Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb.

Žoi 202603

Obec Bílčice
Bílčice č.p.61, 793 68 Dvorce

Žadatel:

Obecní úřad Bílčice	
Datum a čas:	01.10.2026 09:59:56
Číslo jednací:	**OBi-1242-2026**
Počet listů/příloh:	**0/0/**
Nelistinné přílohy:	0/-
Spisový znak:	**84.1**

Věc: Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb.

V souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, žádám o poskytnutí následujících informací a dokumentů týkajících se prodeje obecních pozemků:

1. **Kopii znaleckých posudků, které byly podkladem pro stanovení kupní ceny pozemků p. č. 309/1 o výměře 1273 m^{2}zahrada a p.č. 406/3 o výměře 54 m^2 zahrada, v k.ú. Bílčice.**
2. Pokud nebyl pro některý z uvedených pozemků vypracován znalecký posudek, žádám o poskytnutí veškerých podkladů, na jejichž základě byla stanovena kupní cena, zejména:

   odborná vyjádření, cenové mapy, interní ocenění, podklady předložené zastupitelstvu, důvodové zprávy, stanoviska či jiné dokumenty použité při stanovení ceny.
3. Informaci, zda kupní cena pozemku p. č. 309/1 ve výši 156 871 Kč (včetně ceny zn. posudku cca. 123,23 Kč/m^2) odpovídala ceně obvyklé v místě a čase ve smyslu § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Současně žádám o poskytnutí všech podkladů, z nichž obec při tomto závěru vycházela, a o sdělení konkrétního odůvodnění, na základě kterého byla uvedená kupní cena schválena. Při úplatném převodu obecního majetku se cena sjednává zpravidla ve výši ceny obvyklé v daném místě a čase a případné odchylky musí být řádně zdůvodněny.
4. Informaci, zda obec při stanovení ceny pozemku p. č. 309/1 zohlednila skutečnost, že jiný obecní pozemek se stejným způsobem využití „zahrada" byl prodán přibližně 4,5krát vyšší cenu za m^2, a pokud ano, jakým způsobem byla tato skutečnost vyhodnocena.
5. Informaci, zda byly před schválením přímého prodeje pozemků p. č. 309/1 a p.č.406/3 podány jiné nabídky na koupi těchto pozemků, případně v jaké výši.

Žádám o zaslání požadovaných informací a dokumentů v elektronické podobě na e-mail:

Děkuji za vyřízení žádosti ve lhůtě stanovené zákonem.

Obec Bílčice

Bílčice 61, 793 68 Bílčice

Váš dopis s čj.:
Ze dne:
Číslo jednací: OBi-1286-2026
Spisová značka:

Vyřizuje: Eva Mišková
Telefon:
E-mail: starosta@bilcice.cz
Datová schránka: h9kbwpa
Datum: 08.10.2026

Odpověď na žádost dle zákona č. 106/1999 Sb.

Obec Bílčice obdržela dne 1.10.2026 žádost pana , o poskytnutí informací a dokumentů týkajících se prodeje obecních pozemků parc. č. **309/1 o výměře 1 273 m²** a parc. č. **406/3 o výměře 54 m²**, oba v k. ú. Bílčice.

K jednotlivým bodům žádosti Obec Bílčice sděluje:

1. Znalecké posudky
Při stanovení kupní ceny pozemků parc. č. 309/1 a parc. č. 406/3 obec Bílčice vycházela ze **znaleckých posudků**, které byly podkladem pro stanovení kupní ceny.

Kopie příslušných znaleckých posudků jsou poskytovány v příloze této odpovědi.

2. Podklady pro stanovení kupní ceny
Kupní ceny uvedených pozemků byly stanoveny na základě znaleckých posudků. Obec při stanovení kupní ceny vycházela z hodnot uvedených v těchto posudcích.

3. Cena obvyklá
Při rozhodování o prodeji pozemků a stanovení kupní ceny obec vycházela ze znaleckých posudků, které byly předloženy jako podklad pro rozhodnutí zastupitelstva obce.

