ODBORNÝ POSUDEK

č. 3455-11/2025

Vypracování odborného posudku na stanovení obvyklé ceny nemovitosti **RD čp. 310 na pozemku p.č. 45** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně **pozemků p.č. 46** a **p.č. 47/2** (oba zahrada) v k.ú. Hrabětice nad Odrou, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín.

Zhotovitel: Ing. Pavel Matůšů, IČO: 42026202
Pohořská 28
742 35 Odry

Zadavatel: Obecní úřad
Jeseník nad Odrou
742 33 Jeseník nad Odrou

Počet stran: 18 vč. 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 10.03.2025 **Vyhotoveno:** V Odrách 23.03.2025

1.ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí.

Základní pojmy a metody ocenění

2.NÁLEZ

Podklady

- informace o pozemku k datu 23.03.2025
- informace a údaje sdělené spoluvlastníkem nemovitosti
- projektová dokumentace zaměření stávajícího stavu
- skutečnosti zjištěné na místě dne 10.03.2025 za účasti objednavatele pouze z venkovní obhlídky bez možnosti vstupu do objektu a pořízení fotodokumentace
- kopie katastrální mapy
- zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech,
- vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti,
- vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném,
- vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů,
- informace z realitních serverů a realitní inzerce a databáze znalce,

Základní informace

Název předmětu ocenění:	RD čp. 310 na pozemku p.č. 45, p.č. 46 a p.č. 47/2
Adresa předmětu ocenění:	kú. Hrabětice nad Odrou
	742 33 Jeseník nad Odrou
LV:	109
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Jeseník nad Odrou
Katastrální území:	Hrabětice nad Odrou
Počet obyvatel:	1 908

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 386,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - obec s počtem obyvatel cca 1,9 tis.	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - kú sousedí s kú obcí od 2-5 tis.obyvatel	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - inženýrské sítě	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - základní vybavenost	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **724,00 Kč/m^2**

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.03.2025 za přítomnosti spoluvlastníka nemovitosti.

Vlastnické a evidenční údaje

- viz informace o pozemku

Dokumentace a skutečnost

Znalci byly předloženy výše uvedené podklady, zbývající údaje zjištěny prohlídkou zvenčí a fotodokumentací.

Celkový popis nemovité věci

Jeseník nad Odrou je obec, která se nachází v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji. Žije zde přibližně 1 900 obyvatel. Obec je členem sdružení Mikroregion Odersko, Region Poodří a SOMPO. Obcí protéká řeka Odra a říčka Luha.
RD čp. 310 včetně hospodářských částí a souvisejících pozemků je umístěný
v místni zastavěné části obce Hrabětice. Rod.dům je napojen na el.energii a veřejný vodovod.

3.Obsah

1. Rod.dům čp. 310
2. Stodola
3. Stavební pozemky

4.ODBORNÝ POSUDEK

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 - zvýšený zájem o nemovitosti	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Vlivy zvyšující cenu - zvýšený zájem o objekty k bydlení	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}035}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}150}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - pozemky ve funkčním celku	III	0,10

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,004**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,116**

1. Rod.dům čp. 310

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost, v zadní části jsou chlévy a stodola sloužící jako sklady. Dům je bez podsklepení, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechou s půdním prostorem. RD je napojen na el.energii a veřejný vodovod. Dle sdělení objednavatele je objekt užíván od roku 1930 a v současné době je bez pravidelné údržby a ve špatném stavu.

Konstrukce : Zdivo je smíšené tl.60 cm na kamenných základech bez dodatečné izolace proti zemní vlhkosti. Stropy jsou převážně dřevěné, trámové s rovným podhledem. Krov je dřevěný sedlový, krytina plechová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové, venkovní omítky vápenocementové, venkovní obklady nejsou.

Okna plastová, dveře hladké do ocelových zárubní.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
I.NP	16,50*5,50 =	90,75	3,00 m
		90,75 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	I.NP	(16,50*5,50)*(3,00) =	272,25

Z	Zastřešení	(16,50*5,50)*1/2*3,60 =	163,35
Obestavěný prostor - celkem:			**435,60 m^3**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,47
Koeficient vybavení K_4:					**0,8447**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8447
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**5 534,41**
Plná cena: 435,60 m^3 * 5 534,41 Kč/m^3	=	**2 410 789,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 110 = 86,4 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**361 618,35 Kč**
Koeficient pp	*	1,116
Cena stavby CS	=	**403 566,08 Kč**
Rod.dům čp. 310 - cena zjištěná	=	**403 566,08 Kč**

2. Hospodářská budova-stodola

Jedná se o objekt, který navazuje v zadní části na RD . Je přízemní, nepodsklepený se sedlovou střechou. Základy jsou z betonu a kamene, obvodové zdivo smíšené tl. přes 30 cm, stropy částečně. Střecha sedlová, krytina . Dveře dřevěné, svlakové, vrata dřevěná , úprava povrchů schází, podlaha hlína, elektroinstalace provizorní.
Stáří jako RD.taška

