

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 2066/168/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklou
souboru nemovitých věcí:**

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

Cena pozemku p.č.199/4,k.ú. Straník za 1m².

Znalec: Ing. Ivo Štefek



Číslo posudku v evidenci justice: 080366/2025

Zadavatel: Město Nový Jičín
Masarykovo náměstí 1/1, 741 01 Nový Jičín

Počet stran: 25 a 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 22.10.2025

Vyhotoveno: V Novém Jičíně 22.10.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklou souboru nemovitých věcí:

Pozemek p.č.200/8,zahrada, k.ú. Straník o evidované výměře 148 m².

Pozemek p.č.199/4,ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Straník.

Cena pozemku p.č.199/4,k.ú. Straník za 1m².

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřeby objednatele ke dni ocenění **tj.22.10.2025**

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly zjištěny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.10.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

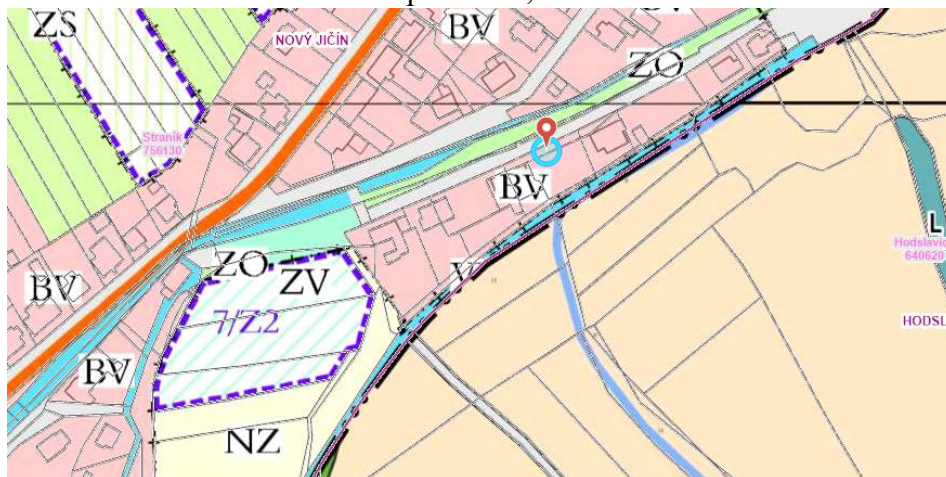
Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. ,č. 488/2020 Sb.,424/2022 Sb.,č.337/2021 Sb,č. 434/2023 Sb. a č.370 Sb. ze dne 3.12.2024 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

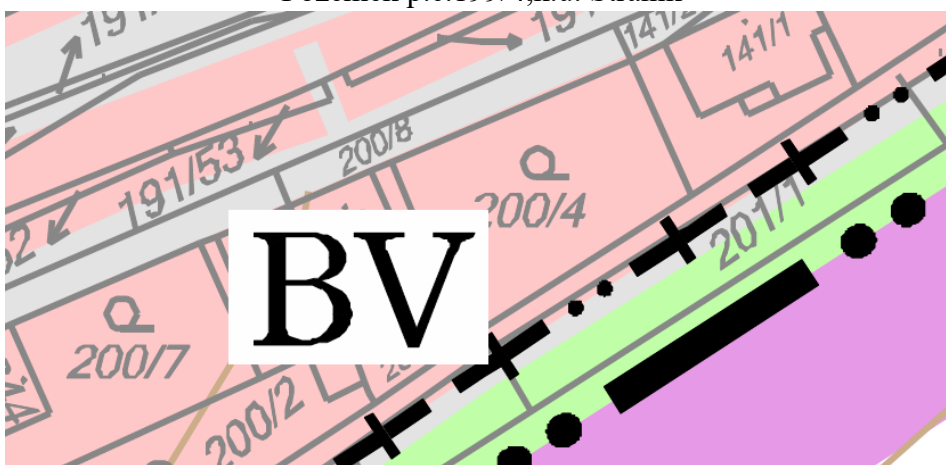
- b. Informační snímek z katastrální mapy
- c. Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky
- d. Podklady z regionálního informačního servisu
- e. Informace sdělené zástupcem objednatele posudku
- f. Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení
- g. Podklady z KN
- h. Skutečnosti zjištěné na místě v den prohlídky

Územní plán

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník



Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník



Povodňová mapa



2.3. Věrohodnost zdroje dat

Ověřené použité zdroje:

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

VYHLÁŠKA č. 370 ze dne 3.prosince 2024,

kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo financí stanoví podle § 33, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.:

Povodňová mapa - portál Územní plány obcí

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Určení administrativní ceny

Ocenění je provedeno podle zákona zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., 424/2022 Sb., č. 337/2021 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370 Sb. ze dne 3.12.2024, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

ZÁKON č. 151/1997 Sb.,

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

VYHLÁŠKA č. 370 ze dne 3. prosince 2024,

kteou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

§ 4, (1)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle [§ 3](#),

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

I_T index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jako hodnota v [příloze č. 3](#) k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

§ 4 (3)

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle [§ 3](#),

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right),$$

Určení obvyklé hodnoty, ceny

§ 1a

Určení obvyklé ceny

(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 zdůvodnění 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.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Pro odhad tržní hodnoty se používají zejména tyto oceňovací metody:

- a) Při určení obvyklé ceny pro majetek se vždy preferuje porovnávací způsob ocenění, vycházející ze skutečně dosahovaných sjednávaných cen na tuzemském trhu v daném místě a čase.
- b) V odůvodněných případech a na základě objektivních příčin lze při porovnání vycházet pouze z nabídkových cen. V takovém případě musí znalecký posudek obsahovat i ocenění dle příslušného oceňovacího předpisu MF - vyhlášky č.441/2013 Sb. v platném znění.
- c) V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky.

Závěrečný odborný odhad obecné ceny

podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. ,č. 488/2020 Sb.,424/2022 Sb.,č.337/2021 Sb,č. 434/2023 Sb. a č.370 Sb. ze dne 3.12.2024 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Bylo postupováno v souladu s vyhláškou 503/2020 Sb. ze dne 26.listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti a v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. ,č. 488/2020 Sb.,424/2022 Sb.,č.337/2021 Sb,č. 434/2023 Sb. a č.370 Sb. ze dne 3.12.2024 , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Straník

Vlastnické a evidenční údaje

LV 10001

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

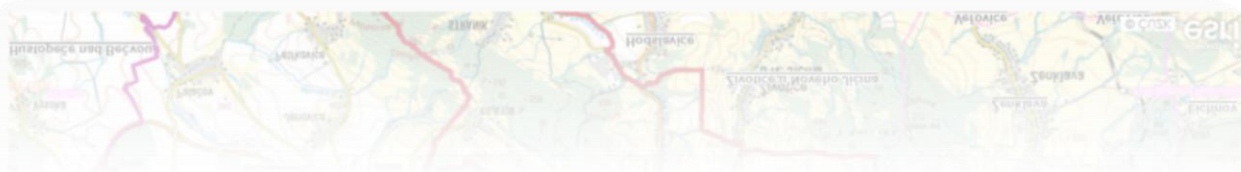
Vlastník: Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín

Místopis

Nový Jičín (okres Nový Jičín)

Typ sídla: Město
ZUJ (kód obce): 599191
ORP: [SO ORP Nový Jičín](#)
LAU 1 (NUTS 4): [CZ0804 - okres Nový Jičín](#)
NUTS 3: [CZ080 - Moravskoslezský kraj](#)
NUTS2: CZ08 - Moravskoslezsko

Obec s pověřeným obecním úřadem: Nový Jičín
Obec s rozšířenou působností: Nový Jičín
Katastrální plocha (ha): 3652
Počet bydlících obyvatel k 2023: 22993
Nadmořská výška (m n.m.): 285
První písemná zpráva (rok): 1313



Celkový popis nemovité věci

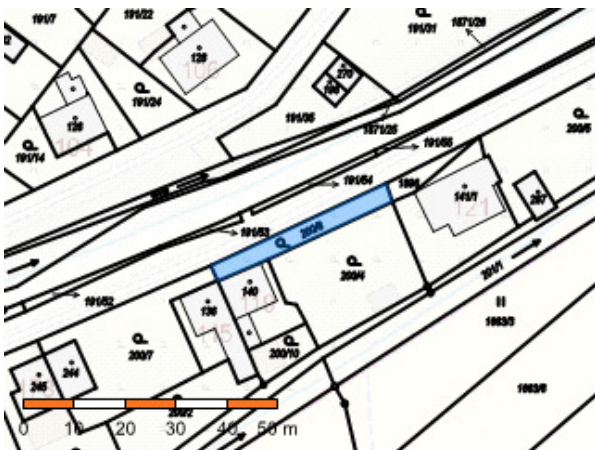
Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník



Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník



Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník



Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník je ve funkčním celku s pozemkem p.č.st.240,zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Straník. Navazuje na místní účelovou komunikaci a je součástí vjezdu k RD, část je užívána jako zahrada. Samostatně neprodejný třetím osobám.

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník



Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník , zadní část u pozemku p.č.210,k.ú.Straník byl historicky bývalý chodník podél místní strouhy, která stahuje povrchové vody z okolních polí. Samostatně nevyužitelný a taktéž samostatně neprodejný.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

1. Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

1. Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

Obsah ocenění na tržních principech

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

LV:	10001
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Straník
Počet obyvatel:	22 993

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,386,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a 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 nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Bez vlivu.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Tržně nezajímavé pozemky.	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,641}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,610}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$i = 2$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,622$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,592$$

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

1. Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,610$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Bez vlivu na cenu.	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: Vlivy snižující cenu - Samostatně neprodejné pozemky.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,610 * 0,700 * 0,970 = 0,414$$

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	2 386,-	0,414		987,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	200/8	1	987,80	987,80
Stavební pozemek - celkem			1	987,80	
Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník - cena zjištěná celkem				=	987,80 Kč

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

1. Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III – Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I – V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy III – Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené III – Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití I – Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,150}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 386,-	0,150	1,000	357,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	199/4	1	357,90	357,90
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	357,90

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník - cena zjištěná celkem = **357,90 Kč**

Tržní ocenění majetku

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

Oceňovaná nemovitá věc

V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky. Toto se týká tohoto případu.

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	2 386,-	0,414		987,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	200/8	1	987,80	987,80
Stavební pozemek - celkem				1	987,80

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník - cena zjištěná celkem = 987,80 Kč

Zjištěná cena: 980,- Kč/m²

Výměra pozemku: 148,00 m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Stanovená jednotková cena	980 Kč/m²
Výměra pozemku	148,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	145 040 Kč

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

Oceňovaná nemovitá věc

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství				
§ 4 odst. 3	2 386,-	0,150	1,000	357,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	199/4	1	357,90	357,90
Ostatní stavební pozemek - celkem				1	357,90

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník - cena zjištěná celkem = 357,90 Kč

Zjištěná cena: 360,- Kč/m²

Výměra pozemku: 1,00 m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Stanovená jednotková cena	360 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	360 Kč/m²

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

1. Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník 988,- Kč

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník - celkem: **990,- Kč/m²**

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

1. Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník 358,- Kč

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník - celkem: **360 Kč/m²**

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Komentář ke stanovení výsledné ceny

I. Nemovitá věc, které se výkon týká

Provedení vypracování znaleckého posudku na cenu v čase a místě obvyklou souboru nemovitých věcí:

Pozemek p.č.200/8,zahrada, k.ú. Straník o evidované výměře 148 m².

Pozemek p.č.199/4,ostatní plocha,ostatní komunikace, k.ú. Straník

Cena pozemku p.č.199/4,k.ú. Straník za 1m².

Silné stránky

Bez omezení vlastnických práv

Slabé stránky

Omezená prodejnost třetím osobám

Tvar

Příležitosti

Vznik pozemků v jednotném funkčním celku

Hrozby

Možné právní rozpory při nedohodě

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty vycházel znalec Pro závěrečné stanovení obecné (obvyklé – tržní) ceny je nutno provést rekapitulaci a posouzení vypočtených hodnot a cen, posoudit charakteristiku, specifika a resp. rizika a závady oceňovaných pozemků s analýzou silných a slabých stránek, v trendech potom příležitosti a hrozby. Každá metoda má své klady a zápory, z tohoto důvodu jsem před rozhodnutím, kterou metodu použiji, provedl analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných a dostupných informací. V případě, že na trhu není k dispozici vhodný porovnatelný ekvivalent s dostatečnou vypovídací schopností pro porovnání na základě realizovaných ani nabídkových cen, provede se ocenění dle vyhlášky. Toto se týká tohoto případu. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou nemovité věci, takto

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník ve výši 990,- Kč/m² tj.145 040,-Kč/nemovitá věc

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník ve výši 360,- Kč/m²

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká

Nezjištěno

III. Výsledná celková cena souboru nemovitých věcí (I.) a jejího příslušenství (II.) , které se výkon týká

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník ve výši 990,- Kč/m² tj.145 040,-Kč/nemovitá věc

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník ve výši 360,- Kč/m²

IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva:
Bez

V. Celková cena

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník ve výši 990,- Kč/m² tj.145 040,-Kč/nemovitá věc
Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník ve výši 360,- Kč/m²

5. ZÁVĚR

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník

145 040,- Kč

Pozemek p.č.200/8,k.ú. Straník	
Obvyklá cena	145 040 Kč
bez DPH	
slovy: Jedno sto čtyřicet pět tisíc čtyřicet Kč	

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník

360,- Kč

Pozemek p.č.199/4,k.ú. Straník	
Obvyklá cena	360 Kč/m ²
bez DPH	
slovy: Tři sta šedesát Kč	

Výsledkem ocenění je stanovení ceny v čase a místě obvyklém nemovité věci pro potřeby objednatele.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 2025148.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 31.7.2013 č.j. Spr 3790/2012 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2066/168/2025.

V Novém Jičíně 22.10.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Ivo Štefek



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

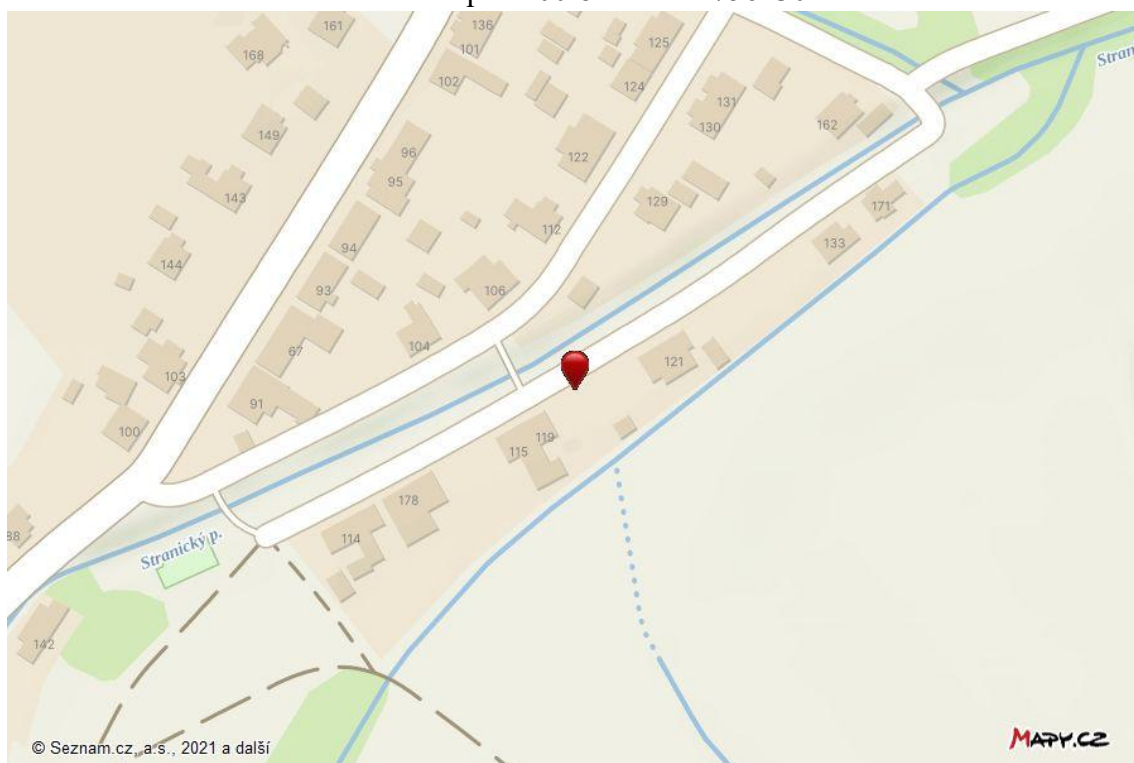
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2066/168/2025

počet stran A4 v příloze:	
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	4
Fotodokumentace	1

Mapa oblasti

Pozemek p.č. 200/8 v k.ú. č. 756130



Pozemek p.č. 200/8 v k.ú. č. 756130

Výpis z katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	200/8
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Straník [756130]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	148
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	148

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	199/4
Obec:	Nový Jičín [599191]
Katastrální území:	Straník [756130]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	349
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná ložisková území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

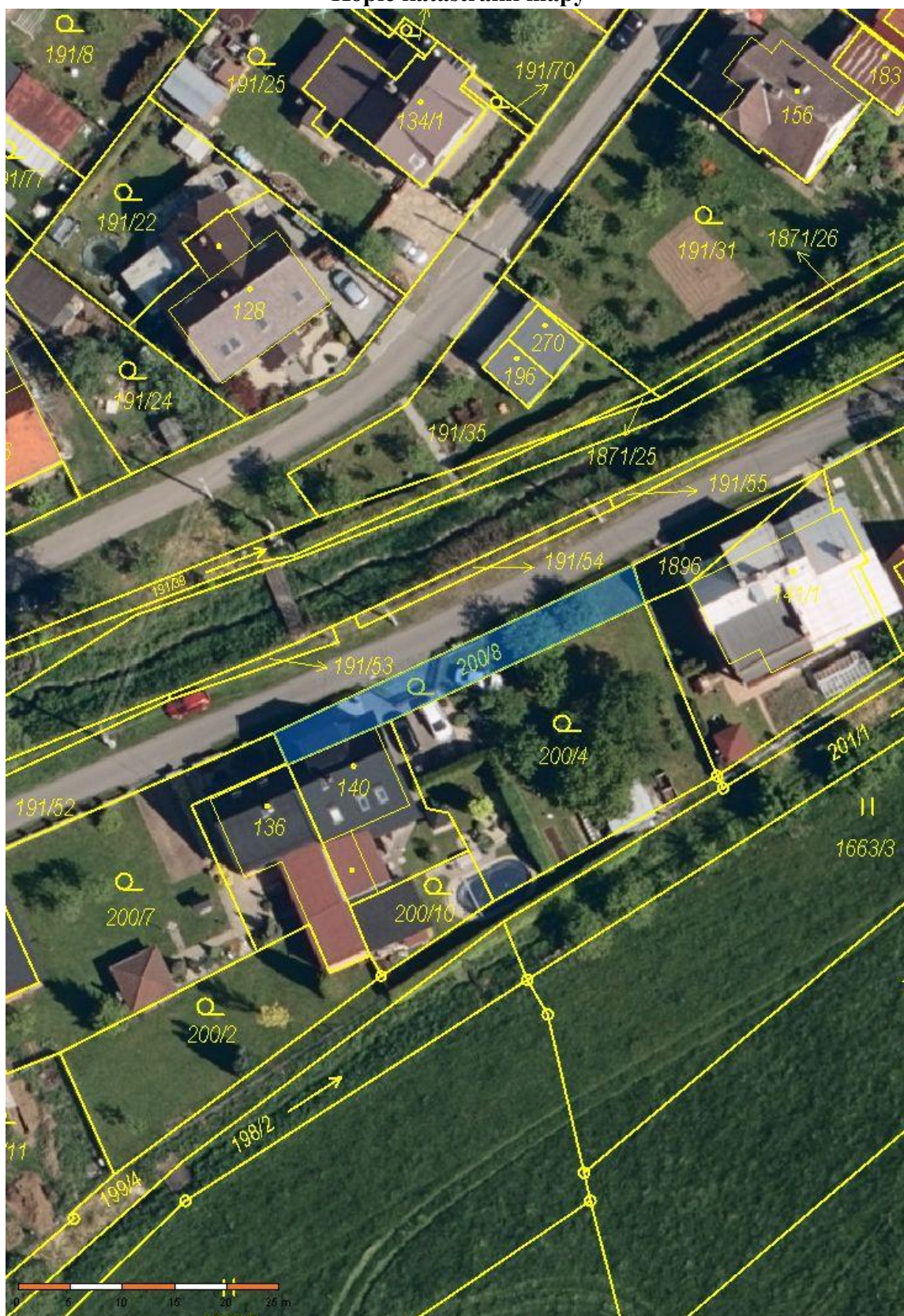
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Kopie katastrální mapy ze dne



Pozemek p.č. 200/8 v k.ú. č. 756130

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 200/8 v k.ú. č. 756130

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 199/4 v k.ú. č. 756130

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 199/4 v k.ú. č. 756130

Fotodokumentace