Kupní cena pozemku parc. č. 309/1 ve výši **156 871 Kč** byla stanovena na základě příslušného znaleckého posudku. Zastupitelstvo obce při schvalování prodeje vycházelo z tohoto odborného podkladu.

4. Porovnání s cenou jiného obecního pozemku

Při stanovení kupní ceny pozemku parc. č. 309/1 obec Bílčice vycházela především z konkrétního znaleckého posudku vztahujícího se k danému pozemku. Cena byla stanovena s ohledem na skutečnosti a parametry posuzované znalcem v rámci znaleckého posudku.

5. Jiné nabídky na koupi pozemků

Před schválením přímého prodeje pozemků parc. č. 309/1 a parc. č. 406/3 **nebyla na žádný z uvedených pozemků podána žádná jiná nabídka na jejich koupi**.

Požadované informace a kopie znaleckých posudků jsou poskytovány v elektronické podobě na e-mailovou adresu uvedenou v žádosti.

S pozdravem

Eva Mišková

Digitálně podepsal Eva Mišková
Datum: 08.10.2026 10:17:08 SELČ

Eva Mišková
Starosta

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ NEMOVITOSTÍ A O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITOSTÍ

č. 3048-15/26

Předmět ocenění: Pozemek p.č. 406/3 – zahrada

Místo: Obec: Bílčice
kat.území: Bílčice, kód: 604054
kraj: Moravskoslezský

Vlastník: Obec Bílčice, Bílčice č.p. 61, 79368 Bílčice

Zadavatel posudku: Obec Bílčice, Bílčice č.p. 61, 79368 Bílčice

Účel ocenění: Zjištění ceny pro potřebu převodu nemovitosti

Zadání znaleckého posudku: Vypracování ceny obvyklé v místě a čase výše uvedené nemovitosti za účelem prodeje.

Datum ocenění: 13.3.2026

Použité podklady:
- výpis z katastru nemovitostí LV 99
- snímek katastrální mapy
- informace podané OÚ Bílčice
- informace podané objednatelem
- informace podané Katastrálním úřadem
- objednávka č. 26-050-00009
- vlastní místní šetření dne 11.3.2026

Použité právní normy: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, Zákon o vyvlastnění č. 184/2026 Sb., Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019, vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a **vyhlášky č. 523/2025 Sb. podle stavu ke dni 11.3.2026.**

Počet stran a výtisků: Posudek obsahuje 8 stran textu a 2 strany příloh, objednateli se předává v 1 vyhotovení písemném a 1 vyhotovení elektronickém

Zpracovatel posudku: Ladislav Byrtus
Lichnov 157
793 15
tel.: 723130834
email: lada.b@seznam.cz

I. NÁLEZ

Celkový popis nemovitosti:
Bílčice jsou středně velká zemědělská obec na pravém břehu Moravice. Rozkládá se v pěkném prostředí 15 km na jihovýchod od města Bruntálu. V obci se nachází autobusová zastávka. Bílčicemi prochází silnice č. 46 Šternberk – Opava. Oceňovaný pozemek se nachází vedle RD č.p. 7 na pozemku p.č. st.31 a tvoří sním jednotný funkční celek (pod jedním oplocením).
Obec Bílčice má charakter obce s počtem 222 obyvatel dle malého lexikonu obcí ČR. Obec Bílčice sousedí s městem Budišov nad Budišovkou, které má charakter obce s počtem 2824 obyvatel dle malého lexikonu obcí ČR.

