

ODBORNÝ POSUDEK

č. 3467-23/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitosti **pozemku p.č. 989/143** (orná půda) v k.ú. i obci Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín.

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

Zadavatel: Obec Jeseník nad Odrou, IČ: 00297976
742 33 Jeseník nad Odrou 256

Počet stran: 12 vč. 3 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.06.2025

Vyhotoveno: V Odrách 21.06.2025

1.ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znal. posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí:

Pozemek p.č. 989/143 (orná půda) v k.ú. i obci Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín.

Základní pojmy a metody ocenění

- výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2025
 - snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
 - výpis z lesní hospodářské osnovy
 - cenové údaje Katastrálního úřadu
 - vlastní databáze
 - realitní inzerce
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
 - Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
 - Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
 - fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace.
- Prohlídka byla provedena za přítomnosti zástupce objednavatele.

2.NÁLEZ

Podklady

Při výběru zdroje dat znalec pro vytvoření tohoto znaleckého posudku postupoval řádně tak, aby znaleckou činnost konal osobně, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně, ve sjednané nebo stanovené době za dodržení právních předpisů, podle svého nejlepšího vědomí a svědomí.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek - p.č. 989/143 (orná půda)
Adresa předmětu ocenění: Jeseník nad Odrou
742 33 Jeseník nad Odrou
LV: 736
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Jeseník nad Odrou
Katastrální území: Jeseník nad Odrou
Počet obyvatel: 1 908
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 386,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - obec do 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec s počtem do 5000 obyvatel	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - kú sousedí s obcí do 5000 obyvatel	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - veškeré sítě	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - autobusová a železniční zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - rozšířená vybavenost	II	0,98
---	----	------

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 746,00 \text{ Kč/m}^2$

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.06.2025 za přítomnosti objednavatele posudku.

Vlastnické a evidenční údaje

- viz příložen výpis z KN

Dokumentace a skutečnost

Znalci byly předloženy výše uvedené podklady. Jedná se o pozemky, které jsou ve schváleném ÚP určeny k zastavění RD.

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.

Oceňovaná nemovitost- **pozemek určený k zastavění**, se nachází v zastavěném území, lokalitě rodinných domů.

- viz příl. katastrální snímek.

3.Obsah

1. Pozemek - p.č. 989/143

4. ODBORNÝ POSUDEK

4.1. 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	0,05
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: Vlivy zvyšující cenu - zvýšený zájem o pozemky tohoto druhu	III	0,20
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: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,250}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Vlivy zvyšující cenu - vyhledávaná lokalita k bydlení s	III	0,20

dobrou dostupností služeb v obci

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,232$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,109$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,540$$

1. Pozemek - p.č. 989/143

Předmětem ocenění je stavební pozemek, určený k zastavění RD. Obec o velikosti do 2,0 tis. obyvatel, kú obce sousedí s kú. obce o velikosti do 5 tis. obyvatel, okres Nový Jičín.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,250$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 1,232$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,250 * 1,000 * 1,232 = 1,540$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	746,-	1,540		1 148,84	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	989/143	611	1 148,84	701 941,24
Stavební pozemek - celkem			611		701 941,24
Pozemek - p.č. 989/143 - cena zjištěná celkem				=	701 941,24 Kč

4.1. Zjištěná cena

1. Pozemek - p.č. 989/143

701 941,20 Kč

Zjištěná cena - celkem:

701 941,20 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

701 940,- Kč

slovy: Sedm set jeden tisíc devět set čtyřicet Kč

4.2. Obvyklá cena

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle ust. § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku se v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Určení obvyklé ceny dle ust. § 1a oceňovací vyhlášky:

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění 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.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

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 Cenová mapa bytů, domů a pozemků ČR a Nahlížení do katastru nemovitostí se snažil dohledat sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění – stavebních pozemků v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění v dané oblasti – a okolí Jeseníku nad Odrou. Dohledané údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení jsou uvedeny ve znaleckém posudku, kdy byla snaha znalce získat data o vkladových řízeních minimálně 3 obdobných předmětů ocenění z co nejaktuálnější doby. Byla získána data prodeje **stavebních pozemků (orná plocha určena k zastavění RD), a to za rok 2024 a 2025.**

Z dohledaných vkladových řízení byly pro účel tohoto znaleckého posudku použity 3 údaje o dosažených (sjednaných) cenách obdobných **stavebních pozemků.** (NEMOVITOST 1 až 3).

Jak je uvedeno výše, znalec tedy dohledal dostatečný počet obdobných předmětů ocenění a konstatuje možnost určení obvyklé ceny ze sjednaných cen porovnáním.

Způsob porovnávací (komparativní, srovnávací)

Stanovení obvyklé ceny je provedeno porovnávací metodou, základní jednotkou pro porovnání je metr čtvereční plochy pozemku.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny

K1 – Poloha pozemku - zohledňuje polohu oceňované nemovité věci v rámci obce či jiných obcí (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost, povodňové riziko) vzhledem k nemovitým věcem srovnatelným.

K2 – Druh pozemku - zohledňuje druh oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnatelným.

K3 – Stáří prodeje - zohledňuje aktuálnost realizovaného prodeje srovnatelné nemovité věci k datu ocenění.

K4 – 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 K_c . Koeficient K_c je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K_1 až K_4 . Obvyklá cena oceňované nemovité věci je vypočítána jako násobek průměrné upravené jednotkové ceny oceňované nemovité věci počtem jednotek oceňované nemovité věci.

OCENĚNÍ	
oceňovaná nemovitá věc – pozemek p.č. 989/143 (orná půda) v k.ú. i obci Jeseník nad Odrou, okres Nový Jičín.	
Plocha pozemku:	611 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: NEMOVITOST 1			
Lokalita: Obec Nový Jičín, kú Žilina u NJ			
Popis: p.č. 1493/208 (orná půda); realizovaný prodej s provedením vkladu dne 28.02.2025, řízení V-936/2025-804			
Použité koeficienty:			
K1 Poloha pozemku		0,95	
K2 Druh pozemku		1,00	
K3 Stáří prodeje		1,00	
K4 Úvaha znalce		1,00	
			
Plocha pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[m ²]	Kč/m ²	K_c	[Kč/m ²]
777	1 797,-	0,95	1 707,00

Název: NEMOVITOST 2
Lokalita: Obec i kú. Hladké Životice
Popis: p.č. 2131/2 (orná plocha); realizovaný prodej s provedením vkladu
dne 03.01.2025, řízení V-9395/2024-804

Použité koeficienty:

K1 Poloha pozemku	1,00
K2 Druh pozemku	1,00
K3 Stáří prodeje	1,00
K4 Úvaha znalce	1,00



Plocha pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j.cena
[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 203	1 624,-	1,00	1 624,00

Název: NEMOVITOST 3
Lokalita: Obec Fulnek, kú. Stachovice
Popis: p.č. 1015/8 (orná půda); realizovaný prodej s provedením vkladu
dne 25.09.2024, řízení V-6515/2024-804

Použité koeficienty:

K1 Poloha pozemku	1,03
K2 Druh pozemku	1,00
K3 Stáří prodeje	1,04
K4 Úvaha znalce	1,00



Plocha pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
814	1 457,-	1,07	1 559,00

Minimální upravená jednotková cena	1 559,00 Kč/m ²
Průměrná upravená jednotková cena	1 630,00 Kč/m ²
Maximální upravená jednotková cena	1 707,00 Kč/m ²

Výpočet porovnávací ceny

Průměrná upravená jednotková cena	1 630,00 Kč/m ²
Plocha pozemku	611,00 m ²

Výsledná porovnávací cena :

- pozemek - p.č. 989/143 (orná půda) 611,00 m²*1 630,00 Kč 995 930,-Kč

5. Výsledky analýzy dat

4.1. Zjištěná cena

1. Pozemek - p.č. 989/143

701 941,20 Kč

Zjištěná cena - celkem:

701 941,20 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

701 940,- Kč

slovy: Sedm set jeden tisíc devět set čtyřicet Kč

4.2. Obvyklá cena

1. Pozemky - p.č. 989/143

995 930,- Kč

Obvyklá cena - celkem:

995 930,- Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení:

995 900,- Kč

slovy: devět set devadesát pět tisíc devět set Kč

6. Závěr

Znalec činil kroky ke stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí. V článku 4.2. odbor. posudku byla stanovena **obvyklá cena** pozemku p.č. 989/143 ve výši **995 900,-Kč**. Dále pak byla v souladu s ust. § 1c odst.1 oceňovací vyhlášky v článku 4.1. odborného posudku stanovena **cena zjištěná** pozemku p.č. 989/143 ve výši **701 940,-Kč**.

PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 3467-23/2025

počet stran A4 v příloze:

1. Informace z KN

1

2. Snímek a ortofoto mapa

1

1. Informace z KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	989/143 [☞]
Obec:	Jeseník nad Odrou [599468] [☞]
Katastrální území:	Jeseník nad Odrou [658952]
Číslo LV:	736
Výměra [m ²]:	611
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Jurčák Martin, č. p. 211, 74233 Jeseník nad Odrou	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310 [☞]	611

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-4157/2025

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 12.06.2025 07:00.

2. Ortofoto mapa a katastrální snímek



V Odrách 21.06.2025

Ing. Pavel Matušů
Pohořská 28
742 35 Odry