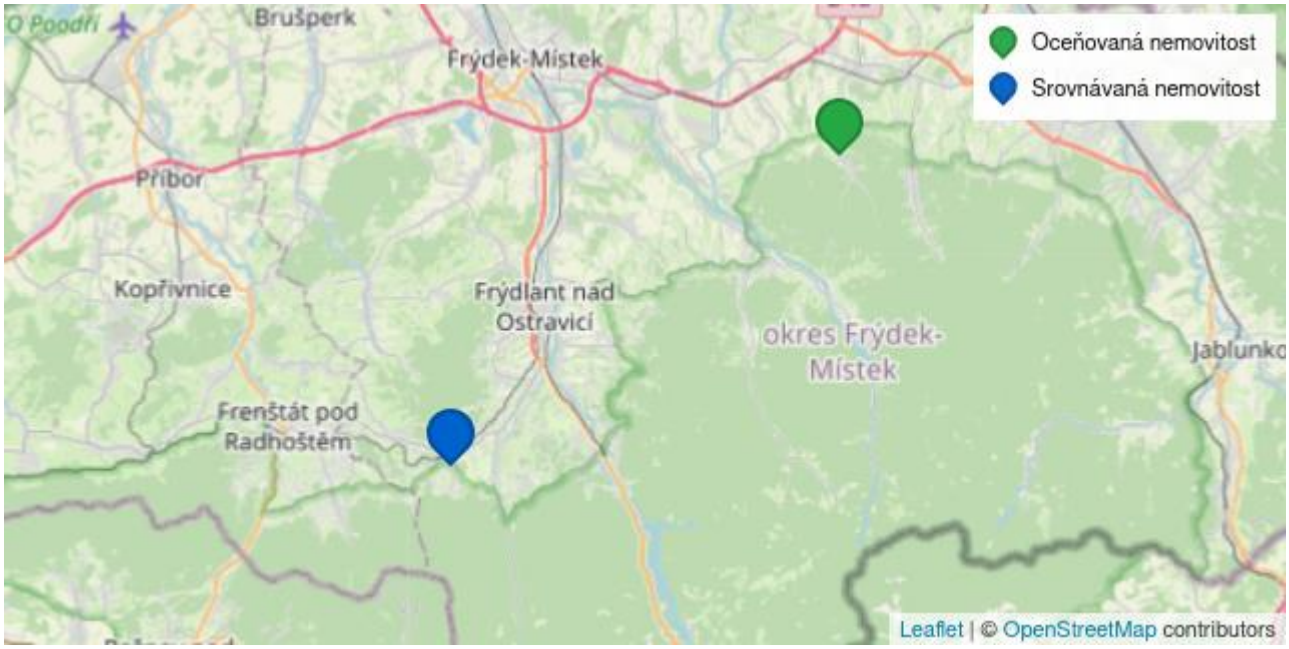
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Písek č.p. 96, okres Frýdek-Místek	**Cena dle KS**	1 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2025	**Číslo řízení**	V-950/2025-832
Elektřina	230V	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	1 315 m^2	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice		

Plocha pozemků stanovena dle výpisu z KN ke dni 19.03.2025 - právní účinky zápisu.

Nabízíme k prodeji stavební pozemek v obci Písek u Jablunkova o rozloze 1315 m². Pozemek je ideální pro výstavbu rodinného domu nebo usedlosti, dle územního plánu je zde povolena výstavba do výše 1. nadzemního podlaží s možností obytného podkroví. Na pozemku se nachází cca 150 let stará stavba určená k demolici, altán s posezením a grilem a stodola, které mohou dočasně sloužit jako zázemí. Voda bude řešena vrtem, který je momentálně špatný a je potřeba ho udělat znovu. Elektřina je na pozemku k dispozici, momentálně však není zapojena. Pozemek je dobře přístupný díky obecní příjezdové cestě, která je udržovaná i v zimních měsících. Z obecní cesty bude příjezd na pozemek zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. Lokalita nabízí nádherný výhled na okolní kopečky, včetně Gírové, a v blízkosti se nacházejí turistické trasy. Tento stavební pozemek je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají klidné místo pro výstavbu svého nového domova v krásné přírodní lokalitě.