Posuzované nemovitosti se pro účely ocenění skládají z těchto dílčích částí:

1) **Pozemek p.č. 406/3**



		k.ú. Bílčice			
Pozemek p.č.	406/3	o výměře	54	m^2	Zahrada

Dle §1c, odst. 1) cit.vyhl.
Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

II. O C E N Ě N Í - zjištěná cena dle platného cenového předpisu

dle § 3

Základní cena stavebního pozemku ve vyjmenovaném okrese Bruntál se vypočte podle vzorce
$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$
ZC_v pro okres Bruntál - 2.036,00 Kč/m^2

Označení znaku	Číslo znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
O_1	V.	Do 500 obyvatel	**0,50**
O_2	IV.	Ostatní obce	**0,60**
O_3	VI.	Poloha obce – v ostatních případech	**0,70**
O_4	II.	Technická infrastruktura v obci - elektřina, vodovod a kanalizace	**0,85**
O_5	III.	Dopravní obslužnost obce - železniční nebo autobusová zastávka	**0,90**
O_6	V.	Občanská vybavenost v obci – minimální vybavenost	**0,85**

ZC= 278,02 Kč/m^2
Tedy dle odst. 2) je cena 278,00 Kč/m^2

dle § 4 odst. 1) cit.vyhl.

ZCU = ZC x I
Kde $I = I_T \times I_O \times I_P$

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	**0,00**
2	Vlastnictví vztahy	V..	Pozemek jehož součástí je stavba	**0,00**
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	**0,00**
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	**0,00**
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	**0,00**
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným rizikem povodně	**1,00**
7	Význam obce			**1,00**
8	Poloha obce			**1,00**
9	Občanská vybavenost obce			**1,00**

I_T = 1,000 * 1,000 * 1,000 * 1,000 * 1,000
I_T = 1,000

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	**0,00**
2	Svažitost pozemku	IV.	Do 15%	**0,00**
3	Ztížené základové podmínky	III.	Nestížené základové podmínky	**0,00**
4	Ochranná pásma	I.	Mimo	**0,00**
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	**0,00**
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	**0,00**

$I_O = 1,000$

Index polohy pozemků: $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Druh a účel užití stavby	Ie.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.	**1,01**
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	**0,03**
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na centrum obce	**0,00**
4	Možnost napojení na IS	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	**0,00**
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II.	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	**-0,02**
6	Dopravní dostupnost	IV.	Příjezd po nezpevněné komunikaci	**-0,03**
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	**-0,03**
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	**0,00**
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	**0,00**
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	**-0,02**
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	**0,00**

$I_P = 1,010 * 0,960$

$I_P = 0,970$

$I = 1,000 * 1,000 * 0,970$

$I = 0,970$

$ZCU = 278,00 * 0,970$

$ZCU = 269,66$ Kč/m^2

Výpočet ceny pozemku:

p.č. 406/3 54 m^2 * 269,66 Kč/m^2 = 14.561,64 Kč

III. REKAPITULACE – zjištěné ceny

1) Pozemek p.č.406/3 14.561,64 Kč

Zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl. 14.560,00 Kč

Cena nemovitosti činí ke dni 11.3.2026 14.560,00 Kč

IV. OCENĚNÍ – obvyklá cena v místě a čase

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, kde je konstatováno: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trh, 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".

„Tržní hodnotou se 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 vztah a jednají vzájemně nezávisle".

V daném případě se jedná o pozemek v obci Bílčice, k.ú. Bílčice.

1) Pozemek p.č. 406/3

Vzorky obdobných pozemků:

Okres	Obec	Zjištění	Typ reality	Plocha v m^2	Cena	Za $1m^2$
Bruntál	Dvorce	Nabídka	Pozemek	534	64.080,-	120,-
Bruntál	H.Benešov	Nabídka	Pozemek	547	250.000,-	457,-
Bruntál	Mezina	Nabídka	Pozemek	1013	799.000,-	789,-

Průměrná cena za 1 m^2 pozemku tedy činí 455,-Kč

U této ceny budou provedeny korekční úpravy vzhledem k poloze:

Průměrná cena m^2/Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Přepočtená cena
455,-	0,95	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	441,-

Vysvětlivky indexů:

K1 – koeficient redukce na pramen ceny
K2 – koeficient úpravy na polohu pozemku – navazuje na centrum obce
K3 – koeficient úpravy na funkční celek – ano
K4 – koeficient úpravy dostupnost inženýrských sítí v obci - kompletní
K5 – koeficient úpravy – právní vady – žádné
K6 – koeficient úpravy – využití dle ÚPD obce – ano
K7 – koeficient úpravy - nikde neuvedený

