

Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3691/37/2025

O obvyklé ceně podílu 5/20 nemovitosti - pozemku parc.č. 4227/7, pozemku parc.č. 4227/15 jehož součástí je stavba rodinného domu: Hlučín č.p. 1207 a pozemku parc.č. 4227/24 (bez garáže), vše s příslušenstvím, vše v katastrálním území Hlučín, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 105.



Objednatel posudku:

JUDr. Robert Foll, MBA
Insolvenční správce
Lidická 1023/63c
602 00 Brno

Účel posudku:

Obvyklá cena nemovitosti.
Č.j.: KSOS 31 INS 18693/2024.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 15.4.2025 vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 15.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně podílu o velikosti 5/20 nemovitosti - pozemku parc.č. 4227/7, pozemku parc.č. 4227/15 jehož součástí je stavba rodinného domu: Hlučín č.p. 1207 a pozemku parc.č. 4227/24 (bez garáže), vše s příslušenstvím, vše v katastrálním území Hlučín, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 105.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 kupní 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.

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 tísní.

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 se zaměřením byla provedena dne 15.04.2025 za přítomnosti znalce a p. Zdeňka Janosche.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 18.12.2024 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. - výpis z katastru nemovitostí ze dne 18.12.2024 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 3890;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od objednatele posudku;
- skutečnosti zjištěné na místě.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Čapkova 1207/12

748 01 Hlučín
 LV: 105
 Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Opava
 Obec: Hlučín
 Katastrální území: Hlučín
 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 obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{2\,812,00\,Kč/m^2}$

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 4227/7, pozemek parc.č. 4227/15 jehož součástí je stavba rodinného domu: Hlučín č.p. 1207 a pozemek parc.č. 4227/24 (bez garáže), vše s příslušenstvím, vše v katastrálním území Hlučín, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 105.

Oceňovaná nemovitost se nachází v zastavěné části města Hlučína, na ul. Čapkova. Objekt RD č.p. 1207 s příslušenstvím a oceňované pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek. Přístup k oceňované nemovitosti je zajištěn přímo z veřejné asfaltové komunikace – ul. Čapkova. Okolní zástavbu tvoří především objekty rodinných domů. Jedná se o klidnou, vyhledávanou lokalitu, vhodnou k bydlení. Pro svou blízkost a velmi dobrou dopravní dostupnost krajského města, pro velmi dobrou občanskou vybavenost města Hlučína je lokalita v níž se oceňovaná nemovitost nachází vyhledávanou, lukrativní lokalitou k bydlení v rodinných domech.

Rodinný dům č.p. 1207 – jedná se o zděný, samostatně stojící RD, s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími s šikmou střechou s půdním prostorem. Stáří objektu je dle sdělení 57 let. Dle sdělení byla v roce 1993 provedena nástavba 2.NP objektu s provedením rekonstrukce 1.NP objektu. Další stavební úpravy objektu nebyly prováděny. Objekt je napojen na veřejné rozvody ing. sítí – elektro, voda, plyn, splašková kanalizace. Dispozičně je objekt řešen dvěma samostatnými bytovými jednotkami 3+1. V 1.PP se nacházejí sklepy, kotelna, prádelna. Celková podlahová plocha objektu je 231,13m², započitatelná užitná plocha je 196,13m².

Základy objektu jsou betonové s izolací, svislé kce zděné, stropy s rovnými podhledy, střecha šikmá, krytina živičná, klempířské prvky z pz. plechu, vnější omítky břizolitové, vnitřní hladké, okna dřevěná zdvojená, dveře dřevěné do kovové zárubně, podlahy betonové s koberci, PVC nebo ker. dlažby, vytápění je ústřední s plynovým kotlem, elektroinstalace světelná a motorová, rozvody vody

studené a teplé, kanalizace svedena se soc. zařízení a kuchyní, soc. zařízení jsou běžně vybavena (obklady, dlažby, sanita), v kuchyních jsou kuch. linky a plyn. Sporáky, ohřev TUV je pomocí plynové karmy pouze ve 2.NP.