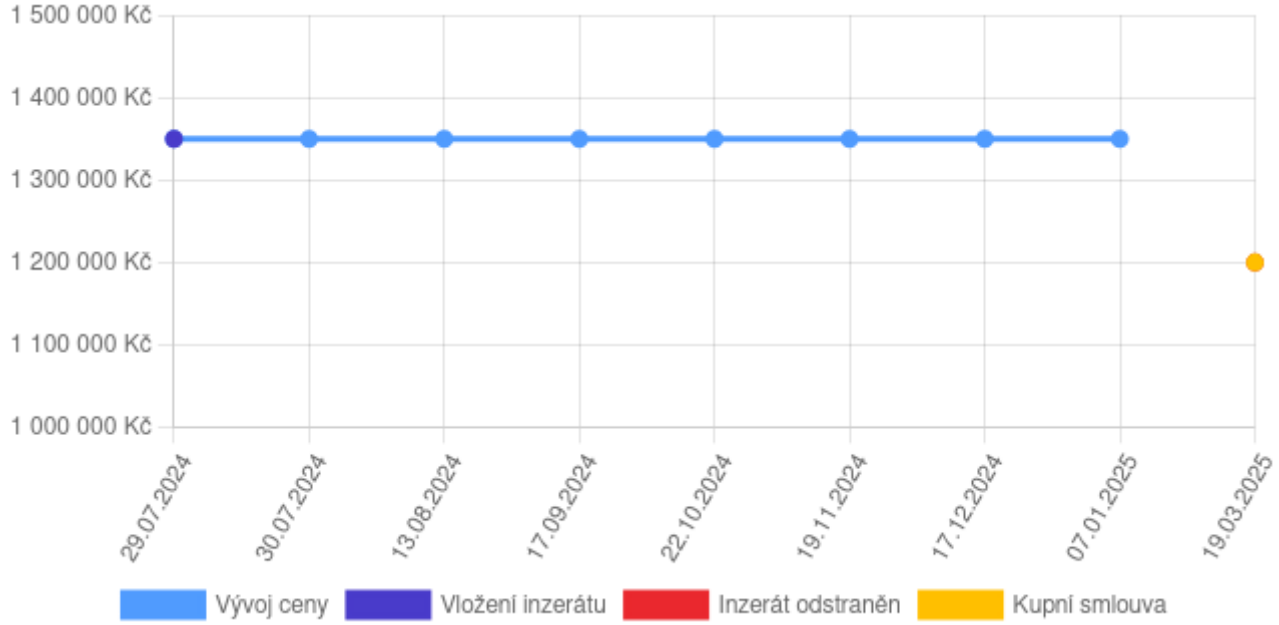
2. Fotodokumentace



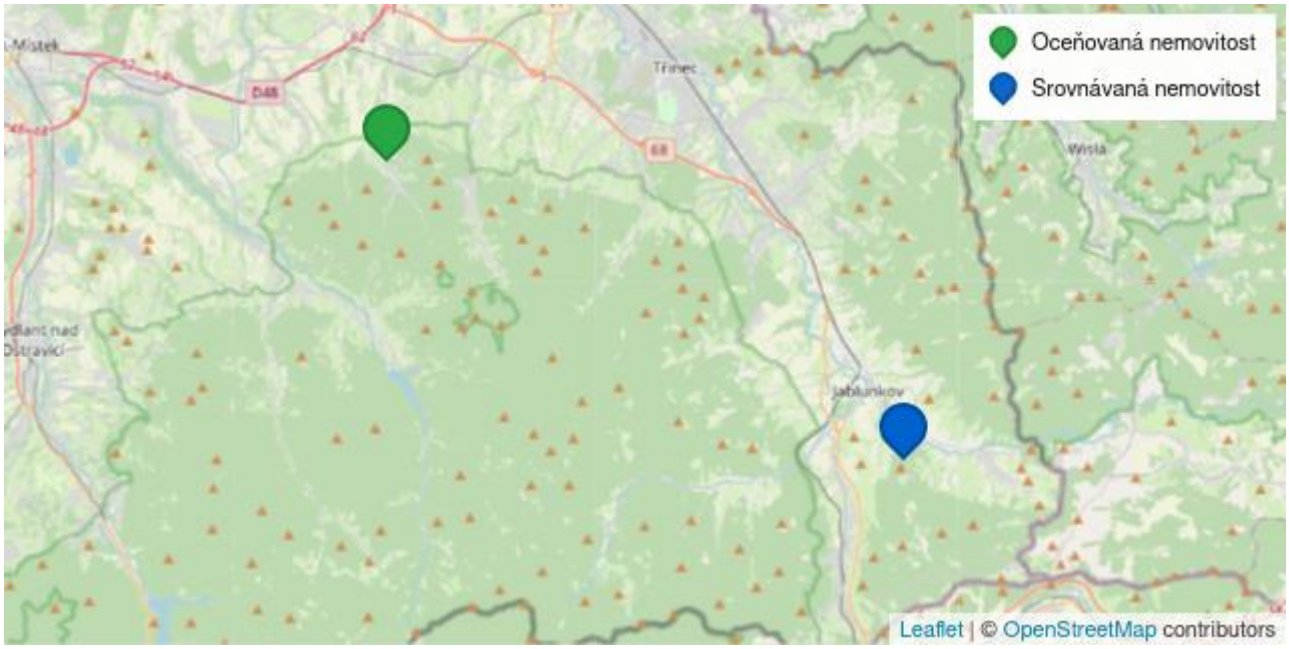





3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Sedlnice č.p. 242, okres Nový Jičín	**Cena dle KS**	745 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.08.2025	**Číslo řízení**	V-6307/2025-804
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Druh pozemku**	Stavební pozemek
Plocha pozemku	528 m^2		

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o ploše 528 m² ve středu obce, přesto na klidném místě navazující na zámeckou zahradu a novostavby k rodinnému bydlení. Na pozemku se nachází ruiny domu určeného k demolici, který má však stále platné č. popisné. Pozemek je aktuálně