Výpočet obvyklé ceny pozemku p.č. 406/3:

Celková výměra 54 m^2 * 441,-Kč = 23.814,- Kč

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb byla stanovena obvyklá cena v místě a čase výše uvedené nemovitosti na částku 23.800,- Kč

V. REKAPITULACE - závěrečná

1) **Pozemek p.č. 406/3**

Zjištěná cena majetku:

14.560,00 Kč

čtrnácttisícpětsetšedesát korun českých

Obvyklá cena majetku:

23.800,00 Kč

dvacettřitisícosmset korun českých

VI. ODUVODNĚNÍ

Velký rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou u pozemku je daný trhem realit.

Poznámka: uvedené ceny jsou bez DPH

Předpisy a literatura:

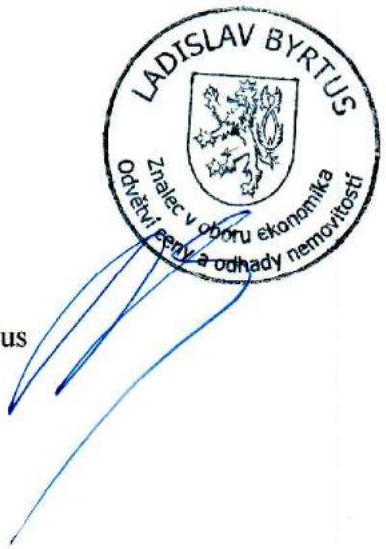
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů, 01.01.1998 ISSN 1211-1244
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Bradáč Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 523/2025 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věci nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM (2026). ISBN 978-80-7623-151-1.
- Bradáč Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7623-141-2.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 021405/2026.



Datum: 13.3.2026 Ladislav Byrtus

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	406/3
Obec:	Bílčice [597198]
Katastrální území:	Bílčice [604054]
Číslo LV:	99
Výměra [m^2]:	54
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Bílčice, č. p. 61, 79368 Bílčice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83534	54

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

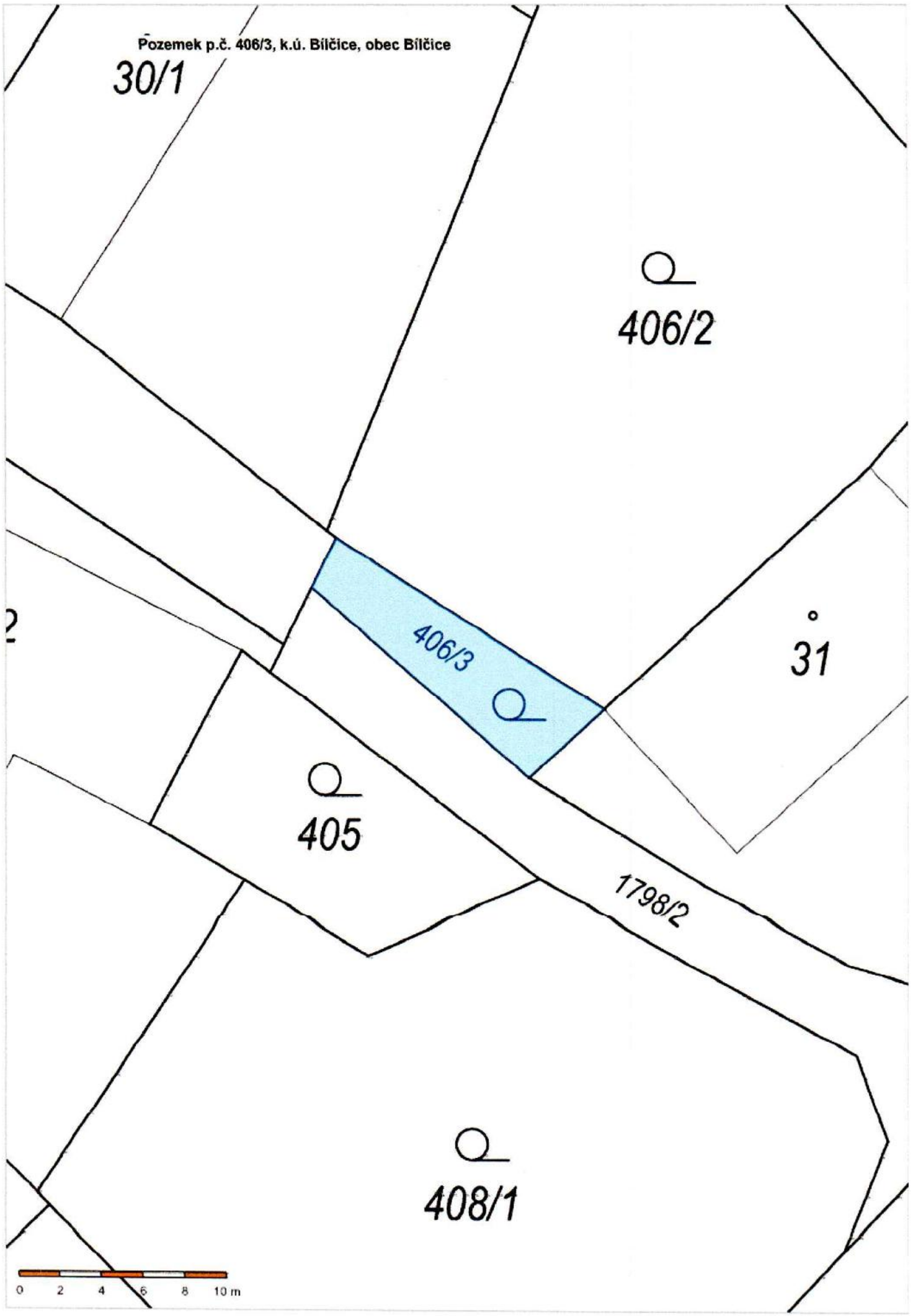
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 06.03.2026 10:20.

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální


Pozemek p.č. 406/3, k.ú. Bílčice, obec Bílčice
30/1
406/2
406/3
31
405
1798/2
408/1
0 2 4 6 8 10 m

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3067-34/26

Předmět ocenění: Pozemek p.č. 309/1 – zahrada

Místo: Obec: Bílčice
kat.území: Bílčice, kód: 604054
kraj: Moravskoslezský

Vlastník: Obec Bílčice, Bílčice č.p. 61, 79368 Bílčice

Zadavatel posudku: Obec Bílčice, Bílčice č.p. 61, 79368 Bílčice

Účel ocenění: Zjištění ceny pro potřebu převodu nemovitosti

Zadání znaleckého posudku: Vypracování ceny obvyklé v místě a čase výše uvedené nemovitosti za účelem prodeje.

Datum ocenění: 5.8.2026

Použité podklady:
- výpis z katastru nemovitostí LV 99
- snímek katastrální mapy
- informace podané OÚ Bílčice
- informace podané objednatelem
- informace podané Katastrálním úřadem
- objednávka ze dne 28.7.2026
- vlastní místní šetření dne 3.8.2026

Použité právní normy: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, Zákon o vyvlastnění č. 184/2026 Sb., Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019, vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a **vyhlášky č. 523/2025 Sb. podle stavu ke dni 3.8.2026.**

Počet stran a výtisků: Posudek obsahuje 7 stran textu a 3 strany příloh, objednateli se předává ve 2 vyhotoveních

Znalec: Ladislav Byrtus
Lichnov 157, 79315 Lichnov
IČO: 71055738
tel.: 723130834
email: lada.b@seznam.cz

Obor/Odvětví: Obor Ekonomika/ odvětví
Oceňování nemovitých věcí

I. NÁLEZ

1) Pozemek p.č. 309/1





Celkový popis nemovitosti:
Bílčice jsou středně velká zemědělská obec na pravém břehu Moravice. Rozkládá se v pěkném prostředí 15 km na jihovýchod od města Bruntálu. V obci se nachází autobusová zastávka. Bílčicemi prochází silnice č. 46 Šternberk – Opava. Oceňovaný pozemek se nachází východně od místního kostela cca 60m, je oplocen a prochází z něj částečně zpevněná komunikace, na pozemku se nacházeli v době místního šetření různé stroje, jednoduché dřevěné stavby a materiál. Dle ÚPD obce Bílčice je pozemek určen pro plochy smíšené obytné.

Obec Bílčice má charakter obce s počtem 222 obyvatel dle malého lexikonu obcí ČR. Obec Bílčice sousedí s městem Budišov nad Budišovkou, které má charakter obce s počtem 2824 obyvatel dle malého lexikonu obcí ČR.

Posuzované nemovitosti se pro účely ocenění skládají z těchto dílčích částí:

		k.ú. Bílčice			
Pozemek p.č.	309/1	o výměře	1273	m^2	Zahrada

Dle §1c, odst. 1) cit.vyhl.
Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

II. O C E N Ě N Í - zjištěná cena dle platného cenového předpisu

1) Pozemek p.č. 309/1

dle § 3

Základní cena stavebního pozemku ve vyjmenovaném okrese Bruntál se vypočte podle vzorce
$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$
ZC_v pro okres Bruntál - 2.036,00 Kč/m^2

Označení znaku	**Číslo znaku**	**Název znaku**	**Hodnota koeficientu**
O_1	V.	Do 500 obyvatel	**0,50**
O_2	IV.	Ostatní obce	**0,60**
O_3	VI.	Poloha obce – v ostatních případech	**0,70**
O_4	II.	Technická infrastruktura v obci - elektřina, vodovod a kanalizace	**0,85**
O_5	III.	Dopravní obslužnost obce - železniční nebo autobusová zastávka	**0,90**
O_6	V.	Občanská vybavenost v obci – minimální vybavenost	**0,85**

ZC= 278,02 Kč/m^2
Tedy dle odst. 2) je cena 278,00 Kč/m^2

dle § 9 odst. 4a) cit.vyhl.

ZCU = ZC x I
Kde $I = I_T \times I_O \times I_P$

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

Znak		**Kvalitativní pásma**		
Číslo	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota T_i**
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	**0,00**
2	Vlastnictví vztahy	V..	Pozemek jehož součástí je stavba	**0,00**
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	**0,00**

4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	**0,00**
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	**0,00**
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným rizikem povodně	**1,00**
7	Význam obce			**1,00**
8	Poloha obce			**1,00**
9	Občanská vybavenost obce			**1,00**

$I_T = 1,000 * 1,000 * 1,000 * 1,000 * 1,000$

$I_T = 1,000$

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

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota T_i**
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	**0,00**
2	Svažitost pozemku	IV.	Do 15%	**0,00**
3	Ztížené základové podmínky	III.	Nestižené základové podmínky	**0,00**
4	Ochranná pásma	I.	Mimo	**0,00**
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	**0,00**
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	**0,00**

$I_O = 1,000$

Index polohy pozemků: $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	**Název znaku**	**Číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota T_i**
1	Druh a účel užití stavby	Ie.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob.	**1,01**
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	**0,03**
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na centrum obce	**0,00**
4	Možnost napojení na IS	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	**0,00**
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	**0,00**
6	Dopravní dostupnost	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci	**0,00**
7	Hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m	**0,02**
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití	**0,00**
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	**0,00**
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	**-0,02**
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	**0,00**

$I_P = 1,010 * 1,030$

$I_P = 1,040$

$I = 1,000 * 1,000 * 1,040$

$I = 1,040$

$ZCU = 278,00 * 1,040 * 0,300$

$ZCU = 86,74$ Kč/m^2

Výpočet ceny pozemku:

p.č. 309/1 1273 m^2 * 86,74 Kč/m^2 = 110.420,02 Kč

III. R E K A P I T U L A C E – zjištěné ceny

1) Pozemek p.č.309/1	110.420,02 Kč
Zaokrouhleno dle § 50 cit.vyhl.	110.420,00 Kč
Cena nemovitosti činí ke dni 3.8.2026	**110.420,00 Kč**

IV. OCENĚNÍ – obvyklá cena v místě a čase

Obvyklá cena majetku je definována v § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020, kde je konstatováno: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 trh, 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“.

„Tržní hodnotou se 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 vztah a jednají vzájemně nezávisle“.

V daném případě se jedná o pozemek v obci Bílčice, k.ú. Bílčice.

Zjištěná **cena nemovitostí** podle **cenového předpisu** není současně, s ohledem na poměry trhu v daném místě a čase **cenou obvyklou**. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, by uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 roku. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí (cenová ujednání).

1) Pozemek p.č. 309/1

Vzorky obdobných pozemků:

Okres	Obec	Zjištění	Typ reality	Plocha v m^2	Cena	Za $1m^2$
Bruntál	Břidličná	Nabídka	Pozemek	2279	314.905,00	138,-
Bruntál	Bílčice	Nabídka	Pozemek	955	103.140,00	108,-
Bruntál	Dvorce	Nabídka	Pozemek	534	57.672,00	108,-
Bruntál	Horní Město	Nabídka	Pozemek	1798	179.000,00	100,-

Průměrná cena za 1 m^2 pozemku tedy činí 114,-Kč

U této ceny budou provedeny korekční úpravy vzhledem k poloze:

Průměrná cena m^2/Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	Přepočtená cena
114,-	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	1,05	118,-

Vysvětlivky indexů:
K1 – koeficient redukce na pramen ceny
K2 – koeficient úpravy na polohu pozemku – centrum obce
K3 – koeficient úpravy na funkční celek – ne
K4 – koeficient úpravy dostupnost inženýrských sítí v obci - plná
K5 – koeficient úpravy – právní vady – žádné
K6 – koeficient úpravy – využití dle ÚPD obce – plochy smíšené obytné
Výpočet obvyklé ceny pozemku p.č. 93/15:

Celková výměra 1273 m^2 * 118,- Kč = 150.214,00 Kč

Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb byla stanovena obvyklá cena v místě a čase výše uvedené nemovitosti na částku 150.000,- Kč

V. R E K A P I T U L A C E - závěrečná

1) Pozemek p.č. 309/1

Zjištěná cena majetku:

110.420,00 Kč

jednostodesettisícčtyřistadvacet korun českých

Obvyklá cena majetku:

150.000,00 Kč

jednostopadesáttisíc korun českých

VI. ODUVODNĚNÍ

Rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou u pozemku je daný trhem realit.

Poznámka: uvedené ceny jsou bez DPH

Předpisy a literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů, 01.01.1998 ISSN 1211-1244
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Bradáč Albert a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- Úřední oceňování majetku: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020.: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 523/2025 Sb., vybrané předpisy související: tabelární přehled postupů ocenění věci nemovitých. Brno: Akademické nakladatelství CERM (2026). ISBN 978-80-7623-151-1.
- Bradáč Albert a kol. Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2018. ISBN 978-80-7623-141-2.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 063998/2026.

Datum: 5.8.2026 Ladislav Byrtus



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	309/1
Obec:	Bílčice [597198]
Katastrální území:	Bílčice [604054]
Číslo LV:	99
Výměra [m^2]:	1273
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obec Bílčice, č. p. 61, 79368 Bílčice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
83531	382
83534	891

