ZNALECKÝ POSUDEK č. 039919/2025
(1483 – 22/25)

o ceně obvyklé (tržní hodnotě) nemovitých věcí – podílu id. ½ pozemků parc. č. 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1636, 1637 a 1706, zapsaných na LV 455, v katastrálním území Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín

Zadavatel posudku:	ZEMĚDĚLSKÁ a.s. Bílovecká 1162/167, 747 06 Opava IČ 25345401
Číslo jednací:	neuvedeno
Podle stavu ke dni 5. 5. 2025 vypracoval:	Ing. Petra Vařeková, Nad Porubkou 111/6a 721 00 Ostrava; IČ: 64984397 petra.varekova@ocenovani-nemovitosti.eu +420 777 156 019 obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Datum vyhotovení:	13. května 2025, Ostrava

Znalecký posudek obsahuje 21 stran vč. titulní strany a příloh. Vyhotovení č.1 z celkového počtu 3. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních, jedno vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí – podílu id. ½ pozemků parc. č. 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1636, 1637 a 1706, zapsaných na LV 455, v katastrálním území Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín, k datu 5. 5. 2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno na základě objednávky ze dne 1. 4. 2025 pro účely návrhu kupní ceny.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. PODKLADY

2.1. Výběr dat

Kromě uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, archívy, databáze, literatura, legislativa, nebo podkladů dodaných zadavatelem - spisová dokumentace, stavebně technická dokumentace či jiná dokumentace, vztahující se k předmětu ocenění, informace o oceňovaných objektech podané ústně, telefonicky, písemně, dokumenty prokazující vlastnictví apod.

2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku

- Informace o pozemcích dle LV č. 455 pro k. ú. Mošnov
- Kopie katastrální mapy, vyhotovená dálkovým přístupem
- Objednávka ze dne 1. 4. 2025 na vypracování znaleckého posudku
- Místní šetření provedené dne 5. 5. 2025
- Územní plán obce Mošnov, webová prezentace obce
- Veřejný seznam – katastr nemovitostí, cenové údaje
- LPIS
- EDPP – povodňový portál, Geoportal MSK
- Cenovamapa.cz spol. Octopus, INEM
- ČSOB index, zdroj ČSOB
- Cenová data získaná dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, veřejně přístupné zdroje
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, informace dodané zadavatelem
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Doporučená literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění z. č. 237/2020 Sb.,
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.,
- Znalecké standardy AZO
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2016),
- Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM,Brno, 1997
- Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999
- Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, 2004
- Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, 2006

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informacích poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru.

2.4. Omezující podmínky a předpoklady

- Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány provedeným šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.
- Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.
- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.
- Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené v zadání tohoto posudku
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.

3. NÁLEZ

3.1. Získání, zpracování dat

3.1.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 5. 5. 2025, kdy bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věci, vč. pořízení fotodokumentace, za účasti znalce.

3.1.2. Sběr informací a dat

Při výběru dat bylo použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, realitní inzerce, archívy, databáze, odborná literatura, legislativa, územní plán obce, cenová mapa stavebních pozemků. Další data byla získaná provedením místního šetření. Zadavatelem byly dodány podklady viz. odst. 2.2.
Z uvedených zdrojů byla získána data o místních podmínkách, širších vztazích a poloze nemovité věci. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření, z údajů uvedených v katastru nemovitostí, z podkladů dodaných zadavatelem a získaných vlastním šetřením. K určení ceny obvyklé byla provedena analýza realitního trhu za účelem získání dat o realizovaných prodejích obdobných nemovitostí, příp. nabídkách těchto nemovitostí.

3.2. Přehled a popis dat

3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje (částečné)

Číslo LV:	455
Katastrální území:	Mošnov [699934]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Knittel Dalibor Ing., Přerovská 176/28, 74794 Dobroslavice	1/2
Tisovský Zdeněk Ing., Mlýnská 143/12, 74301 Bílovec	1/2

3.2.2. Práva a závady

Dle LV 455 nejsou k pozemkům evidována žádná omezení.

Nebyla zjištěna žádná další břemena, výměnky, předkupní či práva, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí. Dle LPIS hospodaří na pozemcích společnost Ludmila Kelnerová, pachtovní smlouva nebyla znalci k dispozici.

3.2.3. Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli nebyla k dispozici žádná dokumentace, stav. povolen/ohlášení, územní rozhodnutí apod. Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavu uvedeným v katastru nemovitostí se skutečností, přičemž nebyly zjištěny podstatné rozdíly.

3.2.4. Celková situace, všeobecné údaje

Celková situace, umístění

Oceňované pozemky jsou lokalizovány v nezastavěném území obce Mošnov, místně Nad farou, navazují na severovýchodní zastavěnou část obce. Okolí je tvořeno zemědělskými pozemky, zalesněnými úseky, ze západu je zastavěné území obce se zástavbou rodinných domů. Lokalita je dostupná autobusovou dopravou, zastávka do vzdálenosti 700 m, stejně jako centrum obce.