neudržovaný a čeká na nového majitele, který bude chtít realizovat projekt dle vlastních potřeb a vkusu. Příjezd po obecní komunikaci. V místě veřejný vodovod a elektrické připojení. Obec Sedlnice s přibližně 1.800 obyvateli se nachází v Moravskoslezském kraji s rychlým dopravním napojením na dálnici směr Ostrava. Je tak ideálním místem pro ty, kteří preferují klidný život na venkově s dobrou dostupností k pracovním možnostem, kulturnímu a společenskému životu. V obci najdete základní služby jako jsou pošta, potraviny, lékař, hromadnou dopravu, školu, školku ale také sportoviště či zámek.

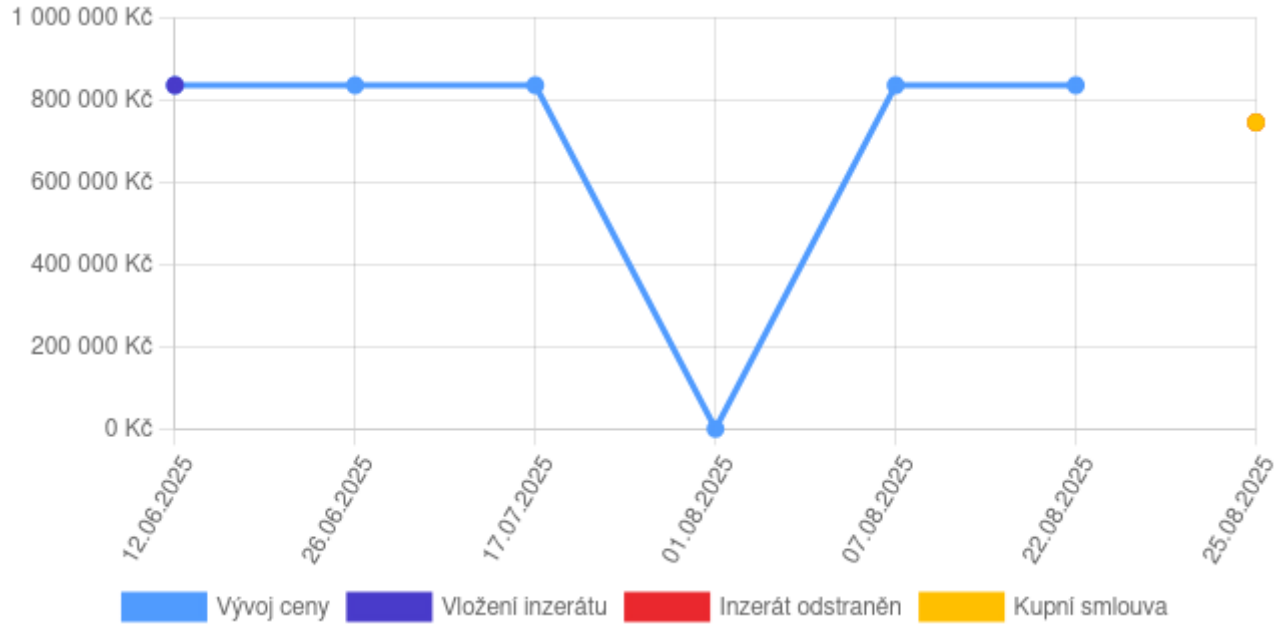
2. Fotodokumentace








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

