Znalecký posudek č. 063005/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – **pozemku parcelní číslo 369, jehož součástí je rodinný dům č.p. 95** a **pozemku parcelní číslo 368** v katastrálním území Bohuslavice u Hlučína, obci Bohuslavice, okres Opava

Objednatel posudku:	**Exekutorský úřad Praha 4, IČO: 888 87 537** **JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.** **soudní exekutor** **Školská 695/38** **110 00 Praha 1, Nové Město** Usnesení č.j. 189 EX 5654/24-66 ze dne 30. 07. 2026
Účel posudku:	ocenění nemovitých věcí - stanovení obvyklé ceny jako podklad dražebního konání
Datum, k němuž se ocenění provádí:	22. srpna 2026
Cenový předpis:	zákon ČR č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/202016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení výše uvedeného zákona oceňování majetku s účinností ode dne 1. 1. 2026
Datum místního šetření:	22. srpna 2026
Účastníci místního šetření:	znalec
Posudek vypracoval:	**Ing. Bc. Ewa Hradil, IČO: 633 91 759** **Tyršova 1276/9** **769 01 Holešov**
	Výtisk č.

Posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu, z toho dvě strany příloh, předává se objednateli ve dvou vyhotoveních v písemné podobě, elektronicky ve formě PDF.

V Holešově, dne 31. srpna 2026

1. ZADÁNÍ

Zadání posudku
Posudek je vypracován na základě Usnesení Exekutroského úřadu Praha 4 ze dne 30. 7. 2026. Úkolem znalce je určení obvyklé ceny stavebního pozemku se stavbou RD, další stavby a garáže a navazující zahrady včetně příslušenství v katastrálním území Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, okres Opava ve stavu ke dni místního šetření.

Účel posudku
Posudek je vypracován jako podklad pro dražební konání.

Skutečnosti sdělené zadavatelem
Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku mimo těch, jež jsou evidovány ve veřejném seznamu a byly zjištěny při místním šetření.

2. VÝČET PODKLADŮ § 52, odst. a)

Specifikace zdrojů podkladů
Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zajištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy. Dále byly použity údaje a informace sdělené povinným a sousedem při místním šetření.

Podklady předložené objednatelem při místním šetření
Usnesení Exekutroského úřadu Praha 4, č.j. 189 EX 5654/24-66 ze dne 30. 7. 2026;
LV č. 221 ze dne 30. 7. 2026 vedený pro katastrální území Bohuslavice u Hlučína

Podklady zjištěné znalcem
Informace z platného Územního plánu obce Bohuslavice
Informace z portálu www.mapy.cz
Informace z portálu www.risy.cz
Informace z portálu www.cuzk.cz
Místní šetření, prohlídka posuzovaných nemovitých věcí

Literatura
Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

Věrohodnost zdrojů dat
Všechny užité zdroje dat lze považovat za přiměřeně věrohodné, podklady byly čerpány především z portálu cuzk.cz, nelze popřít, že v minulosti byly zde zjištěné chybné údaje, není však vždy v možnostech znalce tyto chyby způsobené lidským faktorem odhalit.

3. NÁLEZ § 52, odst. b)

Postup pro sběr a zpracování dat
Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení Exekutorského úřadu Praha 4 ze dne 30. července 2026. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí – pozemku zastavěného rodinným domem, vedlejší stavbou a garáží včetně navazující zahrady a příslušenství - obvyklá cena určená ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.
Oceňované pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 221 vedeném pro katastrální území Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, okres Opava. Stavba hlavní užívaná cca 100 let je dvoupodlažní, nepodsklepená, zastřešená pultovou střechou, původně sloužila jako hospodářská budova. Na stavebním pozemku stojí dále původní rodinný

dům, dnes neužívaný, v severní části posuzované plochy u ulice Zahradní je postavená zděná garáž. Zahrada na stavební pozemek navazuje z jižní strany. Výměra pozemků byla převzatá z veřejného seznamu – katastru nemovitostí, a to jak u oceňovaných nemovitých věcí, tak u nemovitých věcí použitých při aplikaci metody přímého porovnání. Výměry posuzované stavby pak byly dopočteny, výměry staveb v příkladech byly převzaty z veřejné evidence.

Výčet sebraných dat a jejich popis

Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 221 je

pan Viktor Pospěch, nar. dne 12. 01. 1988
bytem 747 19 Bohuslavice, Zahradní 95

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo 369 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 342,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 95 a pozemku parcelní číslo 368 – zahrada o celkové výměře 296,0 m²v katastrálním území Bohuslavice u Hlučína, obci Bohuslavice, okres Opava.

Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Na oceňovaných nemovitých věcech neváznou žádná věcná břemena, ale jsou zde evidována zástavní práva exekutorská. Jejich existenci a výši znalec při určení obvyklé ceny nezohledňuje.

Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy, pozemky se nenacházejí v poddolovaném území. V lokalitě nejsou ztíženy základové podmínky. Koncentrace radonu byla vyhodnocená na základě dostupných map v kategorii převážně nízké radonové riziko.

Kopie katastrální mapy, fragment územního plánu





Kopie katastrální mapy posuzovaných pozemků a jejich zařazení do ÚP obce Bohuslavice.

Výsledky místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 22. 8. 2026 znalcem za účasti povinného. Bylo konstatováno, že na posuzovaném pozemku stojí stavby určené (mimo garáže) především k odstranění. Povinný ve stavbě u západní hranice stavebního pozemku bydlí, stavba není napojená na inženýrské sítě.

Popis oceňovaných nemovitých věcí

Základní popis lokality

Oceňované pozemky s RD č.p. 95 a příslušenstvím se nachází v obci Bohuslavice, ulice Zahradní, katastrální území Bohuslavice u Hlučína, okres Opava. Obec leží cca 10 km severozápadně od městečka Hlučín, které pro Bohuslavice vykonává funkci obce s rozšířenou působností i obce pověřené. Počet obyvatel Bohuslavic činí cca 1800 osob, občanská vybavenost je průměrná, mimo školky a školy zde najdeme poštu, obchod se smíšeným zbožím, ordinaci lékaře, knihovnu, kostel a hřbitov. Je zde rovněž hřiště i další možnosti sportovního vyžití. Bohuslavice leží v nadmořské výšce 239 m n.m., obec má rozlohu 1533 ha.
Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod, obec je plynofikovaná, kanalizace s napojením na ČOV chybí. Centrum obce je od okresního města Opava vzdáleno cca 20 km, od centra krajského města Ostravy dělí Bohuslavice rovněž cca 20 km.

Dopravní dostupnost a parkování

Stavební pozemek je přístupný po zpevněném povrchu ulice Zahradní, příjezd ke garáži vede z této ulice, parkování osobního automobilu je možné v garáži po zbudování vjezdu. Zaparkovat by bylo možno i před garáží. Obec je napojená na síť silnic, které jí spojují s okolními obcemi a městy, zastávka autobusů je od domu vzdálená cca 300 m, zastávka železnice je v sousední obci Dolní Bebešov.

Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaný stavební pozemek je zastavěn z části RD, který je ke dni ocenění užíván ač není napojen na inženýrské sítě a jeho stav je velmi špatný, dále zde stojí původní domek a garáž. Zahrada navazuje na zastavěnou plochu u její jižní hranice, je přístupná jen pěšky přes pozemek stavební. Celé území je mírně svažité nakloněné k severu.

Stavební pozemky

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo 369 evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada parcelní číslo 368. Území je svažité, celková výměra 638,0 m^2. Dle územního plánu obce Bohuslavice se jedná o plochu smíšenou obytnou.
Občanská vybavenost obce je od domu vzdálena do 1 km, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Obec Bohuslavice nemá zpracovanou platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Rodinný dům č.p. 95, Bohuslavice

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 95, který je cca 100 let starý, původně se jednalo o hospodářskou budovu u RD, který na východní hranici stavebí plochy stojí do dnešního dne, je zavalená odpadem a vhodná k demolici. Totéž platí o stavbě opatřené č.p. 95, která má odpojené veškeré inženýrské sítě, má neodborně vsazená některá plastová okna a v přízemí nově vybavenou koupelnu. Vestavba tohoto vybavení do rozpadajícího se objektu, jehož praskající fasáda je přikrytá prvky konstaktního zateplovacího systému, se nejeví příliš vhodná. Koupelnu nelze užívat, dům je odpojen od inženýrských sítí. V přízemí mimo úzké koupelny najdeme chodbu a prostor zaskládaný odpadem, dvě místností v horním podlaží jsou rovněž především užívané jako sklad, v prostoru s kamny vlastník bydlí.

Příslušenství stavby hlavní, venkovní úpravy

Na stavební ploše mimo posuzovaného rodinného domu č.p. 95 a starého domu byla zjištěná i zděná garáž, venkovní úpravy – staré dlážděné chodníky a plot od ulice Zahradní, které tvoří příslušentví stavby hlavní. Splašky jsou sváděný do jímky na stavebním pozemku, kanalizace s napojením na ČOV v obci není zbudována.

Vady a nedodělky

Ke dni ocenění jsou objekty v souboru ve velmi špatném stavu, což se vlastník snažil zakrýt konstaktínm zateplovacím systémem. Garáž u ulice Zahradní snad bude možné využít i v budoucnu.

Výměry pro ocenění RD č.p. 95:
OP = 59,60 * 6,20 = **352,78 m^3** obestavěný prostor RD; **ZP** = **59,6 m^2** zastavěná plocha hlavního podlaží

Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena
Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Obvyklá cena
Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci cenou obvyklou. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:
„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena napři prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplívající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby věci a určí se ze sjednaných cen porovnáním."
Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných za stejné, popřípadě obdobné zboží v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota
V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklá cena objektivně určit, provádí se ocenění tržní hodnotou, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. tržní hodnota v §2 definována následujícím způsobem:
„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 nikoli v tísni. 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."
V posuzovaném případě však tento způsob nebude použit, cenu lze stanovit metodou obvyklé ceny za použití metody porovnávací.

Porovnávací metoda
Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitým věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.
Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejů porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užita metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání
Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.
Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měly vliv mimořádné okolnosti trhu.

Ocenění nemovitých věcí porovnávacím způsobem dle § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Podklady pro určení ceny obvyklé stavebního pozemku s rodinným domem metodou přímého porovnání

***Analýza* trhu**

Ze sjednaných cen za rodinné domy s pozemky v obci Bohuslavice bude určená obvyklá cena posuzovaného pozemku s rodinným domem, zahradou a příslušenstvím. Porovnávací jednotkou bude zastavěná plocha obytných podlaží rodinných domů, domy v příkladech jsou buď dvoupodlažní nebo přízemní s využívaným podkrovím, nepodsklepené i podsklepené. Zastavěná plocha domu oceňovaného je určená výpočtem z mapových podkladů, k ploše obytných podlaží je připočtená i zastavěná plocha garáže. Zastavěbou plochu obytných podlaží prodaných domů lze relativně přesně určit výpočtem z mapových podkladů.

Pro oceňovanou nemovitou věc s příslušenstvím byly určeny následující koeficienty úpravy sjednaných cen:

K_1 – koeficient úpravy dosažené ceny dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, příklad prodeje domů ve stejné obci má hodnotu 1, uskutečněný prodej srovnatelného souboru v lépe situované obci případně s lepší občanskou vybaveností má hodnotu koeficientu nižší než 1 a opačně.

K_2 – koeficient úpravy dosažené ceny dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, vyhodnocuje se, zda uvedené pozemky v příkladech mají stejnou možnost napojení na inženýrské sítě, tedy na všechny sítě v obci. Do velikosti pozemků se zohledňuje jak celková plocha pozemků, tak jejich tvar. Pozemky v posuzovaném případě mají mírně podstandardní výměru, celkový tvar rovněž nepatří mezi lukrativní.

K_3 – koeficient úpravy dosažené ceny dle technického stavu – koeficient vybavení objektu posuzovaného je upraven směrem dolů u objektu v lepším technickém stavu a směrem nahoru u prodaných staveb v horším stavu.

K_4 – koeficient úpravy dosažené ceny dle velikosti objektu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1. Měrnou jednotkou je pro porovnání zastavěná plocha obytných podlaží stavby hlavní. Na trhu obecně platí, že se zvětšující velikosti jednotková cena klesá, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně, jednotková cena staveb výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena staveb výrazně menšího rozsahu než dům posuzovaný, naopak zmenšena.

K_5 – koeficient úpravy dosažené ceny dle příslušenství – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím se rozumí hlavně vedlejší stavby a venkovní úpravy, jako garáže, přístřešky, pergoly, kůlny, zpevněné plochy nebo oplocení pozemků. Posuzovaná stavba má jako kladné příslušenství garáž, kterou je možno renovovat a starý dům vhodný především k odstranění. Venkovní úpravy v minimálním rozsahu.

K_6 – koeficient úpravy dosažené ceny dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií a zohlednění osobního názoru znalce.

Databáze pro metodu porovnání - pro určení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo 368 a pozemku parcelní číslo 369 s rodinným domem č.p. 95 včetně příslušenstvív katastrálním území Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, okres Opava

Příklad č. 1

Řízení **V-6483/2025-806**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.870.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 28.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2025 14:34:26. Zápis proveden dne 21.08.2025. — **V-6483/2025-806**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **412/1, LV 1179 k.ú. Bohuslavice u Hlučína** *Součástí je stavba:* **Bohuslavice, č.p. 83, rod.dům;**
413, LV 1179 k.ú. Bohuslavice u Hlučína

Popis: Plně podsklepený dvoupodlažní dům s možností částečného využití podkroví ve stejné obci a stejném stavu, příslušenství garáž. Zastavěná plocha hlavního podlaží 86,20 m². Celková plocha převáděných parcel 990,0 m². Srovnatelné stáří i poloha v obci. Rekonstrukce má technický smysl.





Příklad č. 2

Řízení **V-9171/2025-806**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 25.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 12:50:12. Zápis proveden dne 19.11.2025. **V-9171/2025-806**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **353, LV 1157 k.ú. Bohuslavice u Hlučína; 354/1, LV 1157 k.ú. Bohuslavice u Hlučína**
Součástí je stavba: **Bohuslavice, č.p. 102, rod.dům**

Popis: Ppřízemní dům ve stejné obci. Objekt před rekonstrukci, lepší technický stav, než dům posuzovaný. Zastavěná plocha hlavního podlaží 286,2 m². Celková plocha převáděných parcel 913,0 m². Srovnatelná poloha v obci.





Příklad č. 3

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 27.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2025 09:46:00. Zápis proveden dne 09.04.2025. **V-2325/2025-806**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **361/1, LV 165 k.ú. Bohuslavice u Hlučína; 361/2, LV 165 k.ú. Bohuslavice u Hlučína; 361/3, LV 165 k.ú. Bohuslavice u Hlučína** *Součástí je stavba:* **Bohuslavice, č.p. 264, rod.dům**

Popis: Přízemní rodinný dům, vnitřní rekonstrukce provedená. Plocha velmi pěkného rovinného území nezatíženého demoličními stavbami a odpadem činí 1.788,0 m². Zastavěná plocha hlavního podlaží 161,60 m². Stejná poloha v obci – na dohled od stavby posuzované. Na převáděných pozemcích lze postavit další rodinný dům.





4. POSUDEK § 52 odst. c)

Zpracování dat pro určení obvyklé ceny stavebního pozemku parcelní číslo 369 s RD č.p. 95 a pozemku zahrady parcelní číslo 368 s příslušenstvím v katastrálním území Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, okres Opava

Určení ceny pozemku p.č. 368, 369 s RD č.p. 95 v k.ú. Bohuslavice u Hlučína metodou porovnání											
Označení	Cena	ZP	K_O	JC_R	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U
	Kč	m2		Kč/m2							Kč/m2
Prodej č. 1	2 870 000,00	172,4	1,00	16 647,33	1,00	0,97	1,00	1,05	0,95	0,90	14 496,79
Prodej č. 2	3 450 000,00	286,2	1,00	12 054,51	1,00	0,98	0,97	1,03	0,90	0,95	10 091,38
Prodej č. 3	3 850 000,00	161,6	1,00	23 824,26	1,00	0,90	0,85	1,01	0,85	0,85	13 299,64
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m^2	12 629,27
Výběrová směrodatná odchylka jendotkové ceny										Kč/m^2	1 859,92
Zastavěná plocha rozestavěné stavby										m^2	149,70
Spodní hranice ohadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	1 612 171,92
Horní hranice odhadu ceny oceňovaných nemovitých věcí metodou porovnání										Kč	2 169 031,88
Průmerná odhadovaná cena oceňovaných nemovitých věci metodou porovnání										**Kč**	**1 890 600,00**

Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku
Plocha	Celková zastavěná plocha všech podlaží staveb hlavních
K_O	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K_O = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky
JC_R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
K_1	Koeficient úpravy dle polohy stavby
K_2	Koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku
K_3	Koeficient úpravy dle technického stavu stavby
K_4	Koeficient úpravy dle velikosti objektu
K_5	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Výsledky zpracování dat § 52 odst. d)

Podkladem pro výpočet obvyklé ceny pozemků s rodinným domem a příslušenstvím byly údaje o sjednaných cenách za srovnatelné soubory na prodné na trhu v daném místě v průběhu roku 2025. Uskutečněné prodeje rodinných domů s pozemky a příslušenstvím jsou ze stejné části obce, od celku posuzovaného se liší jednak velikosti převáděných ploch domu i pozemků, ale především technickým stavem stavby hlavní. Posuzovaná stavba je primárně vhodná k odstranění, jakož i dům původní. Dobrý technický stav vykazuje jen volně stojící garáž.

Výsledná cena pozemků s rodinným domem a přílsušenstvím je určená ve výši 1.890.600,00 Kč.

Určení zjištěné ceny nemovitých věcí dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2024 Sb.

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je zjištěna podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Ocenění provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 1. 1. 2026.

Ocenění stavebních pozemků dle § 3,4

Pozemky parcelní číslo 368, 369				
Obec				**Bohuslavice**
Katastrální území				**Bohuslavice u Hl.**
Kraj				Moravskoslezský
Počet obyvatel				**1800**
Základní cena		příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m^2)		4040
Výměra		P (m^2)		638
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku	Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2				
O_1	Velikost obce	III.	1001 - 2000 obyvatel	0,70
O_2	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O_3	Poloha obce	VI.	Ostatní obce	0,80
O_4	Technická infrastruktura v obci	II.	Bez kanaliazce	0,85
O_5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobus	0,90
O_6	Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířená vybavenost	0,98
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$	**ZC**	**1018**
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1				
P_1	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
P_2	Vlastnické vztahy	V.	Stavba součástí pozemku	0,00
P_3	Změny v okolí	III.	Bez vlivu	0,00
P_4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu	0,00
P_5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
P_6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelným rizikem povodně	1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * (1+\Sigma P_i)$	I_T	**1,0000**
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2				
P_1	Geometrický tvar a velikost	I.	Nevhodný tvar	-0,03
P_2	Svažitost pozemku a expozice	II.	Svažitost pozemku nad 15%, ost. orientace	-0,02
P_3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
P_4	Chráněná území a ochraná pásma	I.	Mimo chráněné oblasti	0,00
P_5	Omezení užívání pozemku	II.	Bez vlivu	0,00
P_6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1+\Sigma P_i$	I_O	**0,9500**
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3				
P_1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.	1,01
P_2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba	0,03
P_3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazuje na střed	0,00
P_4	Možnost napojení na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě	0,00
P_5	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vyb. Je dostupná	0,00
P_6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII.	Zpevněný příjezd, parkování na poz.	0,01
P_7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka do 300 m od domu	-0,02
P_8	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití	0,00
P_9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
P_{10}	Nezaměstnanost	II.	Průměr v kraji	0,00
P_{11}	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Demoliční stavby, odpad na ploše	-0,10
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$	I_P	**0,9292**
Celková cena pozemků		$CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P$	**CP (Kč)**	**573 325,51**

Ocenění rodinného domu č.p. 95 dle § 35

Údaje pro ocenění

Obestavěný prostor: **OP = 352,78 m³**

Stáří: cca 100 let

Rodinný dům č.p. 95				
Obec				**Bohuslavice**
Katastrální území				**Bohuslavice u Hl.**
Počet obyvatel			Malý lexikon obcí ČR 2023	**1 800**
Kraj				Moravskoslezský
Základní cena			příloha č. 24 ZC Kč/m³	4 574,00
Obestavěný prostor			OP m³	352,78
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 24, tabulka č. 2				
Znak	**Popis zn.**	**Číslo**	**Popis**	**V1**
1	Druh stavby	III.	Samostatný	0,00
2	Provedení obv. stěn	I.	Smíšené zdivo	-0,08
3	Tl. obvod. stěn	II.	45 cm	0,00
4	Podlažnost	II.	Hotnota 2	0,01
5	Napojení na veř. sítě	I.	Odpojeno	-0,10
6	Vytápění	I.	Lokální, tuhá paliva	-0,08
7	Zákl. příslušenství	III.	Standard	0,00
8	Ostatní vybavení	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II.	Minimální rozsah	-0,03
10	Vedlejší stavby	III.	Garáž	0,10
11	Pozemky	II.	Do 800 m2	0,00
12	Jiné kriterium	III.	Bez vlivu	0,00
				-0,18
	Stáří staby	80	s = 1-0,005*y	0,60
13	Stav	V.	Špatný stav	0,40
			Iv	**0,19680**
			It	**0,9500**
			Ip	**0,9292**
Cena stavby celkem C = OP * ZC * Iv * It * Ip				**280 322,54**

Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.		
Objekt	katastrální území	Cena zjištěná (Kč)
§ 3 a 4 Stavební pozemky	Bohuslavice u Hlučína	573 325,51
§ 35 RD č.p. 95	Bohuslavice u Hlučína	280 322,54
Zjištěná cena nemovitých věcí celkem (zaokrouhleno)		**853 650,00**

5. ODŮVODNĚNÍ § 52 odst. e)

Interpretace výsledků analýzy dat

Úkolem znalce bylo stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 221 vedeném pro katastrální území Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, v okrese Opava ke dni místního šetření.

Předmětem ocenění je stavební pozemek s rodinným domem včeně příslušenství a navazující zahrada v širším centru obce Bohuslavice, okres Opava.
Pozemek má výměru nedosahující 800,0 m², plocha je svažitá nakloněná k severu, realtivně úzká, stavby zde realizované stojí těstě u hranic posuzované plochy, což nesplňuje současné požárně bezpečnostní požadavky na tento druh staveb. V lokalitě je sice možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě obce, která nemá zbudovanou kanaliazční síť s napojením na ČOV, ale posuzovaný celek napojen není ani na elektřinu či vodu, důvodem odpojení ze sítí je pravděpodobně neplatičství a současně inženýrské rozvody v domě nesplňují platné technické požadavky na tyto konstrukce obytných domů.
Objekt tedy v zásadě nelze užívat, vlastník stajně v objektu bydlí, jako zdroj tepla slouží kamna na tuhá paliva umístěné v jedné místnosti ve 2. NP. stavby. Nakolik vybavení koupelny včetně obkladů a dlažeb se jeví jako nové, realizace této intestice do rozpadající se stavby, která původně tvořila hspodářskou budovu u RD, neboť rodinným domem byl v minulosti objekt u východní hranice stavební plochy, se jeví jako neuvážená. Starý dům ke dni ocenění užíván není, není toho schopen technicky a je plný odpadu. Odpadem je zaskládán i stavební pozemek, jeho nezastavěná část. Jedinou mladší stavbou, kterou by bylo možno rekonastruovat, je garáž přístupná z ulice Zahradní.

Obvyklá cena byla odvozená z uskutečněných cen za rodinné domy s pozemky v obci, co víc prodané stavby stojí velmi blízko souboru oceňovaného. U prodných celků má na dosažitelnou cenu zásadní vliv stav a velikost stavby hlavní a výměra a tvar pozemků převáděných. Sjednané ceny se pohybují v rozmezí od 2,87 mil. do 3,85 mil, ovšem stavby jsou vždy v lepším stavu, pozemky nezanesené odpadem, a v případě prodeje číslo 3 lze na převáděné ploše postavit ještě jeden rodinný dům.

Nutno konstatovat, že v místě probíhá rovněž prodej (a jsou zde i nabídky) stavebních míst, čisté rovinné pozemky dosahují jednotkové ceny cca 2.500,00 Kč/m², což by za posuzovanou plochu činilo cca 1.600.000,00 Kč, ovšem právě plocha posuzovaná je pokrytá odpadem, zastavěná převážně demoličními stavbami, tyto náklady (na vyčištění plochy) cenu celku značně sníží. Atraktivní není ani tvar a výměra území, které oceňovné parcely tvoří.

Výchozím bodem pro určení obvyklé ceny nemovité věci je základní zdroj – veřejná evidence uskutečněných cen za nemovité věci vedená katastrálním úřadem. Pro určení ceny nemovité věci, případně jejího podílu metodou přímého porovnání se jedná o jediný zdroj, u této metody není přípustné použití cen nabídkových (viz. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění). Uskutečněné prodeje domů s pozemky byly voleny tak, aby stavba hlavní měla jak nejvíce srovnatelných parametrů s domem posuzovaným, především srovnatelné stavebně technické řešení, podobnou lokalitu, zahradu u domu. Koeficienty pak upravují dosažené ceny tak, aby byly zohledněn stav souboru posuzovaného.

Z dostupných podkladů pak byla určená požadovaná cena tak, jak je uvedeno výše a na závěr práce byla provedená kontrola výpočtů.