Obec Mošnov se nachází v Moravskoslezském kraji, v okrese Nový Jičín, přibližně 6 km jihovýchodně od města Příbor a cca 18 km jihozápadně od krajského města Ostravy.

V obci je základní občanská vybavenost - základní a mateřská škola, obecní úřad, pošta, restaurace, kulturní dům a několik obchodů a služeb. Komplexní vybavenost včetně zdravotnických zařízení, úřadů a větších obchodních center je dostupná ve vzdálenosti do 10–20 minut jízdy.(Příbor, Ostrava, Studénka). Obec je vybavena dobrou technickou infrastrukturou – veřejný vodovod, jednotná kanalizace do ČOV, plyn, elektřina, dopravní dostupnost dobrá – obcí prochází silnice I/58, s napojením na D48, dále železniční stanice a příměstská autobusová doprava. Významným faktorem je přítomnost letiště Leoše Janáčka, s navazující průmyslovou zónou.

Možnost napojení na inženýrské sítě (zdroj informací https://msk.krajdtm.cz/ - neověřeno)

V místní komunikaci, cca 25 m vzdušnou čarou od kraje oceňovaných pozemků, vedou řady vodovod, kanalizace, elektro, ve vzdálenosti cca 80 m vede plyn. Přístupová komunikace, ve které u zástavby končí inž. sítě, vede úvozem, okolní pozemky vč. oceňovaných se nachází v terénu nad úrovní cesty.

Přístup k nemovitým věcem

Zastavitelné pozemky jsou napojeny na obecní pozemek parc. č. 1618, který je nezpevněnou komunikací, obsluhující přilehlé zemědělské pozemky.

Záplavové území, územní plán, cenová mapa pozemků

Nemovitosti se nenachází v záplavovém území.

Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

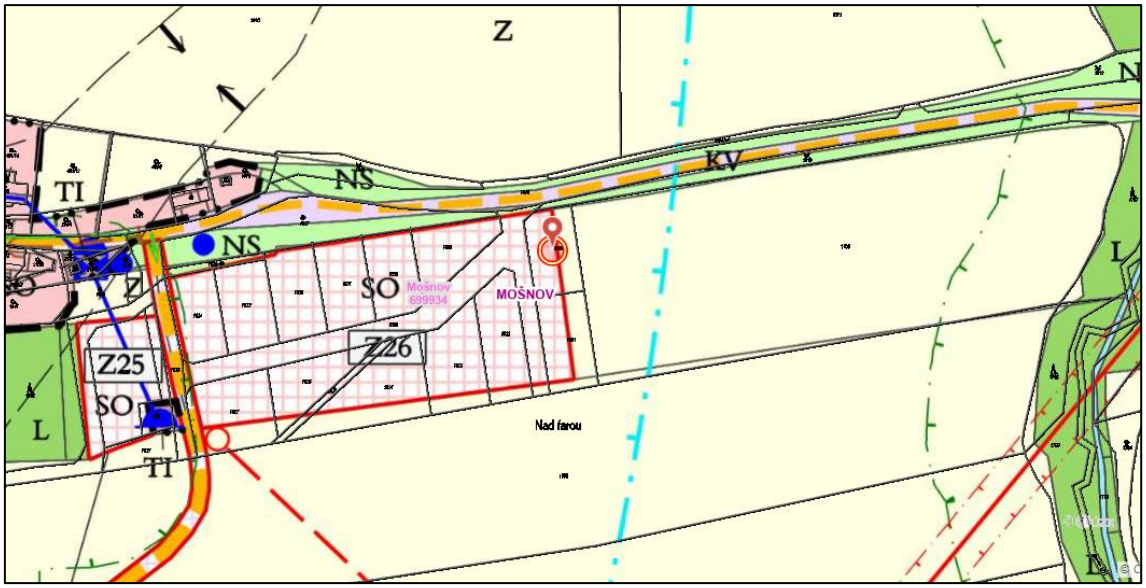
Dle platného územního plánu obce jsou pozemky vedeny:

- v ploše návrhové **SO – plochy smíšené obytné –** pozemky parc. č. 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, části pozemků parc. č. 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, celkem o výměře cca 13 600 m2 (odměřeno v mapě územních plánů-geoportál MSK)

- v ploše návrhové **KV, Z36 – plocha komunikace veřejné (návrh dvoupruhové komunikace)** – pozemky parc. č. 1636, části parc. č. 1627, 1628

- v ploše **Z zemědělské .** pozemky parc. č. 1637, 1706 a část parc. č. 1620 a 1621 o výměře cca 80 m2, zbytkové (jižní) části pozemků parc. č. 1622, 1623, 1624, 1625, 1627, 1628

Výřez z územního plánu



Silné a slabé stránky nemovitosti

+ Lokalita, obec vhodná z hlediska bydlení, s dobrou dopravní dostupností, s nabídkou pracovních příležitostí
+ V okolí se nachází veškeré inženýrské sítě
+ Pozemky jsou již rozděleny na jednotlivé parcely k výstavbě RD
+ Pozemky zemědělsky užívané mohou mít potenciál budoucího nezemědělského využití v případě změny územního plánu

- V obci základní vybavenost, úplná občanská vybavenost ve Studénce, Příboru, Ostravě
- Pozemky nejsou vybaveny sítěmi, nutnost přivedení sítí vč. překonání výškových úrovní. Potřeba zbudovat zpevněnou komunikaci s napojením na stávající MK.

3.2.5. Popis oceňovaných nemovitostí

Pozemky v k. ú. Mošnov, obec Mošnov

Č. parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m^2]	Způsob ochrany
1620	Orná půda		914	ZPF, chráněná ložisková území
1621	Orná půda		1 027	ZPF, chráněná ložisková území
1622	Orná půda		1 140	ZPF, chráněná ložisková území
1623	Orná půda		1 204	ZPF, chráněná ložisková území
1624	Orná půda		1 542	ZPF, chráněná ložisková území

1625	Orná půda		212	ZPF, chráněná ložisková území
1626	Orná půda		898	ZPF, chráněná ložisková území
1627	Orná půda		1 318	ZPF, chráněná ložisková území
1628	Orná půda		2 617	ZPF, chráněná ložisková území
1629	Orná půda		900	ZPF, chráněná ložisková území
1630	Orná půda		889	ZPF, chráněná ložisková území
1631	Orná půda		936	ZPF, chráněná ložisková území
1632	Orná půda		972	ZPF, chráněná ložisková území
1633	Orná půda		976	ZPF, chráněná ložisková území
1634	Orná půda		916	ZPF, chráněná ložisková území
1636	Orná půda		642	ZPF, chráněná ložisková území
1637	Orná půda		461	ZPF, chráněná ložisková území
1706	Orná půda		20 417	ZPF, chráněná ložisková území
Celkem			37 981	

Všechny oceňované pozemky spolu tvoří souvislý celek, aktuálně jsou obhospodařovány k zemědělským účelům. Pozemky parc. č. 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1636 jsou až na malé části určeny územním plánem obce k zastavění, pozemek parc. č. 1637 a 1706 je určen pro zemědělské účely – viz výřez z ÚP.

Pozemky jsou rovinné, až velmi mírně sklonité u své východní části.

Inženýrské sítě jsou vedeny severně v místní komunikaci, pozemky na tyto sítě napojeny nejsou.

Dle LPIS jsou pozemky obhospodařovány společností Ludmila Kelnerová. Nájemní/pachtovní smlouva nebyla doložena, podmínky trvání a výpovědi nejsou zpracovateli známy.

4. POSUDEK

4.1. Postup ocenění – postup při analýze dat

Pro oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena definována následujícím způsobem:
„Obvyklou cenou se 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.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tržní hodnota 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.
Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i
účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Podkladem pro odhad tržní hodnoty bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- nákladové (věcné) hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- porovnávací hodnoty nemovitostí

Nákladová (věcná) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodeji či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

Porovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kancelářemi a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí: vzdálenost od center mest či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí: stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena: stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu: celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení tržní hodnoty. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

4.2. Použitý způsob ocenění

Úkolem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé v místě a čase. V souladu s definicí ceny obvyklé dle zákona o oceňování majetku je použita **porovnávací metoda k následnému určení obvyklé ceny**, jelikož podrobným průzkumem dostupných zdrojů byl nalezen v dané lokalitě, příp. širším či obdobném okolí dostatek realizovaných cen/nabídkových cen obdobných nemovitostí.

4.3. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Popis analýzy dat

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda přímého srovnání, pomocí koeficientů odlišnosti, které vyjadřují, vliv jedné vlastnosti na rozdíl v ceně jiné obdobné nemovitosti. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu (poloha, velikost, stav, vybavení apod.). Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemku. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, lokalitou apod. při zohlednění tvaru, velikosti, využitelnosti, dopravní dostupnosti, umístění pozemků atd. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování" či „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*
Adjustace je založena na následujících předpokladech:
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované,*** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované***, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů veřejně přístupných, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovena srovnávací hodnota se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Použité koeficienty odlišnosti:
K1 – redukce ceny

K2 - poloha - v rámci širších geografických vztahů i v rozsahu obce nebo konkrétní lokality, dostupnost dopravy, obč. vybavenosti, apod.

K3 – využitelnost – zohledňuje tvar, velikost pozemku, aktuální využití

K4 – vybavenost – možnost napojení na inženýrské sítě.

K5 – dopravní dostupnost – přístup z veřejné komunikace

K6 – velikost - většinou nepřímá úměra mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí pozemku

K7 – územní plán – možnost zástavby dle platného ÚP

K8 – úvaha znalce - úprava u dalších odlišností, které nejsou postiženy v předchozích K/názor znalce

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z katastru nemovitostí, případně informace z nabídek z internetových stránek a dražeb. Nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, jelikož se jedná o stranu nabídky a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti (nabízená cena je vyšší, příp. stejná, než cena poptávaná). Realizované převody z dřívějších let jsou objektivizovány na současnou cenovou hladinu (koef. Kr) za pomocí ČSOB indexu, který zaznamenává vývoj cen nemovitostí v rámci celé ČR, místně odhaduji růst pomalejší o cca 30% oproti celostátnímu průměru.

