TITULNÍ STRANA

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 3076-43/26

ZNALEC: Ladislav Byrtus
Lichnov 157, 79315 Lichnov
IČO: 71055738

OBOR/ODVĚTVÍ: Obor Ekonomika/ odvětví
Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: JUDr. Kateřina Levit, soudní komisař, notářka, 30.dubna 2570/9, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
IČ: 71245642

ČÍSLO OBJEDNÁVKY: 99 D 2647/2025 - 132

PŘEDMĚT: Ocenění objektu chaty bez čp/če na pozemku p.č. 548 (pozemek jiného vlastníka), k.ú. Kunčice nad Ostravicí, město Ostrava

VLASTNÍK: Jordan Georgiev Romanov, Čujkovova 1740/38, Ostrava-Zábřeh

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 2/2

DATUM VYHOTOVENÍ: 24.9.2026

POČET STRAN: 21

SEZNAM KAPITOL:

1. Zadání znaleckého posudku
1.1.Odborná otázka zadavatele
1.2.Účel znaleckého posudku
1.3.Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku
2.Výčet podkladů
2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
2.3. Věrohodnost zdroje dat
3. Nález
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
3.1.1 Postup samotný
3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.3 Stanovení kriterií výběru
3.1.4 Výčet srovnatelných objektů
3.2. Popis postupu při zpracování dat
3.3. Výčet zpracovaných dat
4. Posudek
4.1. Popis postupu při analýze dat
4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé
4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné
4.2. Výsledky analýzy dat
5. Odůvodnění
5.1. Interpretace výsledků analýzy
5.2. Kontrola postupu
6. Závěr
6.1. Citace zadané odborné otázky
6.2. Odpověď
6.3. Podmínky správnosti závěrů, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha č.1 – výpis z katastru nemovitostí LV 739
Příloha č.2 – Katastrální mapa oblasti
Příloha č.3 - ortofotomapa
Příloha č.4 – základní informace NEMO REPORT

1. Zadání znaleckého posudku

1.1. Odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu objektu chaty bez čp/če na části pozemku p.č. 548, k.ú. Kunčice nad Ostravicí, Obec Ostrava.

1.2.Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitosti v řízení o pozůstalosti po zůstaviteli Jordanu Georgiev Romanovovi.

1.3.Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Nemovitost bude oceněna k aktuálnímu datu, tj. k datu vyhotovení posudku na základě Usnesení Okresního soudu v Ostravě pod č.j. 99 D 2647/2025 – 132, Nd 330/2025 ze dne 17.9.2026.

Výčet podkladů

1.4.Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archivů realitních kanceláří o prodejích srovnatelných objektů
- Informací od zadavatele
- Místního šetření

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 739 ze dne 18.9.2026, vyhotovený dálkovým přístupem (viz příloha č. 1)

- Nájemní smlouva č. PS/MA/0763/2020 ze dne 16.9.2020

- Objekt chaty bez čp/če na části pozemku p.č. 548, k.ú. Kunčice nad Ostravicí, Obec Ostrava

- místní šetření konané dne 21.9..2026 za účasti znalce

- Malý lexikon obcí ČR 2025, vydaného ČSÚ dne 15.12.2025

- Údaje z katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách

- Katastrální mapa oblasti (viz příloha č. 2)

- Ortofotomapa (viz příloha č. 3)

- Informace získané z NEMO REPORT (viz příloha č. 4)

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

2. Nález

2.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Nejprve byla získána data o obci a poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí.

Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo dne 21.9.2026 za účasti znalce.