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na LV č. 221, tj. **pozemku parcelní číslo 369, jehož součástí je rodinný dům č.p. 95** a **pozemku parcelní číslo 368** v katastrálním území Bohuslavice u Hlučína, obci Bohuslavice, okres Opava, vyjádřenou ve formě obvyklé ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:

1.890.600,00 Kč

slovy: jedenmilionosmsetdevadesáttisícšestsetkorunčeských

V ceně nejsou zohledněny finanční závazky vztahující se k posuzované nemovité věci zapsané na předloženém LV.

Prohlašuji dle § 46 zákona č. 503/2020 Sb. v platném znění, o výkonu znalecké činnosti, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku, v souladu s § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění pozdějších předpisů, občanského soudního řádu.

Odměna znalce byla stanovená dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro základní obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v Evidenci znaleckých posudků pod číslem položky 063005/2026.

V Holešově, dne 31. srpna 2026

Ing. Bc. Ewa Hradil znalec Obor ekonomika Odvětví oceňování nemovitých věcí

Ing. Bc. Ewa Hradil

7. Přílohy znaleckého posudku č. 063005/2026

Mapové podklady, fotodokumentace



Oortofotomapa posuzovaného území



Vlevo starý dům, v pravém objektu povinný přebývá



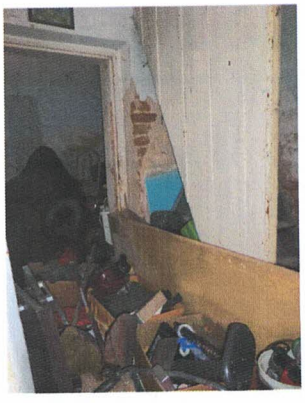
Garáž přístupná z ulice Zahradní;



Pohled na garáž od jihu;

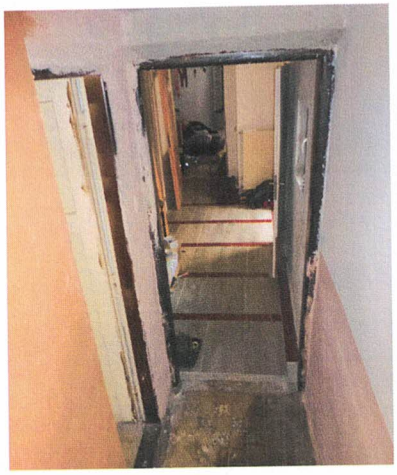
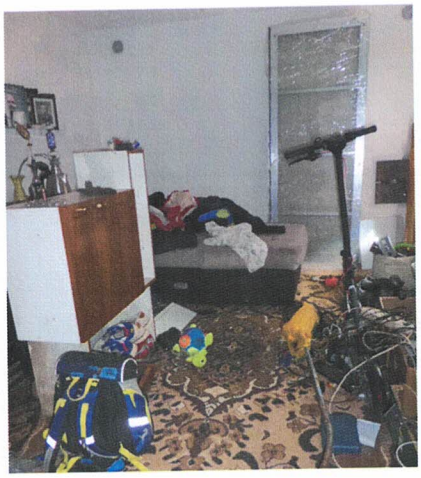


Starý obytný dům, jež ke dni ocenění je užíván jako sklad, chybí napojení na sítě;





zahrada leží jižně od stavebního pozemku;

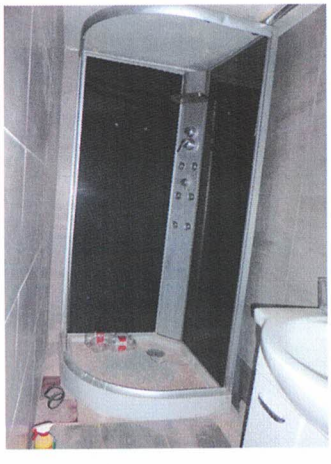

Prostory v domě obývané vlastníkem;



Pohled na vnitřní schodiště v RD č.p. 95, obec Bohuslavice;



Bojler bez připojení na vodu a elektřinu;




Pohled do prostor koupelny v 1. NP. stavby č.p. 95, ulice Zahradní, Bohuslavice.

Informace z veřejného seznamu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 08:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 5654/24 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **506192 Bohuslavice**

Kat.území: **606529 Bohuslavice u Hlučína** List vlastnictví: **221**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Pospěch Viktor, Zahradní 95, 74719 Bohuslavice	**880112/[redacted]**	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
368	**296**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
369	**342**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Bohuslavice, č.p. 95, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **369**

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

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
368	**61410**	**296**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.07.2026 09:18:00

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/.