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
I.NP	14,00*17,00	=	238,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	238,00 m^2	3,00 m	714,00
Součet	**238,00 m^2**		**714,00**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	714,00 / 238,00	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	238,00 / 1	= 238,00 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stabna	(14,00*17,00)*(4,50)	=	1 071,00 m^3
Zastřešení	(14,00*17,00)*1/2*3,00	=	357,00 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stabna	NP	1 071,00 m^3
Zastřešení	Z	357,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		1 428,00 m^3

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	P	7,00	100	0,46	3,22
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	3,00	100	0,46	1,38
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	6,10	100	0,46	2,81
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					36,20
Koeficient vybavení K_4:					**0,3620**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9477
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,3620
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1380
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**1 924,20**
Plná cena: 1 428,00 m^3 * 1 924,20 Kč/m^3	=	**2 747 757,60 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 110 = 86,4 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**412 163,64 Kč**
Koeficient pp	*	1,116
Cena stavby CS	=	**459 974,62 Kč**
Hospod.budova-stodola - cena zjištěná	=	**459 974,62 Kč**

3. Stavební pozemky

Jedná se o stavební pozemky tvořící funkční celek v místní zastavěné části obce s možností napojení na rozvod elektřiny a vodovod. Obec o velikosti do 2 tis., obyvatel, okres Nový Jičín.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 206,00 m^2

$R = (200 + 0,8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0,8 * 1\,206,00) / 1\,206,00 =$ **0,966**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,150}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} =$ **0,970**

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i =$ **1,000**

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 1,150 * 1,000 * 0,970 =$ **1,116**

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	724,-	1,116		807,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	45	1 127	807,98	
Redukční koeficient R = 0,966				780,51	879 634,77
§ 4 odst. 1	zahrada	46	79	807,98	
Redukční koeficient R = 0,966				780,51	61 660,29
§ 4 odst. 1	zahrada	47/2	1 042	807,98	841 915,16
Stavební pozemky - celkem			2 248		**1 783 210,22**

Stavební pozemky - cena zjištěná celkem **=** **1 783 210,22 Kč**

4.1.Zjištěná cena

1. Rod.dům čp. 310	403 566,10 Kč
2.Hospod.budova-stodola	459 974,60 Kč
3. Stavební pozemky	1 783 210,20 Kč

Zjištěná cena - celkem: **2 646 750,90 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 646 750,- Kč**

slovy: Dva miliony šest set čtyřicet šest tisíc sedm set padesát Kč

4.2. Obvyklá cena

Popis postupu při analýze dat

Dle ust. § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by 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 kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY:

Z výše uvedené definice obvyklé ceny vyplývá, že pro stanovení obvyklé ceny se vychází ze sjednaných cen porovnáním. Znalec za použití webové aplikace ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí se snažil dohledat sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění – rod.domů o obdobné velikosti a technickém provedení v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění v dané oblasti – a okolí. Dohledané údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení jsou uvedeny v odborném posudku, kdy byla snaha znalce získat data o vkladových řízeních minimálně 3 obdobných předmětů ocenění z co nejaktuálnější doby. Byla získána data prodejů **rod.domů (zeměd.usedlostí) v okolí obce Jeseníku nad Odrou za rok 2024.** Z dohledaných

vkladových řízení byly pro účel tohoto odborného posudku použity 3 údaje o dosažených (sjednaných) cenách obdobných rod.domů (NEMOVITOST 1 až 3).

Jak je uvedeno výše, znalec tedy dohledal dostatečný počet obdobných předmětů ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění a znalec konstatuje možnost určení obvyklé ceny u předmětu ocenění.

Způsob porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány (ceny byly sjednány).
Do porovnávací metody byly prostřednictvím webové aplikace ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí dohledány sjednané ceny obdobných předmětů ocenění, a to u tří nemovitých věcí (NEMOVITOST 1 až 3).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny

K1 – Poloha a plocha pozemků-zohledňuje polohu oceňované nemovité věcí v rámci obce či jiných obcí (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) a velikost pozemků vzhledem k nemovitým věcem srovnatelným
K2-Stavebně technický stav-zohledňuje stavebně technický stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnatelným.
K3 – vedlejší stavby-zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávajícím.
K4 – Stáří prodeje-zohledňuje aktuálnost realizovaného prodeje srovnatelné nemovité věci k datu ocenění.
K5 – Úvaha znalce-zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu dle úvahy znalce.

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci, základní jednotkou pro porovnání je metr čtvereční podlahové plochy bytové jednotky.

Průměrná upravená jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitostí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vpočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až K5. Obvyklá cena oceňované nemovité věci je vypočítána jako násobek průměrné upravené jednotkové ceny .