3.1.2 Data získána o oceňované nemovité věci

Charakteristika obce:
Ostrava je statutární město na rozhraní Slezska a Moravy. Metropole Moravskoslezského kraje je rozlohou třetím největším městem republiky, a také třetím největším počtem obyvatel. Má výhodnou strategickou polohu – nachází se 10 km jižně od státní hranice s Polskem a 50 km západně od hranice se Slovenskem. Město nabízí občanům veškerou občanskou vybavenost. Město Ostrava má počet obyvatel 283187 dle Malého lexikonu obcí.
Poloha nemovité věci:
Jde o větší zděnou chatu bez vlastního pozemku, umístěnou v menší zahrádkářské osadě. Zahrádkářská osada je oplocená. Jsou v ní umístěny 4 zahradní chaty, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Pozemky kolem jednotlivých chat uvnitř osady oplocené nejsou. Celá zahrádkářská osada působí velmi zanedbaným dojmem. Osada je situována na konci ulice Přibylova. V rámci města je místo podprůměrné. V dosahu je zastávka MHD. Oceňovaná chata je umístěná v rovinatém terénu. Prohlídka interiéru chaty nebyla umožněna, je pravděpodobně obývaná bezdomovci, ale z pohledu z ulice je patrné, že je ve velmi špatném technickém stavu. Pozemek pod chatou i okolní pozemky v osadě jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostrava. Chata pravděpodobně není napojena na elektroinstalaci ani vodovod. Pozemek není předmětem ocenění. Pozemek je v chráněném ložiskovém území.

Popis a výměry objektu:
Jedná se o nepodsklepenou stavbu, nepravidelného tvaru. Objekt je ve špatném neudržovaném stavu odpovídající stáří, kdy jej odhaduji na 50 let. V současné době je již delší dobu nevyužíván, což vede k devastaci objektu a nežádoucím návštěvníkům.

Další konstrukce a vybavení viz. tabulka.

Číslo položky	Konstrukce a vybavení	Popis
1	Základy	Betonové bez izolací
2	Podezdívka jen u typu I	/
3	Obvodové stěny	Zděné obložené heraklitem
4	Stropy	Rovné dřevěné
5	Zastřešení	Dřevěná pultová s bedněním
6	Krytina	Lepenka
7	Klempířské konstrukce	/
8	Úpravy povrchů	Pravděpodobně vápenné
9	Schody	/
10	Dveře	Dřevěné
11	Okna	Dřevěná jednoduchá, různé velikosti
12	Povrch podlah	Dřevěné
13	Vytápění	Lokální na pevná paliva
14	Elektroinstalace	/
15	Rozvod vody	/
16	Zdroj teplé vody	/
17	Rozvod propan-butanu	/
18	Kanalizace	/
19	Záchod	/
20	Okenice	/
21	Vnitřní vybavení	/
22	Ostatní	Uhelný sporák

Dispozice:
INP: pravděpodobně dvě místnosti s přístěnkem

Objemové parametry stavby
I NP se zastřešením (7,50*6,00+4,25*4,50)*2,80 = 179,55 m^3

obestavěný prostor = 179,55 m^3

zastavěná plocha – 64,13 m^2

§ 14 odst.2) cit.vyhl.
Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m^3 a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m^2.
§ 14 odst.3) cit.vyhl.
Jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m^3 a se zastavěnou plochou nejvýše 25 m^2.

S přihlédnutím k účelu užití se stavba pro potřeby ocenění považuje za rekreační chatu typu „F" SKP 46.21.11.4 se základní cenou 1.280,-Kč/m^3 dle přílohy č. 12 cit.vyhl.. Standardu posuzovaná stavba odpovídá s výjimkou následujících položek včetně jejich cenových podílů.

číslo	**konstrukce**	**navíc**	**nadstandard**	**podstandard**	**chybí**
2	Podezdívka				0,040
6	Krytina			0,050	
7	Klempířské konstrukce				0,008
8	Úpravy povrchů			0,101	
13	Vytápění			0,033	
14	Elektroinstalace				0,032
19	Záchod				0,004
20	Okenice				0,019
21	Vnitřní hyg.zařízení				0,028
22	Ostatní			0,027	
	součet	**0,000**	**0,000**	**0,211**	**0,131**

Opotřebení chaty:

Rok odhadu			2026
Rok kolaudace (začátku užívání)			1976
Stáří (rozdíl letopočtů)	S	roků	50
Doba dalšího trvání (Kubickou metodou)	T	roků	10
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Procento ročního opotřebení (=100%/Z)	Pr	%/r	1,6667
Opotřebení (= S*Pr)	O	**%**	**83,34**

3.1.3 Stanovení kriterií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena tato kriteria srovnatelných nemovitých věcí:

Kritérium	Popis
Časové hledisko	6 měsíců předcházející datu 21.9.2026
Lokalita	Ostrava a široké okolí
Zastavěná plocha objektů	Do 100 m^2
Pozemky	Bez pozemku
Právní vady	Žádné
Využití dle ÚPD obce	V souladu s ÚPD
Budoucí využití dle záměru	Chata
Další vlivy neuvedené	Dostupnost inženýrských sítí

3.1.4 Výčet srovnatelných objektů

Výběr byl provedený na základě těchto kriterií: Časové hledisko, lokalita, velikost pozemku a další vlivy. Na základě vyhodnocení kriterií bylo nalezeno v katastru nemovitostí a realitních kanceláří osm realizovaných transakcí. Prodeje, u kterých nebylo možné dohledat stanovená kriteria, byly vyřazeny. Na základě výše uvedeného byly vybrány 4 objekty.

Poř.č.	Okres	Obec	Zjištění	Typ reality	Zast.plocha v m^2	Cena	Za $1m^2$
1	Karviná	Orlová	Realitní kanc.	Chata	20	990.000,-	49.500,-
2	Karviná	Karviná	Realitní kanc.	Chata	16	349.000,-	21.813,-
3	Karviná	Český T.	Realitní kanc.	Chata	75	299.000,-	3.987,-
4	Ostrava	Ostrava	Realitní kanc.	Chata	36	930.000,-	25.833,-

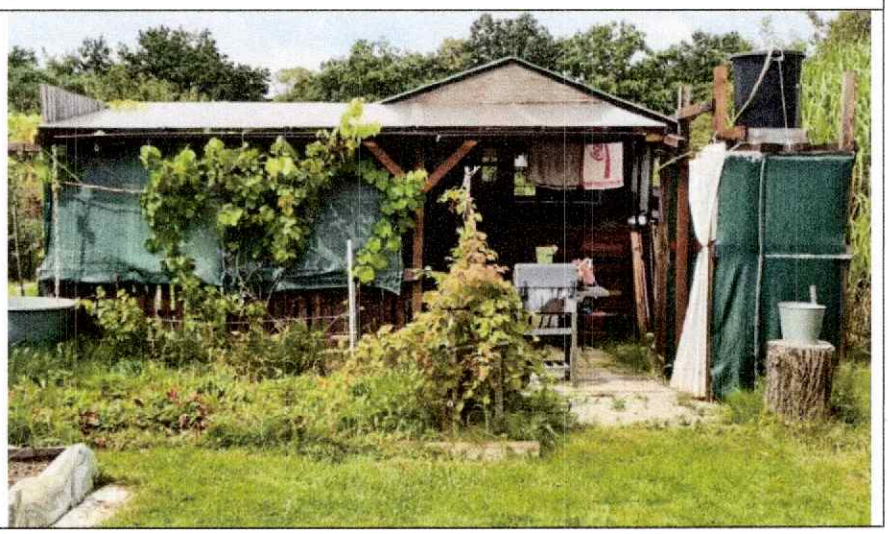
3.2 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny též realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3 Výčet zpracovaných dat

Oceňovaný objekt	Bez čp/če, k.ú. Kunčice nad Ostravicí
Kriteria	Popis
Časové hledisko	21.9.2026
Lokalita	Obec Ostrava a širší okolí vzhledem k umístění a účelu oceňované nemovitosti
Výměra	64,13 m^2 zastavěné plochy
Další vlivy	Objekt určen pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	Pozemek jiné osoby
Fotografie	

Porovnávaný objekt č. 1	k.ú. Orlová
Realizovaná cena	990.000,-
Časové hledisko	29.7.2026
Lokalita	Obec Orlová
Výměra	20 m^2 zastavěné plochy
Další vlivy	Objekt určen pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	-
Fotografie	

Porovnávaný objekt č. 2	k.ú. Staré Město u Karviné
Realizovaná cena	349.000,-
Časové hledisko	18.8.2026
Lokalita	Obec Karviná
Výměra	16 m^2 zastavěné plochy
Další vlivy	Objekt určen pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	-
Fotografie	

Porovnávaný objekt č. 3	k.ú. Dolní Žukov
Realizovaná cena	299.000,-
Časové hledisko	1.3.2026
Lokalita	Obec Český Těšín
Výměra	75 m^2 zastavěné plochy
Další vlivy	Objekt určen pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	-
Fotografie	

Porovnávaný objekt č. 4	k.ú. Klimkovice
Realizovaná cena	930.000,-Kč
Časové hledisko	9.9.2026
Lokalita	Obec Ostrava
Výměra	36 m^2 zastavěné plochy
Další vlivy	Objekt určen pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	-
Fotografie	

4. Posudek

4.1. Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, kde je konstatováno: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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“.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 21.9.2026.

Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m^2 užitné plochy objektu. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně oceňovaného pozemku určené znalcem pro srovnávací analýzu:

Určení korekcí Kritéria	Parametr	Porovnávaný objekt č. 1
Pramen ceny	0,95	Realitní kancelář
Časové hledisko	1,00	29.7.2026
Lokalita	0,97	Orlová
Výměra už.pl.	0,99	20 m^2
Další vlivy	1,00	Objekt určený pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	0,30	Oceňovaný objekt bez pozemku + stáří + záplavové území
Celková korekce	**0,27**	K = 0,95*1,00*0,97*0,99*1,00*0,30

Určení korekcí Kritéria	Parametr	Porovnávaný objekt č. 2
Pramen ceny	0,95	Realitní kancelář
Časové hledisko	1,00	18.8.2026
Lokalita	1,00	Karviná
Výměra už.pl.	1,02	16 m^2

Další vlivy	1,00	Objekt určený pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	0,30	Oceňovaný objekt bez pozemku + stáří + záplavové území
Celková korekce	**0,29**	K = 0,95*1,00*1,00*1,02*1,00*0,30

Určení korekcí Kritéria	Parametr	Porovnávaný objekt č. 3
Pramen ceny	0,95	Realitní kancelář
Časové hledisko	0,98	1.3.2026
Lokalita	0,99	Český Těšín
Výměra už.pl.	1,00	75 m^2
Další vlivy	1,00	Objekt určený pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	0,40	Oceňovaný objekt bez pozemku + stáří + záplavové území
Celková korekce	**0,37**	K = 0,95*0,98*0,99*1,00*1,00*0,40

Určení korekcí Kritéria	Parametr	Porovnávaný objekt č. 4
Pramen ceny	0,95	Realitní kancelář
Časové hledisko	1,00	9.9.2026
Lokalita	1,00	Ostrava
Výměra už.pl.	1,00	36 m^2
Další vlivy	1,00	Objekt určený pro rodinnou rekreaci
Právní omezení	0,30	Oceňovaný objekt bez pozemku + stáří + záplavové území
Celková korekce	**0,29**	K = 0,95*1,00*1,00*1,00*1,00*0,30

4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Při ocenění pozemku cenou zjištěnou bylo vycházeno z dikce § 9 odst. 4b) vyhlášky č. 441/2013, ve znění pozdějších předpisů vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019, vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb., vyhlášky č. 523/2025 Sb. a Zákona o vyvlastnění č. 184/2026 Sb..

Kvalifikace jednotlivých složek ceny

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ nemovitosti	Rekreační chata
Poloha objektu	Okres Ostrava, obec Ostrava, katastrální území Kunčice nad Ostravicí

Výpočet koeficientů cenového porovnání

Index trhu z nemovitými věcmi – Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota T_i**
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	**0,04**
2	Vlastnictví vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	**-0,03**
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	**0,00**
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Pronájem pozemku pod stavbou a kolem stavby	**-0,04**
5	Ostatní neuvedené	I.	Energetická úspornost	**-0,10**
6	Povodňové riziko	II.	Zóna se středním nebezpečím výskytu záplav	**0,80**
7	Význam obce	III.	Ostrava	**1,00**
8	Poloha obce	VI.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel	**1,00**
9	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost	**1,05**
Index trhu: $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum T_{1-5})$				**0,731**

Index polohy pro budovy určené pro ubytování – Hodnocené znaky, charakteristiky kvalitativních pásem a jejich hodnoty