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

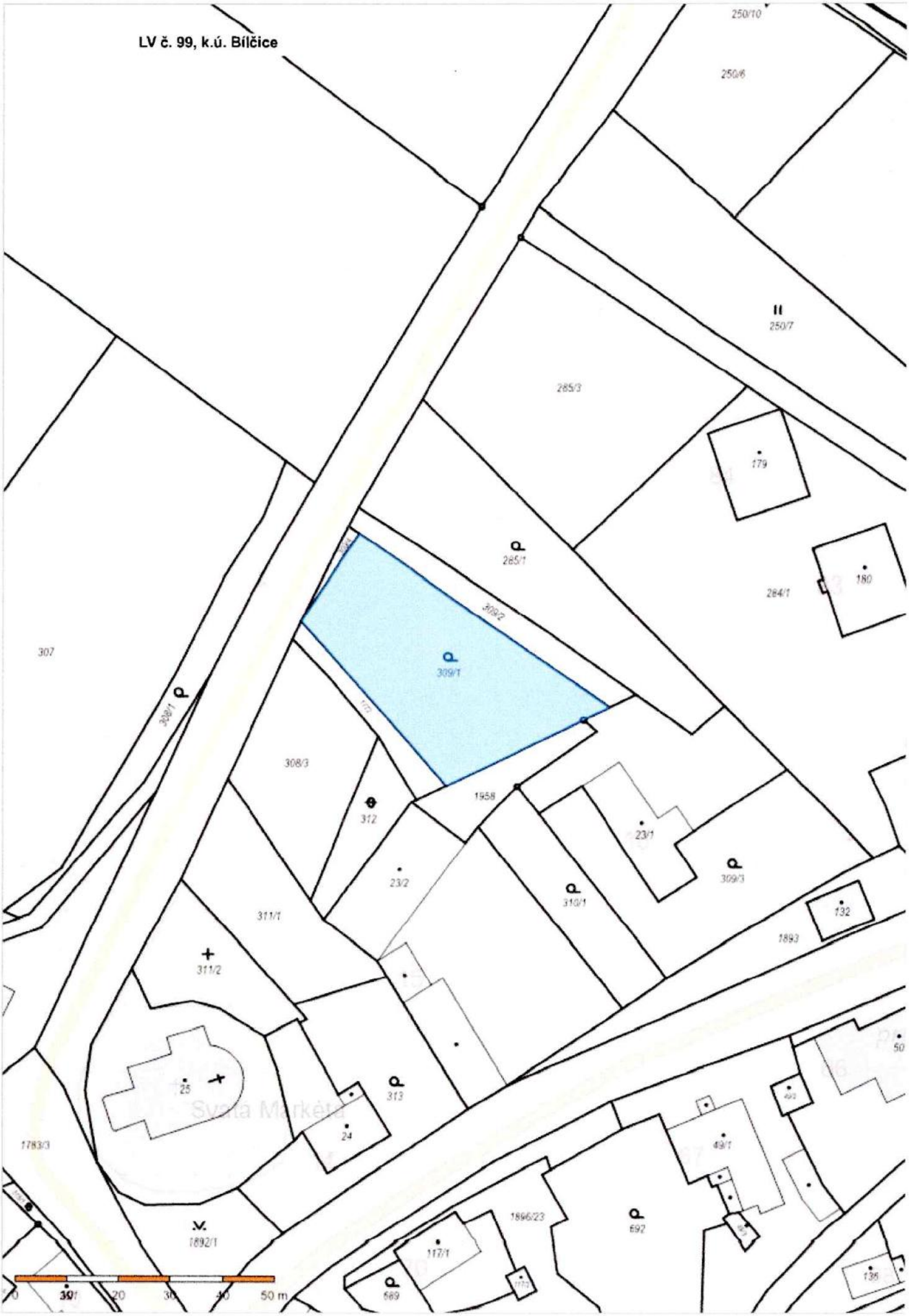
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 28.07.2026 10:40.

© 2004 - 2026 Český úřad zeměměřický a katastrální


LV č. 99, k.ú. Bílčice
250/10
250/6
250/7
285/3
179
285/1
180
284/1
309/2
309/1
307
308/1
308/3
312
1958
23/1
309/3
23/2
310/1
132
311/1
1893
311/2
25
313
24
1783/3
1892/1
1896/23
692
117/1
569
135
50
49/1
Svata Markéta
50 m

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE BÍLČICE

A.2 HLAVNÍ VÝKRES

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILI-ZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY REZERVY	
SO	SO		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
OV	OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OS			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ
OH			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVŮ
VS			PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
VL	VL		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - LEHKÉHO PRŮMYSLU
VZ	VZ		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ