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Pozemky dle územního plánu obce zastavitelné

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	13 600,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Pozemky parc. č. 1679/6, 1678/7, 1680/6, Mošnov**
Popis:	Pozemky jako celek obdélníkového tvaru, určené k zastavění, součástí developerského území, bezprostředně navazující na zástavbu RD. Lokalita JV části obce. V komunikaci ze severní strany jsou inženýrské sítě – nově zřízená splašková gravitační kanalizace DN 300, vodovod DN 80, plynovod, stávající příjezdová cesta má veřejné osvětlení. Je možné silné připojení na síť elektro z J strany - vyjednáno s ČEZ. Možnost přístupu z obecní komunikace na severní straně, možno i z jihu pozemků. Dle ÚP obce v ploše SO - smíšené obytné. +6,7%
Pozemek:	983,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 redukce pramene ceny	1,05	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-750/2024-804
K2 poloha - obdobná	1,01	
K3 využitelnost - horší	1,05	
K4 vybavenost - u hranice poz.	0,85	
K5 dopr. dostup. - zpev.komunikace	0,85	
K6 velikost - menší	0,80	
K7 územní plán - shodný	1,00	
K8 jiný faktor	1,00	

Cena [Kč] k 01/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 571 817	983	1 599	0,64	**1 023,00**

Název:	**Pozemky parc. č. 1678,8, 1678/9, 1679/7, 1679/8, 1680/7, 1680/8, Mošnov**
Popis:	Pozemky jako celek obdélníkového tvaru, určené k zastavění 2 RD, součástí developerského území, bezprostředně navazující na zástavbu RD. Lokalita JV části obce. V komunikaci ze severní strany jsou inženýrské sítě – nově zřízená splašková gravitační kanalizace DN 300, vodovod DN 80, plynovod, stávající příjezdová cesta má veřejné osvětlení. Je možné silné připojení na síť elektro z J strany - vyjednáno s ČEZ. Možnost přístupu z obecní komunikace na severní straně, možno i z jihu pozemků. Dle ÚP obce v ploše SO - smíšené obytné. +7%
Pozemek:	2 078,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 redukce pramene ceny	1,05	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-7906/2023-804
K2 poloha - obdobná	1,01	
K3 využitelnost - horší	1,05	
K4 vybavenost - u hranice pozemků	0,85	
K5 dopr. dostup. - zpev. komunikace	0,85	
K6 velikost - menší	0,82	
K7 územní plán - shodný	1,00	
K8 jiný faktor	1,00	

Cena [Kč] k 11/2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 699 322	2 078	1 299	0,66	**857,00**

Název:	**Pozemek parc. č. 331/8, Mošnov**
Popis:	Pozemek lichoběžníkového tvaru, určen k zastavění, aktuálně bez využití, veden jako zahrada. Okolí tvoří zástavba původních RD.Lokalita JV části obce. Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, plyn, elektro, vedeny v přiléhající komunikaci. Možnost přístupu z obecní komunikace. Dle ÚP obce v ploše SO - smíšené obytné. +6,7%

Pozemek:	1 166,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 redukce pramene ceny	1,05	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-568/2024-804		
K2 poloha - obdobná	1,01			
K3 využitelnost - horší	1,05			
K4 vybavenost - u hranice pozemku	0,85			
K5 dopr. dostup. - zpev.komunikace	0,85			
K6 velikost - menší	0,80			
K7 územní plán - shodný	1,00			
K8 jiný faktor	1,00			
Cena [Kč] k 01/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** Kč/m^2]
1 500 000	1 166	1 286	0,64	**823,00**

Název:	**Pozemek parc. č. 792/4, Mošnov**			
Popis:	Pozemek lichoběžníkového tvaru, určen k zastavění, aktuálně bez využití. Okolí tvoří zástavba RD.Lokalita okraj JZ části obce. Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, plyn, elektro, vedeny v přiléhající komunikaci. Možnost přístupu z obecní komunikace. Dle ÚP obce v ploše SO - smíšené obytné. +3,4%			
Pozemek:	1 484,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 redukce pramene ceny	1,02	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-6914/2024-804		
K2 poloha - horší	1,02			
K3 využitelnost - horší	1,05			
K4 vybavenost - u hranice pozemku	0,85			
K5 dopr. dostup. - zpev.komunikace	0,85			
K6 velikost - menší	0,81			
K7 územní plán - shodný	1,00			
K8 jiný faktor - blízkost I/58, prům.zóny	1,03			
Cena [Kč] k 09/2024	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** Kč/m^2]
2 970 000	1 484	2 001	0,66	**1 321,00**

Název:	**Pozemky parc. č. 1679/5, 1678/6, 1680/5, Mošnov**			
Popis:	Pozemky jako celek obdélníkového tvaru, určené k zastavění, součástí developerského území, bezprostředně navazující na zástavbu RD. Lokalita JV části obce. V komunikaci ze severní strany jsou inženýrské sítě – nově zřízená splašková gravitační kanalizace DN 300, vodovod DN 80, plynovod, stávající příjezdová cesta má veřejné osvětlení. Je možné silné připojení na síť elektro z J strany - vyjednáno s ČEZ. Možnost přístupu z obecní komunikace na severní straně, možno i z jihu pozemků. Dle ÚP obce v ploše SO - smíšené obytné. +7%			
Pozemek:	970,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 redukce pramene ceny	1,05	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-8236/2023-804		
K2 poloha - obdobná	1,01			
K3 využitelnost - horší	1,05			
K4 vybavenost - u hranice pozemků	0,85			
K5 dopr. dostup. - zpev.komunikace	0,85			
K6 velikost - menší	0,80			
K7 územní plán - shodný	1,00			
K8 jiný faktor	1,00			
Cena [Kč] k 11/2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** Kč/m^2]
1 358 000	970	1 400	0,64	**896,00**

Název:	**Pozemek parc. č. 796/11, Mošnov**
Popis:	Pozemek lichoběžníkového tvaru, určen k zastavění, aktuálně bez využití, , s vlastním přístupem z komunikace. Okolí tvoří z části probíhající výstavba RD.Lokalita okraj JZ části obce. Inženýrské sítě -

	vodovod, kanalizace, plyn, elektro, vedeny v přiléhající komunikaci cca 90 m. Možnost přístupu z obecní komunikace. Dle ÚP obce v ploše SO - smíšené obytné. +10%
Pozemek:	1 270,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 redukce pramene ceny	1,07	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-2345/2023-804
K2 poloha - horší	1,03	
K3 využitelnost - horší	1,05	
K4 vybavenost - lepší dostupnost	0,94	
K5 dopr. dostup. - mírně lepší	0,87	
K6 velikost - menší	0,81	
K7 územní plán - shodný	1,00	
K8 jiný faktor - blízkost I/58, prům.zóny	1,03	

Cena [Kč] k 04/2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena**[Kč/m^2]
1 350 000	1 270	1 063	0,79	**840,00**

Název:	**Pozemek parc. č. 2034, 2035/1..., Mošnov**
Popis:	Pozemky, určeny k zastavění, v developerském projektu. Okolí tvoří zástavba RD.Lokalita okraj JZ části obce. Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, plyn, elektro, vedeny v přiléhající severní komunikaci. Možnost přístupu z obecní komunikace. Dle ÚP obce v ploše SO - smíšené obytné. +28,7%
Pozemek:	7 679,00 m^2

Použité koeficienty:		
K1 redukce pramene ceny	1,20	Zdroj: cenovamapa.cz,KN, V-2274/2022-804
K2 poloha - horší	1,02	
K3 využitelnost - mírně horší	1,02	
K4 vybavenost - lepší dostupnost	0,93	
K5 dopr. dostup. - lepší	0,95	
K6 velikost - menší	0,90	
K7 územní plán - shodný	1,00	
K8 jiný faktor - blízkost I/58	1,01	

Cena [Kč] k 03/2022	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef. Kc**	**Upr. jedn. cena** Kč/m^2]
5 198 683	7 679	677	1,00	**677,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	677 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	**920 Kč/m^2**
Maximální jednotková porovnávací cena	1 321 Kč/m^2
Výměra pozemku	13 600,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**12 512 000 Kč**

2. Pozemky zemědělského charakteru

Přehled realizovaných nebo nabídkových cen porovnávacích objektů			
Popis, využití	**Lokalita**	**Cena Jednot.cena Výměra**	**Datum realizace/ nabídky Koef. Kr**
Pozemek parc. č. 1022/68. Pole v blízkosti prům. zóny Mošnov. ÚP-návrhová plocha VL	1.Skotnice	1 200 000 Kč 132,00 Kč/m^2 9 109,00 m^2	převod 12/2024 V-9600/2024-804

Pozemek parc. č. 526/23, 526/13, 578/51, Pozemky pole mimo zastavěné území	2.Trnávka	500 000,00 Kč 32,74 Kč/m^2 15 272,00 m^2	převod 10/2024 V-8222/2024-804
Pozemek parc. č. 305/11, 305/19, pozemky k zemědělským účelům, navazující na zastavěné území obce.	3.Petřvald	130 000,00 Kč 29,77 Kč/m^2 4 366,00 m^2	převod 12/2021 V-13287/2021-804
Pozemek parc. č. 2249/131…427, Soubor pozemků, zemědělských, v ploše přírodní	4.Studénka, Nová Horka	360 000,00 Kč 37,43 Kč/m^2 9 617,00 m^2	převod 05/2024 V-3621/2024-804
Nabídka parcely č. 384/2, k zemědělskému využití. Pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území města Nový Jičín.	5.Nový Jičín	1 192 350,00 Kč 150,00 Kč/m^2 7 949,00 m^2	Inzerce 03/2025 Sreality
Nabízíme k prodeji pozemek parc. č. 1007/45 pole o výměře 28 023 m², nacházející se na okraji obce Větřkovice u Lubiny. Přístupný z obecní asfaltové komunikace.	6.Větřkovice u Lubiny	2 950 000,00 Kč 105,00 Kč/m^2 28 023,00 m^2	Inzerce 05/2025 Sreality,ID 901299

Pozemky zemědělsky využívané jsou vzhledem ke své poloze, navazující na návrhovou zastavitelnou plochu, a dostupnosti infrastruktury, **ohodnoceny ve výši 100,00 Kč/m^2.**

Vyhodnocení analýzy

Pozemky jsou situovány mimo zastavěné území obce, s průměrnou dostupností hromadné dopravy, horší dostupností OV. Dle územního plánu obce jsou pozemky z části určeny k zástavbě, za předpokladu vynaložení investice na dotažení inženýrských sítí od stávající zástavby a zbudování zpevněné komunikace – tyto faktory jsou zohledněny jako snižující při stanovení porovnávací hodnoty.
Z uvedeného přehledu v tab. č. 2 je patrné, že pozemky určené k zemědělským účelům se pohybují v řádech desítek Kč, avšak pozemky v bezprostřední blízkosti zástavby zvyšují svou hodnotu v očekávání jejich změny způsobu využití v budoucnosti. Oceňované navazující zemědělské pozemky, jejichž využití dle územního plánu obce není určeno k bydlení, jsou ohodnoceny jako možná budoucí investice, vzhledem k sousedství zastavitelné plochy a blízkosti technické infrastruktury
Při provedeném průzkumu byla v daném území, příp. blízkém či obdobném okolí dohledána data o realizovaných převodech nebo inzerci pozemků obdobného charakteru, kdy byl vybrán soubor srovnávacích objektů, které se svými vlastnostmi co nejvíce přibližují oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého je vycházeno při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotlivé koeficienty byly stanoveny na základě odborného úsudku znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu literatury a jsou uvedeny v úvodním odstavci Popis analýzy dat.

Pozemky zastavitelné, určeny pro bydlení, resp. ostatní (komunikace) cca 14 170 m^2 x 920,00 Kč/m^2 = 13 036 400,00 Kč.

Pozemky k zemědělským účelům, resp. nezastavitelné 23 811 m^2 x 100,00 Kč/m^2 = 2 381 100,00 Kč.

Pozemky celkem **15 417 500,00 Kč**

5. REKAPITULACE

5.1. Rekapitulace jednotlivých metod k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Nemovité věci	Porovnávací hodnota (Kč)
Pozemky LV 455 k.ú. Mošnov	15 417 500,00

5.2. Odůvodnění výsledků analýzy k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Závěr oceňovací analýzy, provedené v části 4. posudku, je založen na porovnávací metodě, v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy. Výhodou porovnávací metody je schopnost postihnout aktuální situaci na realitním trhu, její aplikace je však závislá na existenci dostatečného počtu realizovaných transakcí, které musí být občas doplněny či nahrazeny nabídkovými cenami. Při výběru vhodných srovnávacích objektů byly preferovány nemovitosti, které se svými charakteristikami v co největší míře přibližovaly oceňovaným předmětům. Naopak byly vyloučeny nalezené srovnávací vzorky, které byly realizovány za mimořádných podmínek (prodej v nedobrovolné dražbě, mezi blízkými osobami apod.), jejich provedení bylo oproti oceňovaným objektům nadstandardní nebo svou nápadně nízkou či vysokou kupní cenou přesahovaly mimo soubor srovnávacích vzorků a naznačovaly nestandardní převod. Dále byly vzaty v úvahu faktory jako jsou datum transakce, vlastnická práva, poloha v obci, a další. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav a velikost budovy, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.). Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich porovnání je patrné z části 4. posudku.

5.3. Kontrola postupu

Kontrola postupu dle §52 písm. a) až e) vyhl. 503/2020 Sb.

Znalec:	
a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat a zformuje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí – podílu id. ½ pozemků parc. č. 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1636, 1637 a 1706, zapsaných na LV 455, v katastrálním území Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín.

6.2. Výsledná obvyklá cena

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňované nemovité věci a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **stanovuji obvyklou cenu nemovitých věcí** ve výši

15 417 500,00 Kč

Podíl ½ 7 708 750,00 Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek.

Informace o pozemcích dle LV 455

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**455**
Katastrální území:	Mošnov [699934]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Knittel Dalibor Ing., Přerovská 176/28, 74794 Dobroslavice	1/2
Tisovský Zdeněk Ing., Mlýnská 143/12, 74301 Bílovec	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
1620
1621
1622
1623
1624
1625
1626
1627
1628
1629
1630
1631
1632
1633
1634
1636
1637
1706

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

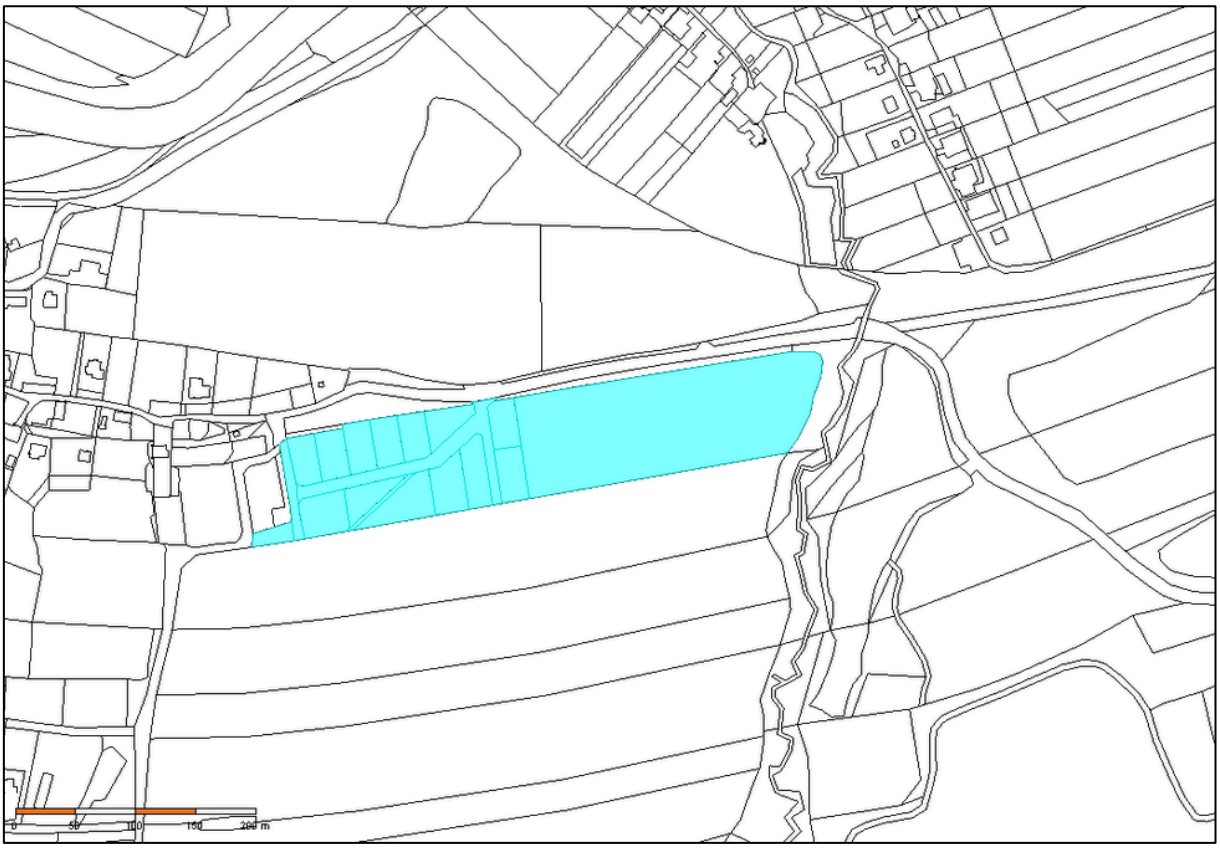
Jednotky

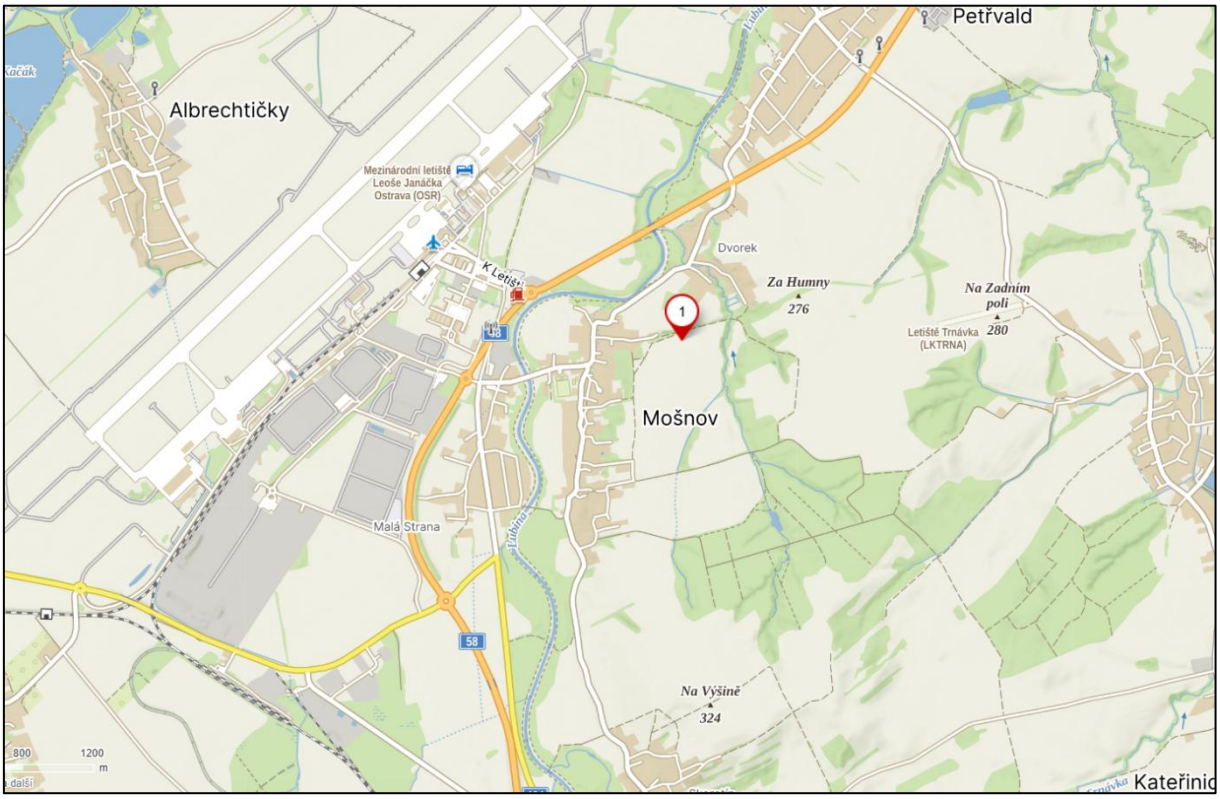
Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

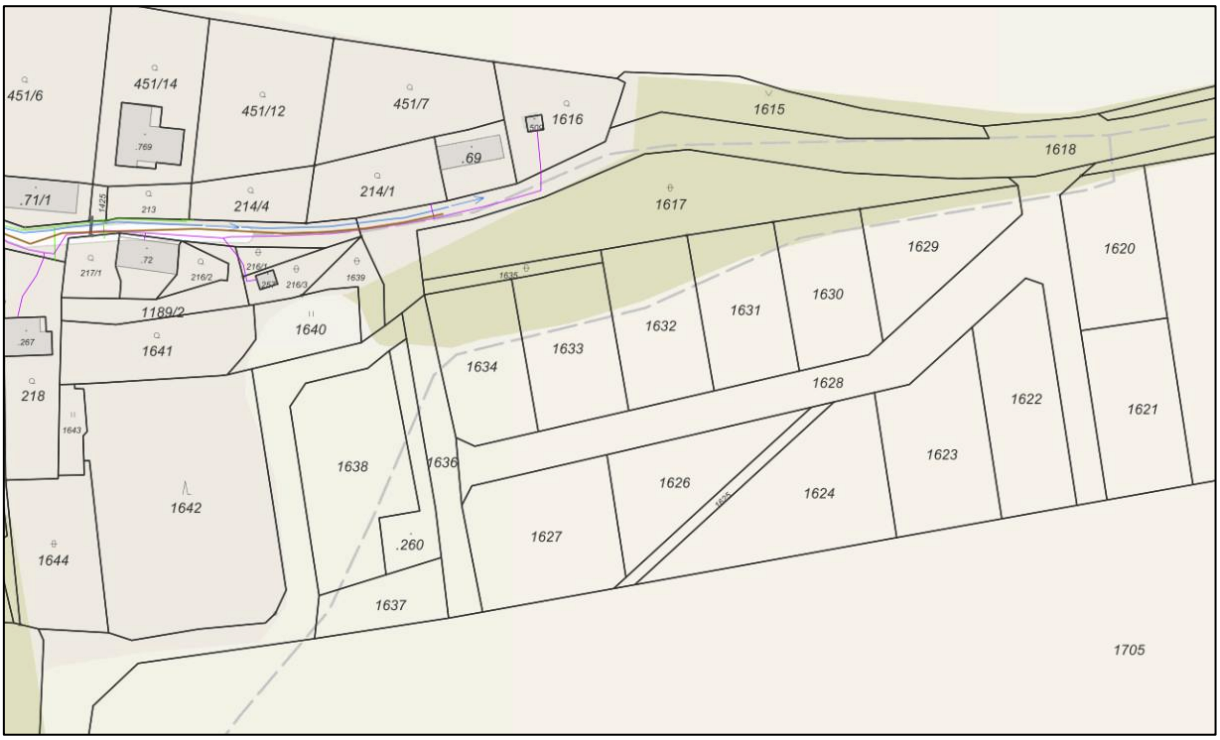
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Katastrální mapa, situace širších vztahů





Situace vedení inženýrských sítí (zdroj msk.krajdtm)



FOTODOKUMENTACE















Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 039919/2025.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace. Byla sjednána smluvní odměna.
K vypracování posudku nebyl přibrán konzultant.

V Ostravě 13. května 2025 Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

č. 1 Informace o pozemcích LV 455 pro k. ú. Mošnov
č. 2 Katastrální mapa, situace širších vztahů
č. 3 Situace vedení inženýrských sítí
č. 4 Fotodokumentace