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota T_i**
1	Druh a účel užití stavby	I.	Stavby pro rodinnou rekreaci	**0,85**
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III.	Rekreační oblasti	**0,05**
3	Poloha pozemku v obci	VI.	Ostatní neuvedené	**0,03**
4	Možnost napojení na IS	II.	Pozemek lze napojit na některé sítě v obci	**-0,05**
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost obce	**0,00**
6	Dopravní dostupnost	V.	Příjezd po zpevněné komunikaci	**-0,01**
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	**0,00**

8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	**0,00**
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	**0,00**
10	Nezaměstnanost	II	Průměrná nezaměstnanost	**0,00**
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	**0,00**
Index polohy: $I_P = P_1 * (1 + \sum P_{1-11})$				**0,867**

4.2. Výsledky analýzy dat

Pro určení ceny obvyklé:

Jednotkové ceny srovnatelných nemovitých věcí byly na základě výsledku analýzy upraveny celkovou korekcí:

Pozemek	Porovnávaná nemovitost č.1	Porovnávaná nemovitost č.2	Porovnávaná nemovitost č.3	Porovnávaná nemovitost č.4	
Sjednaná cena v Kč	990.000,-	349.000,-	299.000,-	930.000,-	
Výměra zast.pl. v m^2	20	16	75	36	
Jednotková cena	49.500,-	21.813,-	3.987,-	25.833,-	
Celková korekce	0,27	0,29	0,37	0,29	
Jednotková cena násobená korekcí	13.365,00 Kč/m^2	6.325,77 Kč/m^2	1.475,19 Kč/m^2	7.491,57 Kč/m^2	
Vyhodnocení souboru upravených jednotkových cen					
Postup výpočtu	(13.365,00 + 6.325,77 + 1.475,19 + 7.491,57)/4				
Určená upravená jednotková cena	7.164,38 Kč				
Zast. pl. chaty	64,13 m^2				
Postup výpočtu	7.164,38 * 64,13				
Obvyklá cena	459.451,85 Kč				

Pro určení zjištěné ceny:

Základní cena chaty typu „F“ = 1.280,00 Kč/m^3
Základní cena budovy uvedená v příloze č.12 se násobí koeficienty K_4, K_5, K_i podle vzorce
$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i$

kde
ZCU.....základní cena upravená
ZC.....základní cena podle přílohy č.12 = **1.280,00** Kč/m^3
K_4.....koeficient vybavení stavby - 1 + (0,54 * n)
= 1 + [0,54 * (1,852 * SUM Cpn + SUM Cpns - SUM Cpps - 1,852 * SUM Cpch)]
= 1 + [0,54* (0,000 + 0,000 – 0,211 – 0,243)] = **0,755 plně odpovídá stavu a vybavení**
K_5..... koeficient polohový podle přílohy č.20 = **1,200**
K_i.....koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41
= **3,235**

Základní cena upravená:
1.280,00*0,755*1,200*3,235 = 3.751,56 Kč/m^3
$CS_N = ZCU * P_{mj} * (1- o/100)$
$CS_N = 3.751,56 * 179,55 * (1- 83,34/100)$
$CS_N = 561,372,07$ Kč
$CS = CS_N * pp$
$CS = CS_N * I_T * I_P$
CS = 561.372,07 * 0,731 * 0,867
CS = 355.784,71 Kč

Zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl. 355.780,00 Kč

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:
Výběr srovnatelných objektů byl proveden na základě určených kriterií:
Při určení obvyklé ceny předmětné nemovitosti byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (čtyř objektů) umístěných v lokalitách co nejblíže oceňované nemovitosti. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů P1 – P5 včetně jejích zdůvodnění. K dispozici byly aktuální údaje o prodejích srovnatelných nemovitých věcech, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.
Informace sdělené zadavatelem byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.
Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben výměrou oceňované nemovité věci a následně provedeno zaokrouhlení.

Silné stránky nemovité věci
Silnou stránkou nemovité věci je její poloha, obec Ostrava

Slabé stránky nemovité věci
Omezení vlastnictví nemovité věci – rozdílní vlastníci objektů a pozemků a pomalu chátrající objekty z důvodu nevyužívání.

Pro určení zjištěné ceny:
Při ocenění nemovité věci cenou zjištěnou bylo vycházeno z dikce § 10 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a z ustanovení § 3, § 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019, vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb.. Zjištěná cena se nepřibližuje obvyklé ceně, z čehož vyplývá, že realitní trh s obdobnými nemovitými věcmi je cenově několikrát vyšší.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná

D. Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
E. Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci

Pro určení ceny zjištěné:

A. Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
B. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
C. Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
D. Postup při oceňování byl lege artis
E. Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena nemovité věci

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Určete obvyklou cenu objektu chaty bez čp/če na části pozemku p.č. 548, k.ú. Kunčice nad Ostravicí, Obec Ostrava.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena objektu chaty bez čp/če na části pozemku p.č. 548, k.ú. Kunčice nad Ostravicí, Obec Ostrava, je po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb a to k datu 21.9.2026 ve výši kolem

460.000,00 Kč

Slovy: čtyřistašedesáttisíc korun českých

Zjištěná cena

355.780,00 Kč

Slovy: třistapadesátpěttisícsedmsetosmdesát korun českých

Poznámka: Uvedené ceny jsou bez DPH

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů, 01.01.1998 ISSN 1211-1244

- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Bradáč Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 523/2025 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věci nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM (2026). ISBN 978-80-7623-151-1.
- Bradáč Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7204-995-0.

Konzultant a důvod jeho přibrání
Konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
Byla sjednána smluvní odměna

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku
Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 076842/2026.

Datum: 24.9.2026 Ladislav Byrtus

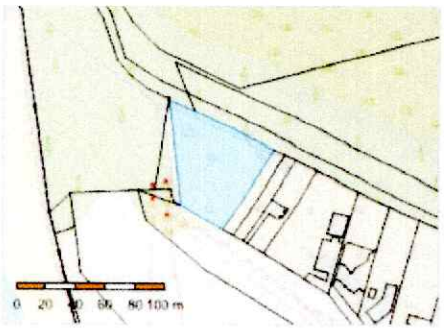


Příloha č.1

Výpis z katastru nemovitostí LV 739

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	548
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Kunčice nad Ostravicí [714224]
Číslo LV:	739
Výměra [m²]:	3406
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo

Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Svěřená správa hospodařit s majetkem státu

Městský obvod Slezská Ostrava, Těšínská 138/35, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava

Způsob ochrany nemovitosti

Název

chráněná ložisková území

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

65600 3406

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Přístup k údajům katastru nemovitostí

