

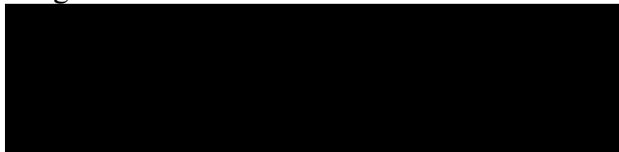
# URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: 1701/7/25



o ceně nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 226 pro katastrální území Horní Lhota u Ostravy v obci Horní Lhota v okrese Ostrava - město a to : pozemku č. St. 245 vedeného v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e. 1065 a pozemku č. 635/15 vedeného v druhu jako ostatní plocha.

**Zhotovitel:** Ing. Miroslav Balnar



IČ: 154 90 807      datová schránka: pkys5ya

**Zadavatel:** GAVLAS spol. s r.o.  
Politických vězňů 1272/21  
110 00 Praha - Nové Město

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 14 a 8 stran příloh    **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 4.2.2025

**Vyhotoveno:** Ve Vratimově 18.2.2025

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Na základě objednávky společnosti GAVLAS spol. s r.o. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 226 pro katastrální území Horní Lhota u Ostravy v obci Horní Lhota v okrese Ostrava - město a to : pozemku č. St. 245 vedeného v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e. 1065 a pozemku č. 635/15 vedeného v druhu jako ostatní plocha.

## Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 370/2024 Sb.

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí v období rozvoje tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

**Věcná hodnota (časová cena)** je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Výnosová metoda** je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Porovnávací metoda** je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

# NÁLEZ

## Místopis

Obec Horní Lhota se nachází v okrese Ostrava - město ve východní části Opavska ve vzdálenosti cca 10 km od Ostravy - Poruby. Žije zde 858 obyvatel. V obci se nachází především zástavba rodinných domů a pro svoji výhodnou polohu a dobrou dostupnost je rovněž Horní Lhota vyhledávaným rekreačním místem zejména pro obyvatele ostravské aglomerace.

## Adresa


Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Horní Lhota, k.ú. Horní Lhota u Ostravy  
Adresa nemovité věci: Horní Lhota, 747 64 Horní Lhota

## Vlastnické a evidenční údaje

Pan Radomír Lasko, 

Pozemek č. St. 245	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	48 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba : Horní Lhota, č.e. 1065, rod. rekr. Stavba stojí na pozemku p.č. St. 245				
Pozemek č. 635/15	-	ostatní plocha	-	377 m <sup>2</sup>
		sportoviště a rekreační plocha		

Vlastník :

Radomír Lasko  


Dle platného územního plánu se pozemky nachází v zóně Plochy rekreační rodinné SR

Hlavní využití :

- pozemky a stávající stavby rodinné rekreace

Přípustné využití :

- přístavby a nástavby stávajících staveb, které jsou nezbytně nutné pro zajištění jejich provozu
- stavby pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků
- stavby garáží a přístřešků pro odstavení vozidel
- pozemky veřejných prostranství
- stavby silnic a místních účelových komunikací, chodníků , stezek pro pěší a cyklostezek
- stavby parkovacích, odstavných a manipulačních ploch
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury

## Podklady

- Objednávka společnosti GAVLAS s.r.o. na vypracování znaleckého posudku ze dne 3.2.2025
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 226 pro k.ú. Horní Lhota u Ostravy, který byl vyhotovený bezúplatně ke dni 10.1.2025
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Informace z územního plánu obce Horní Lhota
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem od zadavatele znaleckého posudku, majitele nemovitosti a skutečnosti zjištěné při místním šetření

## Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.2.2025 za přítomnosti paní Věry Kuncové ze společnosti GAVLAS spol. s r.o. a pana Radomíra Laska.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

635/2 Obec Horní Lhota

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 226 pro katastrální území Horní Lhota je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

°Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů podle čl. 2 odst. 1 zástavní smlouvy

- na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství do výše 1 367 000,- Kč

- a dalších dluhů, které vzniknou do 20.3.2056, do celkové výše 1 367 000,- Kč

Oprávnění pro : Česká spořitelna a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha - Krč

Povinnost k : Parcela č. St. 245, parcela č. 635/15

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. o zákazu zcizení ZN2/0685635139 ze dne 28.3.2019.

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Marcela Petrošová, [REDACTED]

Povinnost k : Lacko Radomír, [REDACTED]

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-791/2024 -13 ze dne 7.3.2024

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Juraj Podkonický Ph.D., [REDACTED]

Povinnost k : Lacko Radomír, [REDACTED]

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX-1861/24 -11 ze dne 21.3.2024

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jan Peroutka, [REDACTED]

Povinnost k : Lacko Radomír, [REDACTED]

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce , Exekutorský úřad Chomutov č.j. 135 EX-1474/2024 -20 ze dne 18.5.2024

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Pavel Struminský, [REDACTED]

Povinnost k : Lacko Radomír, [REDACTED]

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 201 EX-00793/2024 -015 ze dne 22.5.2024.

#### **Ostatní rizika:**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Objekt je v celkové rekonstrukci, která není k datu vypracování znaleckého posudku dokončena.

## **Dokumentace a skutečnost**

Znalec neměl k dispozici částečnou projektovou dokumentaci rekreační chaty a údaje z platného územního plánu obce. Kompletní kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

## **Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatně stojící objekt rekreační chaty kombinované konstrukce, který je nepodsklepený a má dvě nadzemní podlaží - ( 1.N.P. zděná konstrukce a 2.N.P. je montované dřevěné konstrukce ) a má pultovou střechu. Chata se nachází v rovinnatém terénu v zastavěné části obce s příjezdem po nezpevněné komunikaci. Objekt je v k datu ocenění v rekonstrukci a není schopný užívání.

# Obsah

## 1. Porovnávací hodnota

### 1.1. Rekreační chata č.e 1065

#### Rekreační chata č.e. 1065 – popis objektu

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu kombinované konstrukce. První nadzemní podlaží je zděné konstrukce a podkroví je dřevěné montované konstrukce. Stáří chaty je dle dostupných údajů a technickém posouzení odhadnuto na cca 55 let. V chatě se nachází obytný prostor o velikosti 2 + 1 vč. sociálního zařízení.

Nosná konstrukce je v kombinaci zdiva a montovaného podkroví na bázi dřevní hmoty. Střeška je pultová. Střešní konstrukce je s krytinou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce je dřevěná. Fasáda je nezateplená s omítkou vápenocementovou a v podkroví dřevěné obložení. Vnější sokl schází. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Okna jsou převážně plastová s izolačním dvojsklem. Povrch vnitřních stěn tvoří vápenné omítky a tapety a dřevěné obložení. Vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové. Elektroinstalace je světelná. Podlaha je dřevěná a betonová. V kuchyni je kuchyňská linka s kombinovaným sporákem. Rozvody vody jsou v plastu studené i teplé. Pro ohřev teplé vody slouží elektrický bojler. V koupelnovém koutu je umístěna sprcha a k dispozici je umyvadlo. Vnitřní obklady jsou keramické. WC je splachovací typu kombi. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Schodiště do podkroví ke kovové konstrukce.

Objekt je celkově v průměrném technickém stavu a rekonstrukce objektu není dokončena. V posledním období je objekt bez zásadní údržby.

Objekt je napojený na elektrickou energii a vodu ze studny. Možnost napojení na veřejný vodovod. Za domem se nachází žumpa.

K objektu patří venkovní úpravy : oplocení, plotová vrátka, dřevěný sklad, vrt na vodu, žumpa.



#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Základní cena ZC (příloha č. 25):

Rekreační chata § 36 porovnávací metoda

Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel

55 let

4 478,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.N.P.:	$(7,7*6,0)+(1,2*0,8)$	=	47,16 m <sup>2</sup>
Podkroví:	$(6,7*5,3)-(4,1*0,8)$	=	32,23 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.N.P.:	47,16 m <sup>2</sup>	2,00 m
Podkroví:	32,23 m <sup>2</sup>	2,25 m

### Obestavěný prostor

1.N.P.:	$((7,7*6,0)+(1,2*0,8))*(2,20)$	=	103,75 m <sup>3</sup>
Podkroví:	$((6,7*5,3)-(4,1*0,8))*(2,25)$	=	72,52 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>176,27 m<sup>3</sup></u>

## URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rekreační chata č.e 1065

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	176,27 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	79,39 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	425,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Chata č. 1</b>	
<b>Lokalita:</b>	Horní Lhota	
<b>Popis:</b>	Jedná se o rekreační chatu v původním technickém stavu v obci Horní Lhota u Ostravy, přímo u lyžařského areálu Vaňkův kopec. Tato chata z roku 1971 o dispozici 3+kk a užitnou plochou 100 m <sup>2</sup> , je kompletně podsklepená a součástí objektu je také garáž. Lyžařský areál Vaňkův kopec, z ní činí ideální lokalitu pro milovníky zimních sportů. Velmi dobrá dopravní dostupnost z Ostravy. V chatě je zavedena elektřina a voda je k dispozici ze studny. Celý objekt je v původním stavu, což poskytuje možnost přizpůsobit a renovovat si chatu dle vlastních představ.	
<b>Pozemek:</b>	696,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	100,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	82,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK		0,95
K2 Velikosti objektu - větší objekt		0,90
K3 Poloha - Horní Lhota		1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní		1,00
K5 Celkový stav - k rekonstrukci		0,85



Zdroj: RK



K6 Vliv pozemku - podobná velikost			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - Horní Lhota; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - k rekonstrukci; Vliv pozemku - podobná velikost; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 300 000	100,00	23 000	0,73	<b>16 790</b>

<b>Název:</b>	<b>Chata č. 2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Krásné Pole			
<b>Popis:</b>	<p>Jedná se o zděnou chatu o velikosti 2+1 v Krásném Poli. Chata má číslo evidenční a je možné využít k celoročnímu trvalému bydlení. Je po částečné rekonstrukci, zastavěná plocha je 46m<sup>2</sup> + zahrada 631m<sup>2</sup>. Nemovitost je v klidném místě na okraji chatové oblasti, u lesa. Pozemek je dle UP Ostravy v ploše individuální rekreace - chaty.</p> <p>Chata je zděná z cihel, podsklepená. V přízemí je pokoj 15m<sup>2</sup> s balkonem, kuchyně, chodba a wc. V obytném podkroví pak jedna ložnice a místnost se sprchovým koutem.</p> <p>Stavba je napojená na elektřinu a veřejný vodovod, odpady jsou svedené do septiku s přepadem do trativodu. Rozvody elektřiny v chatě jsou v mědi, chata má plastová okna, bezpečnostní dveře, nové rozvody vody i odpady. Vytápění zajišťují nová kamna na peletky, v přízemí domu je klimatizace, ohřev vody bojlerem.</p>			
<b>Pozemek:</b>	677,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	68,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	46,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK			0,95	
K2 Velikosti objektu - větší objekt			0,95	
K3 Poloha - Krásné Pole			0,95	
K4 Provedení a vybavení - standardní			1,00	
K5 Celkový stav - částečná rekonstrukce			0,80	
K6 Vliv pozemku - podobná velikost			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b> Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - Krásné Pole; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - částečná rekonstrukce; Vliv pozemku - podobná velikost; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 800 000	68,00	41 176	0,69	<b>28 411</b>



**Název:** Chata č. 3  
**Lokalita:** Budišovice  
**Popis:** Jedná se o rekreační objekt dřevěné konstrukce s velkým pozemkem v blízkosti Ostravy Poruby. Pro své umístění je chata vhodná pro rekreaci a pobyt v přírodě. Chata se nachází v bezprostřední blízkosti tramvajové zastávky. Chata má 2 pokoje. Nahoře se nachází předsíň a jeden pokoj, dole je druhý pokoj a vstup do zahrady. Chata je napojena na elektřinu, vytápění je zajištěno tuhými palivy a nemá číslo evidenční. Na pozemku se nachází studna, bazén s filtrací a plechová kůlna na náradí.

**Pozemek:** 800,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 40,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 25,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95

K2 Velikosti objektu - menší objekt 1,05

K3 Poloha - Budišovice 1,00

K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00

K5 Celkový stav - průměrný 0,90

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - Budišovice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - průměrný; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 290 000	40,00	32 250	0,85	27 413

**Název:** Chata č. 4

**Lokalita:** Těškovice

**Popis:** Jedná se o prodej rekreační chaty nezjištěné konstrukce. Technický stav objektu se nepodařilo zjistit.

Objekt se nachází mimo zastavěnou část obce s příjezdem po nezpevněné komunikaci.

Kupní smlouva : V-4880/2024-806 ze dne 24.6.2024

**Pozemek:** 640,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 48,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 52,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Kupní cena 1,00

K2 Velikosti objektu - menší objekt 1,05

K3 Poloha - Těškovice 1,05

K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00

K5 Celkový stav - nezjištěno 0,75

K6 Vliv pozemku - podobná velikost 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Kupní cena; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - Těškovice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - nezjištěno; Vliv pozemku - podobná velikost; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 24.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 160 000	48,00	24 167	0,83	<b>20 059</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ objektu, velikost objektu, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí, z cenové mapy Octopus a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních cca deseti měsíců.

Minimální jednotková porovnávací cena	16 790 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 168 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 411 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>23 168 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 505 920 Kč</b>

# REKAPITULACE

## 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata č.e 1065

1 505 920,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 505 920 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Tržní hodnota</b>	<b>1 500 000 Kč</b>
slovy: Jeden milion pět set tisíc Kč	

### Silné stránky

- + rekreační chata ve velmi žádané lokalitě nedaleko Ostravy
- + dobrá dopravní dostupnost téměř k chatě
- + ideální výměra pozemku
- + vyhledávaná rekreační oblast

### Slabé stránky

- objekt k celkové rekonstrukci
- příjezd po nezpevněné komunikaci

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě je omezený a znalci se podařilo zjistit dostatečně odpovídající počet obchodovatelných obdobných nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena. Zvýšená pozornost byla znalcem věnována technickému stavu bytové jednotky. Z dostupných informací u porovnávaných nemovitostí je zřejmé, že se jedná vesměs o nemovitosti ve srovnatelném technickém stavu. Znalcem bylo proto při porovnání přihlédnuto k technickému stavu oceňované nemovitosti.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a jedna nabídka z vlastní databáze znalce.

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitosti a s přihlédnutím k celkovému technickému stavu rodinného domu.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

## **Závěr**

Na základě objednávky společnosti GAVLAS spol. s r.o. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 226 pro katastrální území Horní Lhota u Ostravy v obci Horní Lhota v okrese Ostrava - město a to : pozemku č. St. 245 vedeného v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e. 1065 a pozemku č. 635/15 vedeného v druhu jako ostatní plocha.

Ve Vratimově 18.2.2025

Ing. Miroslav Balnar

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

# PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

č: 1701/7/25

	počet stran A4 v příloze:
Povodňová mapa	1
List vlastnictví č. 226 pro k.ú. Horní Lhota	1
List vlastnictví č. 226 - str. 2	1
List vlastnictví č. 226 - str. 3	1
List vlastnictví č. 223 - str. 4	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotografie nemovitosti	1
Fotografie - exteriér	1

# Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

## Zpráva o nebezpečí povodně

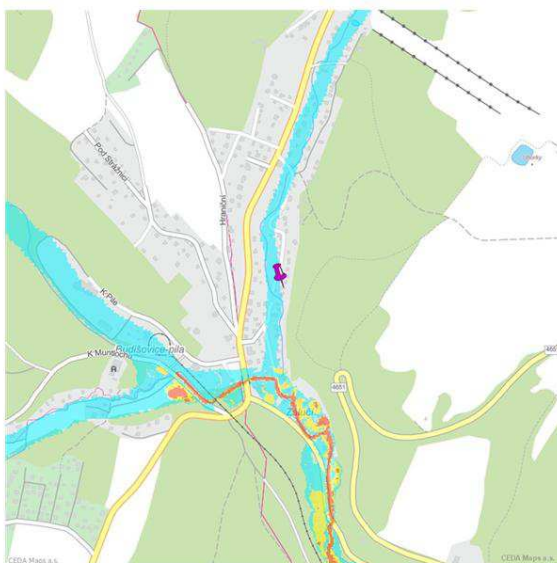
### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Moravskoslezský **Katastrální území:** Horní Lhota u Ostravy [643297]  
**Okres:** Ostrava-město **Parcelní číslo:** St. 245  
**Obec:** Horní Lhota

### Riziková zóna

**Zóna 1** zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

### Povodňová mapa



### Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 22.2.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)  
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)  
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací [www.pluto.cz](http://www.pluto.cz)

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 9299/2024 pro Petr Horák, JUDr.

Okres: CZ0806 Ostrava-město  
Obec: 569500 Horní Lhota  
Kat.území: 643297 Horní Lhota u Ostravy List vlastnictví: 226  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Lasko Radomír, [redacted]	[redacted]	[redacted]

**B Nemovitosti**

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 245	48	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Horní Lhota, č.e. 1065, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 245				
635/15	377	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

**Typ vztahu**

- o Zástavní právo smluvní k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů podle čl. 2., odst. 1. Zástavní smlouvy:
  - na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství do výše 1 367 000,-Kč
  - a dalších dluhů, které vzniknou do 20.3.2056, do celkové výše 1 367 000,-Kč

**Oprávnění pro**Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782**Povinnost k**

Parcela: St. 245, Parcela: 635/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení  
ZN2/0685635139 ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2019  
12:46:53. Zápis proveden dne 25.04.2019. V-5157/2019-807

Pořadí k 03.04.2019 12:46

- o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

**Oprávnění pro**Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782**Povinnost k**

Parcela: St. 245, Parcela: 635/15

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení  
ZN2/0685635139 ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2019  
12:46:53. Zápis proveden dne 25.04.2019. V-5157/2019-807

Pořadí k 03.04.2019 12:46

**D Poznámky a další obdobné údaje****Typ vztahu**Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 1



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město  
Obec: 569500 Horní Lhota  
Kat.území: 643297 Horní Lhota u Ostravy List vlastnictví: 226  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, [REDAKCE]

Povinnost k

Lasko Radomír, [REDAKCE]

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-791/2024 -13 ze dne 07.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2024 13:08:59. Zápis proveden dne 11.03.2024; uloženo na prac. Břeclav

Z-1429/2024-704

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Lasko Radomír, r. č. [REDAKCE]

Povinnost k

Parcela: St. 245, Parcela: 635/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav, Mgr. Marcela Petrošová 160 Ex-791/2024 -19 ze dne 08.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2024 13:11:49. Zápis proveden dne 11.03.2024; uloženo na prac. Ostrava

Z-2250/2024-807

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., [REDAKCE]

Povinnost k

Lasko Radomír, [REDAKCE]

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 1861/24-11 ze dne 21.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2024 18:52:26. Zápis proveden dne 26.03.2024; uloženo na prac. Praha

Z-13743/2024-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Lasko Radomír, r. č. [REDAKCE]

Povinnost k

Parcela: St. 245, Parcela: 635/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 Ex-1861/2024 -17 ze dne 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2024 19:03:58. Zápis proveden dne 28.03.2024; uloženo na prac. Ostrava

Z-2950/2024-807

#### o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, [REDAKCE]

Povinnost k

Lasko Radomír, [REDAKCE]

RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-1474/2024 -20 ze dne 18.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 07:38:13. Zápis proveden dne 21.05.2024; uloženo na prac. Chomutov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.  
strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2025 00:00:00

Okres: CZ0806 Ostrava-město  
Kat.území: 643297 Horní Lhota u Ostravy  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Obec: 569500 Horní Lhota

List vlastnictví: 226

Typ vztahu

Z-3598/2024-503

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Lasko Radomír, r. č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 245, Parcela: 635/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 Ex-1474/2024 -33 ze dne 20.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2024 07:47:58. Zápis proveden dne 22.05.2024; uloženo na prac. Ostrava

Z-5083/2024-807

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Struminský, [REDACTED]

Povinnost k

Lasko Radomír, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 201 EX-00793/2024 -015 Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Pavel Struminský ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 12:15:06. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Karviná

Z-3199/2024-803

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Lasko Radomír, r. č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: St. 245, Parcela: 635/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná, Mgr. Petr Struminský 201 Ex-793/2024 -18 ze dne 22.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 12:15:03. Zápis proveden dne 24.05.2024; uloženo na prac. Ostrava

Z-5313/2024-807

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Lasko Radomír, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývání tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2019 10:59:17. Zápis proveden dne 15.05.2019.

V-6138/2019-807

Pro: Lasko Radomír, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 3



23.02.25 21:37

Nahližení do katastru nemovitostí (standard)



Y: 486730.02 | X: 1098395.83 | Nacítání dokončeno 45 ms

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete [zde](#).

<https://sgl-nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/marushka/default.aspx?themelid=3&MarWindowName=Marushka&MarQueryId=2ED49E08&MarQParam0=387729806&MarQParamCount=1>

Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a dílek NELZE využívat pro vytýčování hranic pozemků v terénu.



Kuchyně



Pokoj v 1.N.P.



Pokoj



Bojler



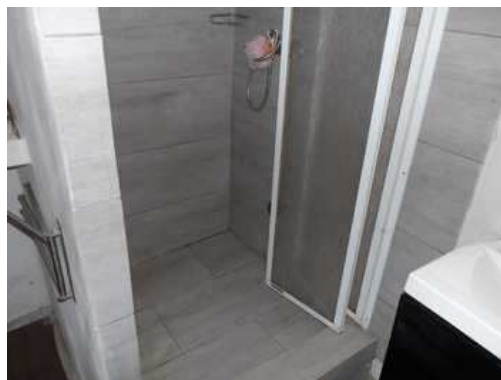
Místnost v 1.N.P.



Podkroví



WC



Sprcha



Boční pohled



Vrt



Sklad



Zahrada



Žumpa



Boční pohled