Příslušenství objektu tvoří:

- zpevněné plochy, oplocení pozemků, přípojky ing. sítí (elektro, voda, splašková a dešťová kanalizace);

Pozn.: Objekt zděné garáže bez čp/če na pozemku parc.č. 4227/24 není součástí ocenění a tohoto znaleckého posudku.

Oceňované pozemky ve funkčním celku s oceňovaným RD jsou rovinaté, mají pravidelný, přibližně obdélníkový tvar. Nezastavěná část pozemků je užívána jako zahrada s trvalými porosty.

3.2. Obsah

1. Rodinný dům č.p. 1207
2. Pozemky

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,134}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,134}$$

1. Rodinný dům č.p. 1207

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	57 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1993
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 392,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	106,00 m ²
1.NP:	=	106,00 m ²

2.NP: = 106,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	106,00 m ²	2,30 m
1.NP:	106,00 m ²	2,90 m
2.NP:	106,00 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(106)*(0,1+2,30)	=	254,40 m ³
1.NP:	(106)*(2,90)	=	307,40 m ³
2.NP+zastřešení:	(106)*(2,90+2,4/2)	=	434,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	996,40 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	106,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	318,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 3,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stavby 32 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (32 + 15) = \mathbf{0,765}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,765 = \mathbf{0,748}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,060}$$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,392,- \text{ Kč/m}^3 * 0,748 = 2\,537,22 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 996,40 \text{ m}^3 * 2\,537,22 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,070 = 2\,867\,355,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 2 867 355,15 Kč

Rodinný dům č.p. 1207 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 2 867 355,15 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 5 / 20**

Rodinný dům č.p. 1207 - cena zjištěná

= 716 838,79 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

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 do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,070 = 1,134$

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		2 812,-	1,134		3 188,81
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	4227/7	663	3 188,81	2 114 181,03
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4227/15	106	3 188,81	338 013,86
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4227/24	38	3 188,81	121 174,78

Stavební pozemky - celkem	807	<u>2 573 369,67</u>
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		= 2 573 369,67 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		* 5 / 20
Pozemky - cena zjištěná celkem		= 643 342,42 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 1207	716 839,- Kč
2. Pozemky	643 342,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **1 360 181,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 360 180,- Kč**

slovy: Jeden milion tři sta šedesát tisíc jedno sto osmdesát Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 12/2023 (V-9588/2023-806) – ul. Požárnická 86, Hlučín - vícegenerační rodinný dům na ulici Požárnická v Hlučíně - Bobrovnicích. Dům byl do současné podoby vystavěn v 70. letech minulého století, a tvoří jej tři obytná podlaží, sklepy s technickým zázemím, hospodářská budova (5x3 m), garáž (6x4 m). Rozloha pozemku činí 1.481 m², je rovinatý, obdélníkového tvaru (cca. 55 x 27 m). Dům je téměř celo-podsklepený, sklepy tvoří kotelna s plynovým kondenzačním kotlem Viessmann (2 roky starý), druhá místnost s kotlem na tuhá paliva Viadrus a místnost na dřevo. V 1.NP se nachází bytová jednotka 2+1 (obývací pokoj, ložnice, kuchyně, spíž, koupelna, WC, chodba) - o výměře 93 m². Ve 2.NP je bytová jednotka 3+1 (obývací pokoj, jídelna, ložnice, kuchyně, koupelna, WC, chodba) - o výměře 85 m². Dům je ve velmi dobrém, udržovaném a čistém stavu. V domě jsou kompletně nové rozvody vody, nová plastová okna s žaluziemi, nový elektrický rozvaděč + rozvody elektřiny jsou částečně v mědi, nově vyvložkovaný komín, střecha z eternitových tašek.

Užitná plocha: 195m², plocha pozemků: 1481m².

Realizovaný prodej 12/2023: 5.600.000,- Kč - (= cca 28.718,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený objekt je v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85; srovnatelná velikost a užitná plocha; větší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05. Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 24.349,- Kč/m² užitné plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 03/2023 (V-1997/2023-806) – ul. Čapkova 1213, Hlučín – RD o dispozici 5+1 Hlučín - Rovniny, na ulici Čapkova, který je velmi dobře dispozičně řešený a je rozdělen na 2 podlaží. U domu zděná kůlna a garáž. Celková plocha pozemku činí 799m². Dispozice 1NP: zádveří, předsíň, WC, koupelna, kuchyně s místností na potraviny, obývací pokoj, ložnice a schodiště o celkové podlahové ploše 74m². Dispozice 2 NP: chodba, pokoj 1, pokoj 2 a pokoj 3 o celkové podlahové ploše 70m². Dispozice 1PP: rozděleno na 4 místnosti- dílna, kotelná, sklad a technická místnost o celkové podlahové ploše 70m². Rodinný dům byl zkolaudován v roce 1967 je zděné konstrukce, podsklepený, Střešní krytina eternitová. Vytápění rodinného domu je řešeno ústřední deskovými radiátory, které vyhřívá plynový kotel. Dům je vhodný k rekonstrukci.

Užitná plocha: 179m², plocha pozemků: 799m².

Realizovaný prodej 03/2023: 4.900.000,- Kč - (= cca 27.374,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený objekt je ve srovnatelném technickém stavu; srovnatelná velikost a užitná plocha; srovnatelná plocha pozemků; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 28.743,- Kč/m² užitné plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 04/2024 (V-2885/2024-806) - ul. Okružní 1819, Hlučín – rodinný dům v klidné lokalitě Hlučína, na ul. Okružní. Řadový dům, se třemi podlažími. V přízemí domu se nachází prostorná garáž, prádelna a technické místnosti. První nadzemní podlaží domu nabízí zádveří, samostatné WC, kuchyni a prostorný obývací prostor. Druhé nadzemní podlaží je rozděleno do tří samostatných pokojů, koupelny a dalšího samostatného WC. Dům je také vybaven moderním zabezpečovacím systémem s čidly pokrývajícími celý objekt. RD postaven v roce 1994 a od té doby prošel několika úpravami, včetně výměny plynového kotle a nové podlahy. Dům nedávno prošel kompletní výmalbou.

Užitná plocha: 230m², plocha pozemků: 262m².

Realizovaný prodej 04/2024: 6.670.000,- Kč - (= cca 29.000,- Kč/m² užitné plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený objekt je v lepším technickém stavu – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,85; srovnatelná velikost a podlahová plocha; menší plocha pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,10.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 27.115,- Kč/m² užitné plochy.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 24.349,- až 28.743,- Kč/m² užitné plochy
Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 26.736,- Kč/m² užitné plochy 196,13m² (započitatelné užitné plochy oceňovaného objektu RD č.p. 1207) x 26.736,- Kč/m² = 5.243.732,- Kč

Úprava ceny ve vlastnickém podílu 5/20: $5.243.735 \times 5/20 = 1.310.933,-$ Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena podílu 5/20 nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	1.360.180,- Kč
Porovnávací hodnota podílu 5/20 nemovitosti	1.310.933,- 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 podílu 5/20 nemovitosti

pozemku parc.č. 4227/7, pozemku parc.č. 4227/15 jehož součástí je stavba rodinného domu: Hlučín č.p. 1207 a pozemku parc.č. 4227/24 (bez garáže), vše s příslušenstvím, vše v katastrálním území Hlučín, obec Hlučín, okres Opava, zapsáno na LV č. 105, po zaokrouhlení na:

Obvyklá cena podílu 5/20 nemovitosti
1.311.000,-Kč

slovy: miliontřístajedenácttisíc Kč

V Hlučíně 15.4.2023

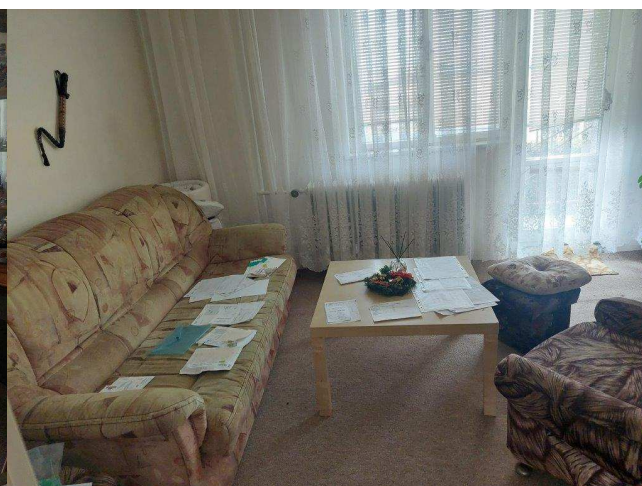
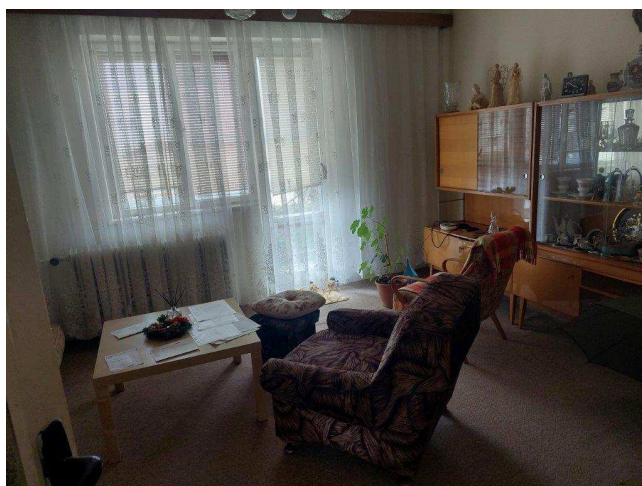
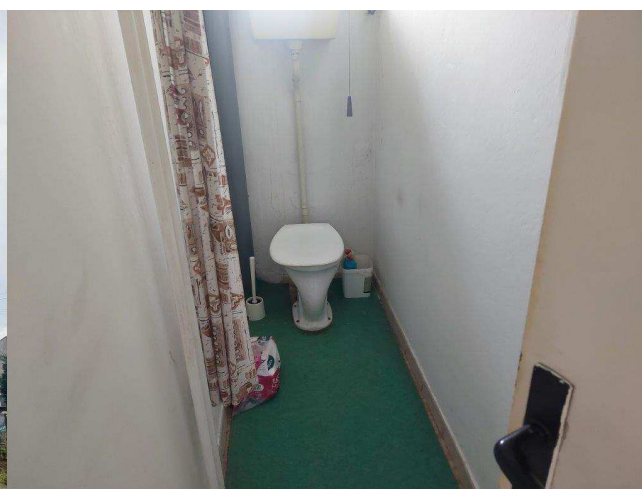
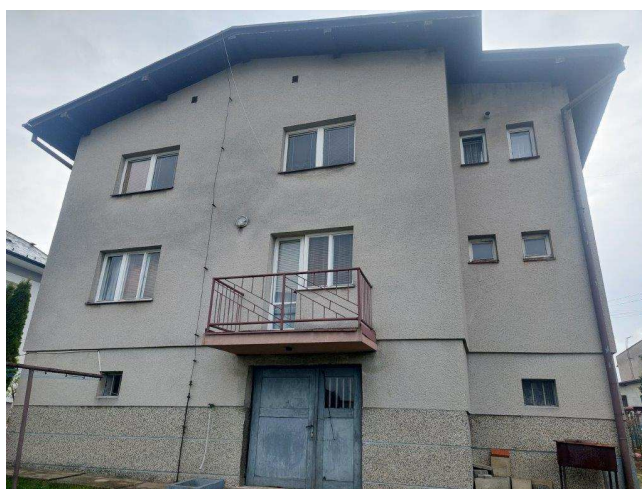
Ing. Petr Kreuzer

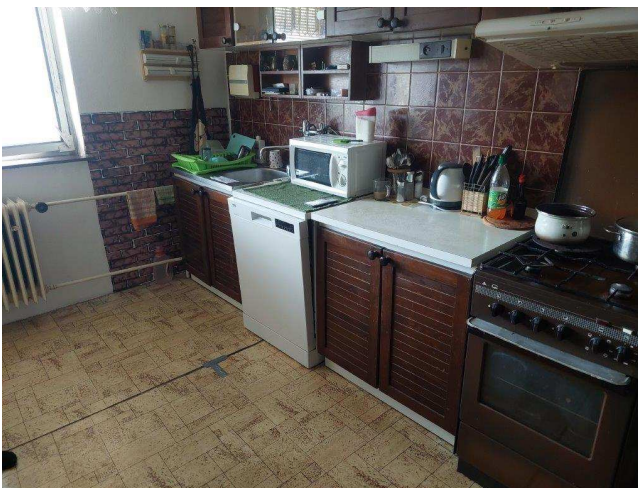
Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 3691/37/2025.

Fotodokumentace pořízená dne 15.4.2025







Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 18693/2024 pro Robert Foll,
Mgr. MBA

Okres: CZ0805 Opava **Obec:** 507016 Hlučín
Kat.území: 639711 Hlučín **List vlastnictví:** 105

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
	Vlastnické právo		
	Janosch Zdeněk, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín	650217/0576	5/20
	Výtisk Richard, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín	671117/0587	1/20
	Výtisková Marcela, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín	705225/5452	14/20

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4227/7	663	zahrada		zemědělský půdní fond
4227/15	106	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlučín, č.p. 1207, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 4227/15				
4227/24	38	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 3890				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo smluvní

k podílu o velikosti 1/4

- pohledávka ze smlouvy o úvěru ve výši 483 000 Kč, splatnost dne 20.12.2028
- budoucí pohledávky do celkové výše 381 000 Kč, doba vzniku do 20.12.2028

Oprávnění pro

COLETTE INVESTMENT s.r.o., U Bulhara 1611/3, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 04514181

Povinnost k

Janosch Zdeněk, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín, RČ/IČO:

650217/0576

Parcela: 4227/15, Parcela: 4227/24, Parcela: 4227/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2022 07:48:00. Zápis proveden dne 13.01.2023.
V-10929/2022-806

Pořadí k 23.12.2022 07:48

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Janosch Zdeněk, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín, RČ/IČO:
650217/0576

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2024 10:55:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 507016 Hlučín
Kat.území: 639711 Hlučín List vlastnictví: 105
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 4227/15, Parcela: 4227/7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí 622/1967 o kolaudaci domu čp.1207 ze dne 30.11.1967
Zn.Výst.3649/622-1967.

POLVZ:207/1990

Z-3900207/1990-806

Pro: Výtisková Marcela, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín

RČ/IČO: 705225/5452

Výtisk Richard, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín

671117/0587

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1713/1990 darovací ze dne 15.6.1990, reg.dne 15.6.1990.

POLVZ:264/1990

Z-3900264/1990-806

Pro: Výtisková Marcela, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín

RČ/IČO: 705225/5452

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3245/1990 darovací ze dne 28.8.1990, reg.dne 28.8.1990.

POLVZ:491/1990

Z-3900491/1990-806

Pro: Výtisk Richard, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín

RČ/IČO: 671117/0587

- o Usnesení soudu o dědictví 20 D-1692/2020 -33 Okresního soudu v Opavě ze dne 24.03.2021.
Právní moc ke dni 24.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2021 10:38:31. Zápis
proveden dne 30.03.2021.

V-3305/2021-806

Pro: Janosch Zdeněk, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín

RČ/IČO: 650217/0576

Výtisková Marcela, Čapkova 1207/12, 74801 Hlučín

705225/5452

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
4227/7	62210	663

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.12.2024 11:12:57

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/>.

