

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3708/54/2025

O obvyklé ceně podílu o velikosti 1/12 nemovitosti - pozemků parc.č. 811/51, 811/72, 811/118, 939/23, vše se všemi součástmi, vše v katastrálním území Darkovičky, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 391.



Objednatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov

Účel posudku:

Exekuční příkaz č.j. 203EX-46126/2013-108.
Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 2.7.2025 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 02.07.2025



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně podílu 1/12 nemovitosti - pozemků parc.č. 811/51, 811/72, 811/118, 939/23, vše se všemi součástmi, vše v katastrálním území Darkovičky, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 391.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze 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 v tísně.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací.**

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 02.07.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 6.6.2025 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 391;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města;
- informace a údaje získané od spolumajitele nemovitosti povinného při místním šetření;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Hlučín
748 01 Hlučín

LV: 391
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Hlučín
Katastrální území: Darkovičky
Počet obyvatel: 13 421
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 3 779,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,867,00 \text{ Kč/m}^2$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemky parc.č. 811/51, 811/72, 811/118, 939/23, vše se všemi součástmi, vše v katastrálním území Darkovičky, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 391.

Oceňované pozemky – se nacházejí v k.ú. Darkovičky, obec Hlučín, okr. Opava, mimo souvisle zastavěná území, mezi lány zemědělských pozemků. Jedná se o zemědělské pozemky, užívané k zemědělské výrobě. Pozemky jsou mírně svažité. Dle platného územního plánu obce nejsou oceňované pozemky určeny k zastavění. Přístup k pozemkům je z polní nezpevněné cesty. Pozemky jsou bonitovány v celých svých výměrách (mimo pozemek parc.č. 811/118 – vodní plocha). Pozemek parc.č. 811/118 je pozemek koryta místního potoka.

3.2. Obsah

1. Pozemky - podíl 1/12

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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.

1. Pozemky - podíl 1/12

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyv. – území sousedních obcí:	160,00%
Celková úprava ceny:	160,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	811/51	64600	727	8,20	160,00	21,32	15 499,64
trvalý travní porost	811/72	64600	55	8,20	160,00	21,32	1 172,60
trvalý travní porost	939/23	64600	3 193	8,20	160,00	21,32	68 074,76

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 3 975 m² 84 747,-

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------------	---------	---------	--------	--------------------------------

§ 8 odst. 4 – pozemky vodních nádrží a vodního toku

§ 8 odstavec 4 2 867,- 0,06 1,00 172,02

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	811/118	102		172,02	17 546,04

Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 102 m²

17 546,04

Pozemky - podíl 1/12 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 102 293,04 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 12

Pozemky - podíl 1/12 - cena zjištěná celkem

= 8 524,42 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky - podíl 1/12

8 524,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

8 524,- Kč

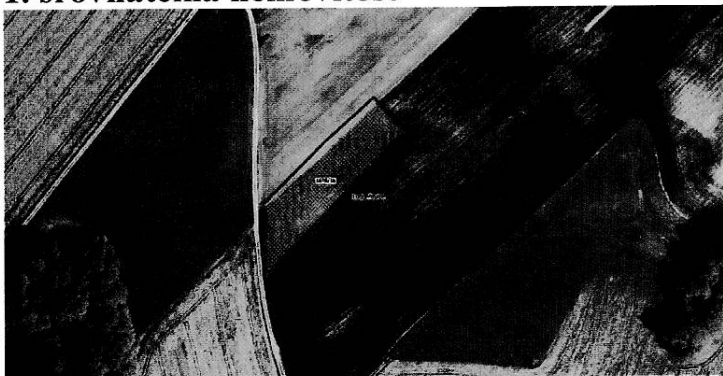
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

8 520,- Kč

slovy: Osm tisíc pět set dvacet Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost

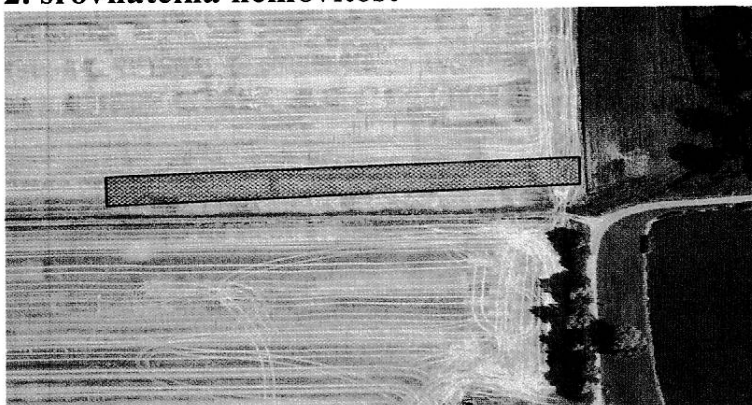


Realizovaný prodej 12/2024 (V-9911/2024-806) – zemědělský pozemek parc.č. 1678/16, k.ú. Ludgeřovice, okr. Opava, o velikosti 3051m². Pozemek se nachází v klidné části mimo obec.

Realizovaný prodej 12/2024: 135.000,- Kč (= cca 44,-Kč/m² plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; má srovnatelné využití.
Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 44,- Kč/m² plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 08/2024 (V-6441/2024-806) – zemědělský pozemek parc.č. 853/38, k.ú. Chuchelná, okr. Opava, o velikosti 2216m². Pozemek se nachází v klidné části mimo obec.

Realizovaný prodej 12/2024: 135.000,- Kč (= cca 45,-Kč/m² plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; má srovnatelné využití.
Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 45,- Kč/m² plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 01/2024 (V-497/2024-806) – zemědělské pozemky parc.č. 335/3, 357/11 a 357/43, k.ú. Závada u Hlučína, okr. Opava, o velikosti 7781m². Pozemky se nachází v klidné části mimo obec.

Realizovaný prodej 01/2024: 383.289,- Kč (= cca 49,-Kč/m² plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; má srovnatelné využití.
Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 49,- Kč/m² plochy.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 44,- až 49,- Kč/m² plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovuji váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 46,- Kč/m² plochy

4077m² (plochy oceňovaných pozemků) x 46,- Kč/m² = 187.542,- Kč

Úprava ceny ve vlastnickém podílu 1/12 = 15.629,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena 1/12 nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	8.520,- Kč
Porovnávací hodnota 1/12 nemovitosti	15.629,- Kč

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji

současnou obvyklou cenu 1/12 nemovitosti

pozemků parc.č. 811/51, 811/72, 811/118, 939/23, vše se všemi součástmi, vše v katastrálním území Darkovičky, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 391, po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena 1/12 nemovitosti
16.000,-Kč

slovy: šestnácttisíc Kč

V Hlučíně dne 2.7.2025

Ing. Petr Kreuzer

Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky



Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3705/54/2025.

Ortofotomapa





Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **9321341-000-250717154234**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **12**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Jícha Lukáš, JUDr. - soudní exekutor, IČ: 04886674

Datum vyhotovení: **17.07.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



9321341-000-250717154234