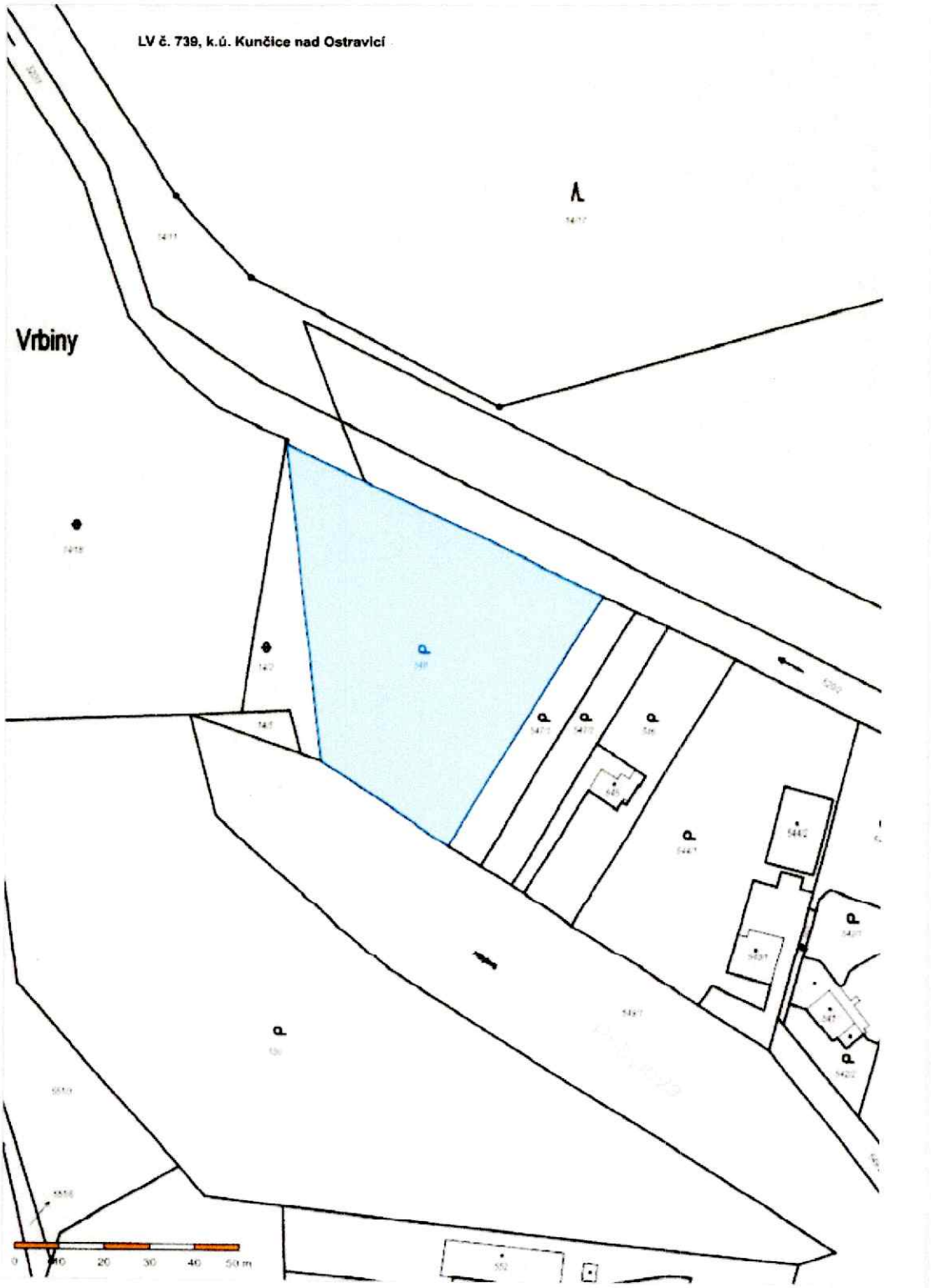
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.09.2026 09:20.

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální

Příloha č.2

Katastrální mapa oblasti



Příloha č. 3

Ortofotomapa



Příloha č. 4

Základní informace NEMO REPORT

NEMO REPORT

Tento dokument byl vytvořen automatizovaným systémem. Zjištěné informace o nemovitosti mají pouze informativní charakter. Zjištěné údaje o nemovitosti jsme doplnili o slovní komentáře, připravené ve spolupráci s odborníky, abychom vám umožnili informacím lépe porozumět a nalézt cestu, jak se vyhnout případným komplikacím. Za účelem ověření údajů, zjištění podrobnějších informací či získání právně garantovaného výkladu uvedených údajů vám doporučujeme obrátit se na příslušné odborníky.

Základní informace

Číslo reportu	2026065637
Čas vytvoření	18.09.2026 09:38:01
Typ nemovitosti	Pozemek
Adresa	Kunčice nad Ostravicí, Parcelní číslo 548



Riziko povodní

Data vytvořená pro potřeby pojistného trhu v ČR. Ty získáváme od společnosti Intermap Technologies. Ta jsou vytvořena pro potřeby pojistného trhu v ČR, který využíva mapy nebezpečí povodně pro určení pojistné tarifní zóny nemovitosti. Trh finančních služeb a realit (banky, stavební spořitelny, realitní společnosti, znalci a odhadci nemovitostí) používá mapy nebezpečí povodně jako doplňkovou informaci o pojistné situaci dané nemovitosti. Výstup obsahuje specifikaci zóny povodňového rizika, výřez z povodňové mapy, legendu k povodňové mapě a také náš komentář, například zda hrozí riziko přirážky za riziko povodní u pojištění nemovitosti.

3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Legenda k povodňové mapě

1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy

4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

49.29477726582[illegible]

1106085, 470959

593842807

Zaměřeno s přesností na definiční bod

©2023 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.
©2023 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.
Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek