

## Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3764/10/2026

O obvyklé ceně nemovitosti - pozemků parc.č. 835/1 a 836/2, oba v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.



**Objednatel posudku:**

**Město Nový Jičín**  
Masarykovo nám. 1/1  
741 01 Nový Jičín

**Účel posudku:**

Obvyklá cena nemovitosti.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 2.2.2026 vypracoval:**

**Ing. Petr Kreuzer**

748 01 Hlučín - Darkovičky  
tel.:

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 02.02.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemků parc.č. 835/1 a 836/2, oba v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní 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.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze 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 nikoliv v tísně.

### Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění), o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **porovnávací**.

## 1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.02.2026 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 2.2.2026 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 2714;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané z platného územního plánu města;
- informace a údaje získané od objednatele ocenění;
- skutečnosti zjištěné na místě.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: U Mlýna  
741 01 Nový Jičín  
LV: 2714

Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Nový Jičín  
Obec: Nový Jičín  
Katastrální území: Žilina u Nového Jičína  
Počet obyvatel: 23 005  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 525,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemky parc.č. 835/1 a 836/2, oba v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín.

Oceňované pozemky – se nacházejí v okrajové části města Nový Jičín, v k.ú. Žilina u Nového Jičína, při ul. U Mlýna. Jedná se o klidnou, nerušenou lokalitu. Okolní zástavbu tvoří převážně samostatné rodinné domy. Přístup k oceňovaným pozemkům je zajištěn z veřejné komunikace na pozemku parc.č. 834 (ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví města Nový Jičín). Pozemky tvoří dohromady jeden celek s celkovou plochou 926m<sup>2</sup>. Pozemky jsou mírně svažité, mají nepravidelný tvar. Na části plochy oceňovaných pozemků se nacházejí trvalé porosty. Dle platného územního plánu města Nový Jičín, se oceňované pozemky v celých svých plochách nacházejí v plochách určených k zastavění – plochy BI – bydlení individuální – v rodinných domech. Dle zjištěných informací je vzdálenost k možnému napojení na veřejné ing. sítě cca 100m v tělese ul. Na Výsluní.

## 3.2. Obsah

1. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,333}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,333}$$

## 1. Pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 0,980 = 1,333$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	2 525,-	1,333	0,300	1 009,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	835/1	620	1 009,75	626 045,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	836/2	306	1 009,75	308 983,50
Stavební pozemky - celkem			926		<b>935 028,50</b>

**Pozemky - cena zjištěná celkem = 935 028,50 Kč**

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 935 029,- Kč

**Cena zjištěná - celkem: 935 029,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 935 030,- Kč**

slovy: Devět set třicet pět tisíc třicet Kč

## 4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

### 1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 09/2025 (V-6923/2025-804) – Prodej mírně svažitého pozemku parc.č. 445/2 a 445/3 o ploše 1760m<sup>2</sup>, určeného dle platného územního plánu jako plocha smíšená obytná, v k.ú. Palačov, okr. Nový Jičín. Inženýrské sítě - elektřina a vodovodní přípojka v přístupové komunikaci, kanalizace (v obecní příjezdové cestě - cca 40m).

Plocha pozemků: 1760m<sup>2</sup>.

Realizovaný prodej 09/2025: 4.200.000,- Kč (= cca 2.386,- Kč/m<sup>2</sup> plochy)

Tato nemovitost se nachází v horší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; uvedené pozemky mají lepší stavební připravenost (možnost napojení na veřejné ing. sítě) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,80; větší plocha uvedených pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; výhodnější (pravidelný) tvar pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95. Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 1.999,- Kč/m<sup>2</sup> plochy.

## 2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 02/2025 (V-936/2025-804) – pozemku parc.č. 1493/208 (777m<sup>2</sup>) v k.ú. Žilina u Nového Jičína. Stavební pozemek na ul. Javorová, na okraji zastavěné části města. Pozemek mírně svažité, dle platného územního plánu v plochách BI – bydlení individuální. V tělese přístupové komunikace kompletní IS.

Plocha pozemků: 777m<sup>2</sup>.

Realizovaný prodej 02/2025: 1.396.152,- Kč (= cca 1.797,- Kč/m<sup>2</sup> plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedené pozemky mají lepší stavební připravenost (možnost napojení na veřejné ing. sítě) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; srovnatelná plocha pozemků; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; výhodnější (pravidelný) tvar pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.  
Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 1.344,- Kč/m<sup>2</sup> plochy.

### 3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 02/2025 (V-1362/2025-804) – stavební pozemek určený k bydlení v k.ú. Vlčnov u Starého Jičína. Tento pozemek o celkové ploše 1354m<sup>2</sup>. V blízkosti pozemku (v tělese přístupové komunikace) jsou veškeré ing. sítě (kanalizace, voda, elektrina) k dispozici. Přístup k nemovitosti zajišťuje asfaltová vozovka. Pozemek k výstavbě RD.

Plocha pozemků: 1354m<sup>2</sup>.

Realizovaný prodej 02/2025: 2.400.000,- Kč (= cca 1.773,- Kč/m<sup>2</sup> plochy)

Tato nemovitost se nachází v horší lokalitě – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (možnost napojení na veřejné ing. sítě) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; větší plocha uvedeného pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; výhodnější (pravidelný) tvar pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 1.462,- Kč/m<sup>2</sup> plochy.

#### **Vyhodnocení porovnávací metody:**

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 1.344,- až 1.999,- Kč/m<sup>2</sup> plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 1.602,- Kč/m<sup>2</sup> plochy

**926m<sup>2</sup> (plochy oceňovaných pozemků) x 1.602,- Kč/m<sup>2</sup> = 1.483.452,- Kč**



## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **Rekapitulace**

<b>Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)</b>	<b>935.030,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota nemovitosti</b>	<b>1.483.452,- Kč</b>

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

## **6. ZÁVĚR**

### **Stanovení obvyklé ceny**

vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovují

#### **současnou obvyklou cenu nemovitosti**

pozemků parc.č. 835/1 a 836/2, oba v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, obec Nový Jičín, okres Nový Jičín, po zaokrouhlení na:

**Obvyklá cena nemovitosti**  
**1.483.000,-Kč**

slovy: miliončtyřistaosmdesáttřítisíc Kč

V Hlučíně dne 2.2.2026

Ing. Petr Kreuzer

748 01 Hlučín – Darkovičky

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3764/10/2026.

## Fotodokumentace pořízená znalcem



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2026 13:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599191 Nový Jičín  
Kat.území: 707511 Žilina u Nového Jičína List vlastnictví: 2714

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
V R Ing. Ph.D., Nového Jičína	, 74242 Šenov u	1/2
V: Z: Mgr., Nového Jičína	74242 Šenov u	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
835/1	620	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond
836/2	306	ostatní plocha	ostatní komunikace	chráněná ložisková území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

do 05.08.2032

Oprávnění pro

Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový  
Jičín, RČ/IČO: 00298212

Povinnost k

Parcela: 835/1, Parcela: 836/2

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva č. P2022/0184/OSM ze dne  
05.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 11:09:01. Zápis proveden  
dne 07.09.2022.

V-7069/2022-804

Pořadí k 16.08.2022 11:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Štramberk II (zásobník)

Povinnost k

Parcela: 835/1, Parcela: 836/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva č. P2022/0184/OSM ze dne 05.08.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 11:09:01. Zápis proveden dne 07.09.2022.

V-7069/2022-804

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2026 13:55:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599191 Nový Jičín  
Kat.území: 707511 Žilina u Nového Jičína List vlastnictví: 2714  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

V Jičína  
V Jičína  
Za Mgr.,  
R Ing. Ph.D.,  
, 74242 Šenov u Nového  
, 74242 Šenov u Nového  
RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
835/1	62411	620

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.02.2026 14:18:29

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.



Výřez platného územního plánu města