OCENĚNÍ
oceňovaná nemovitá věc: **RD čp. 310 na pozemku p.č. 45** (zastavěná plocha a nádvoří) včetně **pozemků p.č. 46** a **p.č. 47/2** (oba zahrada) v k.ú. Hrabětice nad Odrou, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín. **Podl.plocha :** 246 m2
Plocha pozemků: 2 248,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci k datu ocenění:

Název: **NEMOVITOST 1**
Lokalita: Fulnek, Stachovice 75
Popis: RD čp. 75 v domě (1 podl.-1 b.j.), plocha pozemků-3050 m2 ;
Provedený vklad 10.04.2024 na základě vkladového řízení V-2041/2024-804

Použité koeficienty

K1 Poloha a plocha pozemků	1,00
K2 Stavebně technický stav	1,00
K3 Vedlejší stavby	1,00
K4 Stáří prodeje	1,03
K5 Úvaha znalce	1,00

Jedn.cena [Kč/m2]	**Podl.plocha** m2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** Kč/m2]
9 576	310	1,03	**9 863**

Název: **NEMOVITOST 2**
Lokalita: Krásno nad Bečvou č.424
Popis: RD čp. 424 v domě (2 podl.-1 b.j.), plocha pozemků-845 m2;
Provedený vklad 27.12.2024 na základě vkladového řízení V-4821/2024-836

Použité koeficienty:

K1 Poloha a plocha pozemků	1,10
K2 Stavebně technický stav	0,90
K3 Vedlejší stavby	1,10
K4 Stáří prodeje	1,00
K5 Úvaha znalce	0,90

Jedn.cena [Kč/m2]	**Podl.plocha** m2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč]
13 546	290	1,14	**13 546**

Název:	**NEMOVITOST 3**
Lokalita:	Opatovice, na Aleji 69
Popis:	RD č.p. 69 v domě (1.pdl.-2 b.j.), plocha pozemků-710 m2; Provedený vklad 18.09.2024 na základě vkladového řízení V-1730/2024-835

Použité koeficienty:

K1 Poloha a plocha pozemků	1,15
K2 Stavebně technický stav	0,85
K3 Vedlejší stavby	1,00
K3 Stáří prodeje	1,00
K5 Úvaha znalce	1,00

Jedn.cena [Kč/m2]	Podl.plocha m2	Celkový koef. Kc	Upravená cena [Kč]
12 615	145	1,00	**12 615**

Výsledky analýzy dat

Minimální upravená jednotková cena	9 863,- Kč
Průměrná upravená jednotková cena	12 008,- Kč
Maximální upravená jednotková cena	13 546,- Kč

Průměrná upravená jednotková cena

m^2 podlahové plochy RD	12 008 Kč/m2

Obvyklá cena nemovitosti

Podl. plocha RD č.p. 310 Hrabětice nad Odrou = 246 m2 x 12 008,-Kč = 2 953 968,- Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení : 2 950 000,- Kč

5.Výsledky analýzy dat

4.1.Zjištěná cena

1. Rod.dům čp. 310	403 566,10 Kč
2.Hospod.budova-stodola	459 974,60 Kč
3. Stavební pozemky	1 783 210,20 Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 646 750,90 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 646 750,- Kč

slovy: Dva miliony šest set čtyřicet šest tisíc sedm set padesát Kč

4.2.Obvykláá cena

1. Rod.dům čp. 310 vč. vedlejších staveb a pozemků 2 953 968,- Kč

Obvyklá cena – celkem po zaokrouhlení: 2 950 000,- Kč

slovy: Dva miliony devět set padesát tisíc Kč

6. ZÁVĚR

Obvyklá cena nemovitosti: RD čp. 310 na pozemku p.č. 45 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně **pozemků p.č. 46** a **p.č. 47/2** (oba zahrada) v k.ú. Hrabětice nad Odrou, obec Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín.

obvyklá cena: 2 950 000 Kč

Slovy: Dva miliony devět set padesát tisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1. Fotodokumentace	*1*
2. Informace z KN	*3*
3. Výřez z mapy a katastrální snímek	*1*

Rod.dům čp. 310

Celkový pohled

Čelní pohled

Boční pohled

Zadní pohled

2. Informace z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	45
Obec:	Jeseník nad Odrou [599468]
Katastrální území:	Hrabětice nad Odrou [658944]
Číslo LV:	109
Výměra [m²]:	1127
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hrabětice [58947]; č. p. 310; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 45
Stavební objekt:	č. p. 310
Adresní místa:	č. p. 310

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pácal Roman, Hrabětice 310, 74101 Jeseník nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.03.2025 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	46
Obec:	Jeseník nad Odrou [599468]
Katastrální území:	Hrabětice nad Odrou [658944]
Číslo LV:	109
Výměra [m²]:	79
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pácal Roman, Hrabětice 310, 74101 Jeseník nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310	79

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.03.2025 10:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	47/2
Obec:	Jeseník nad Odrou [599468]
Katastrální území:	Hrabětice nad Odrou [658944]
Číslo LV:	109
Výměra [m²]:	1042
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pácal Roman, Hrabětice 310, 74101 Jeseník nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310	1042

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 23.03.2025 10:00.

3. *Výřez z mapy a katastrální snímek*

V Odrách 28.02.2025

Ing. Pavel Matůšů