



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 014142/2026

Ocenění nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku:	Ocenění pozemků p.č. st. 2106 o celkové výměře 7 m ² , p.č. 337/28 o celkové výměře 6 m ² , nově vzniklých oddělením z pozemku p.č. 337/24, evidovaného na LV 10001 pro k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, cenou obvyklou k rozhodnému datu.		
Zadavatel:	Ing. S. L. IČ: 752 88 630 , 741 01 Nový Jičín		
Číslo jednací/Číslo zakázky:	IV-12-8017505		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vínohradská 938/37, Vínohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	2.4.2026		
Počet stran:	43 stran včetně příloh	Počet příloh:	3
Vydáno tištěné:	-	Vydáno elektronicky:	ANO



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 4 -
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele	- 4 -
1.2	Účel použití znaleckého posudku	- 4 -
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku	- 4 -
1.4	Rozhodné datum ocenění	- 4 -
2	VÝČET PODKLADŮ	- 5 -
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat	- 5 -
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	- 5 -
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	- 5 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem</i>	- 5 -
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i>	- 5 -
2.2.3	<i>Použitá literatura</i>	- 5 -
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	- 6 -
2.2.5	<i>Další informace</i>	- 6 -
2.3	Místní šetření	- 6 -
2.4	Věrohodnost zdroje dat	- 6 -
2.5	Zdroj dat	- 7 -
3	NÁLEZ	- 8 -
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 8 -
3.1.1	<i>Postup samotný</i>	- 8 -
3.1.2	<i>Data získaná o oceňované nemovité věci</i>	- 8 -
3.1.3	<i>Analýza trhu</i>	- 15 -
3.2	Stanovení kritérií výběru	- 16 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí	- 17 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat	- 17 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 17 -
4	POSUDEK	- 18 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 18 -
4.1.1	<i>Pojmy vymezující hodnotu</i>	- 18 -
4.1.2	<i>Metodologie ocenění</i>	- 20 -
4.1.3	<i>Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení ceny obvyklé</i>	- 23 -
4.1.4	<i>Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení ceny zjištěné</i>	- 29 -



4.2	Výsledky analýzy dat	- 31 -
4.2.1	Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé.....	- 31 -
4.2.2	Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné.....	- 32 -
5	ODŮVODNĚNÍ	- 33 -
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 33 -
5.1.1	Pro určení ceny obvyklé	- 33 -
5.1.2	Pro určení ceny zjištěné	- 33 -
5.1.3	Výsledky analýzy.....	- 33 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 33 -
6	ZÁVĚR.....	- 35 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 35 -
6.2	Závěrečný výrok	- 35 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 35 -
7	PŘÍLOHY.....	- 36 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 43 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci	- 10 -
Obrázek 2	Geometrický plán	- 11 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě.....	- 13 -
Obrázek 4	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu	- 14 -
Obrázek 5	ČSOB Index bydlení	- 15 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Výpočet výměry pozemku	- 13 -
Tabulka 2	Výčet srovnávacích případů.....	- 17 -
Tabulka 3	Popis a analýza dat – porovnávací hodnota	- 24 -
Tabulka 4	Určení jednotkové obvyklé ceny.....	- 31 -
Tabulka 5	Určení obvyklé ceny.....	- 31 -



1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Určete k rozhodnému datu cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, pozemků p.č. st. 2106 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m², pozemku p.č. 337/28 v druhu ostatní plocha, způsob využitá jiná plocha o výměře 6 m², které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 337/24 podle geometrického plánu č. 1735-1445/2021 ze dne 10.2.2022, pozemek p.č. 337/24 evidován na LV 10001 pro k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, obec Nový Jičín (dále jen „Předmětná nemovitá věc“).

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek bude použit za účelem zjištění hodnoty Předmětné nemovité věci pro potřeby Zadavatele v souvislosti s jednáním o jejím nákupu. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 11. březen 2026, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).



2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Identifikace Předmětné nemovité věci.
2. Objednávka Zadavatele.
3. Geometrický plán č. 1735-1445/2021 ze dne 10.2.2022, vyhotovený společností RJGEO, s.r.o.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.
7. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
8. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2025, zpracovatel překladu do českého jazyka: European Valuation Institute, z.ú., vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. K Oboře 578, Jesenice, ISBN 978-80-87865-81-1.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

2.2.4 Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://www.csob.cz>
10. <https://mfcr.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění pozdějších předpisů.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem Zpracovatele k Rozhodnému datu.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce Zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. U dat převzatých z veřejně dostupných zdrojů a databází nemohl Zpracovatel ověřit jejich věrohodnost v plném rozsahu, neboť se nepodílel na jejich tvorbě. Jedná se však o standardní informační zdroje běžně využívané v oceňovací praxi, data z nich byla podrobena logické kontrole a konfrontována s ostatními zjištěními, a proto je Zpracovatel pro účely tohoto posudku považuje za věrohodná.

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.



2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel znaleckého posudku nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známe Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětné nemovité věci, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

2.5 Zdroj dat

Data, které jsou v tomto znaleckém posudku použita vychází jednak z již existujícího zdroje – data sebraná a jednak byla vytvořena přímo Zpracovatelem – data vytvořená. Pro rozlišení těchto dat v rámci tohoto znaleckého posudku platí, že data, u kterých je uveden zdroj těchto dat (například podklady předané Zadavatelem, výpis z katastru nemovitostí, snímky z katastrálních či jiných map, územní plán obce, údaje ČSÚ, realizované prodeje a realitní nabídky, použitá literatura a data z použitých internetových zdrojů), jsou data sebraná. Ostatní data bez uvedení zdroje (například skutečnosti zjištěné při místním šetření, fotodokumentace) jsou pak data vytvořená Zpracovatelem.



3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Současně byla shromážděna relevantní data týkající se obce a polohy Předmětné nemovité věci. Informace o aktuálním stavu nemovitosti byly získány v rámci provedeného místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána na základě klíčových kvalitativních a kvantitativních charakteristik významných pro ocenění, tedy skutečného stavu, předpokládaného způsobu využití, existence porostů, případné zastavěnosti, výměry, stavebně technického stavu a vybavenosti apod. Umístění Předmětné nemovité věci bylo hodnoceno s využitím katastrální mapy propojené s ortofotomapou a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci.

Místní šetření proběhlo k Rozhodnému datu za účasti zástupce Zpracovatele.

3.1.2 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.2.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

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

3.1.2.2 Charakteristika obce

Nový Jičín je město ležící v Moravskoslezském kraji v České republice, a je také centrem stejnojmenného okresu Nový Jičín. Město má bohatou historii a významnou průmyslovou tradici, ale také krásnou přírodu v okolí. Nový Jičín se nachází přibližně 25 km severovýchodně od Ostravy, v údolí řeky Jičinky. Město je dobře dostupné díky silničním a železničním spojením, což ho činí snadno přístupným pro návštěvníky i pro obchodní aktivity. V obci se nachází střední, základní a mateřské školy, knihovny, kina působí zde různé organizace, které se aktivně zapojují do příprav kulturních, sportovních a společenských akcí. Zdravotnictví v Novém Jičíně je dobře rozvinuté, s různými zdravotnickými zařízeními, která pokrývají širokou škálu potřeb obyvatel i návštěvníků. Město má jak nemocnice, tak i ambulantní péči, která poskytuje kvalitní služby v oblasti prevence, diagnostiky, léčby a rehabilitace. V Novém Jičíně jsou sportovní areály, koupaliště, tělocvičny, stadiony. V obci je plynofikace, vodovod, elektřina a kanalizace. Autobusové nádraží v Novém Jičíně bylo v nedávné době kompletně zbouráno a místo něj bylo postaveno nové, v obci je městská hromadná doprava a vlakové nádraží. Obcí prochází silnice č. 57 a 48. Oceňovaný pozemek se nachází v k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí.

Statistika podle RIS (Regionální informační servis):

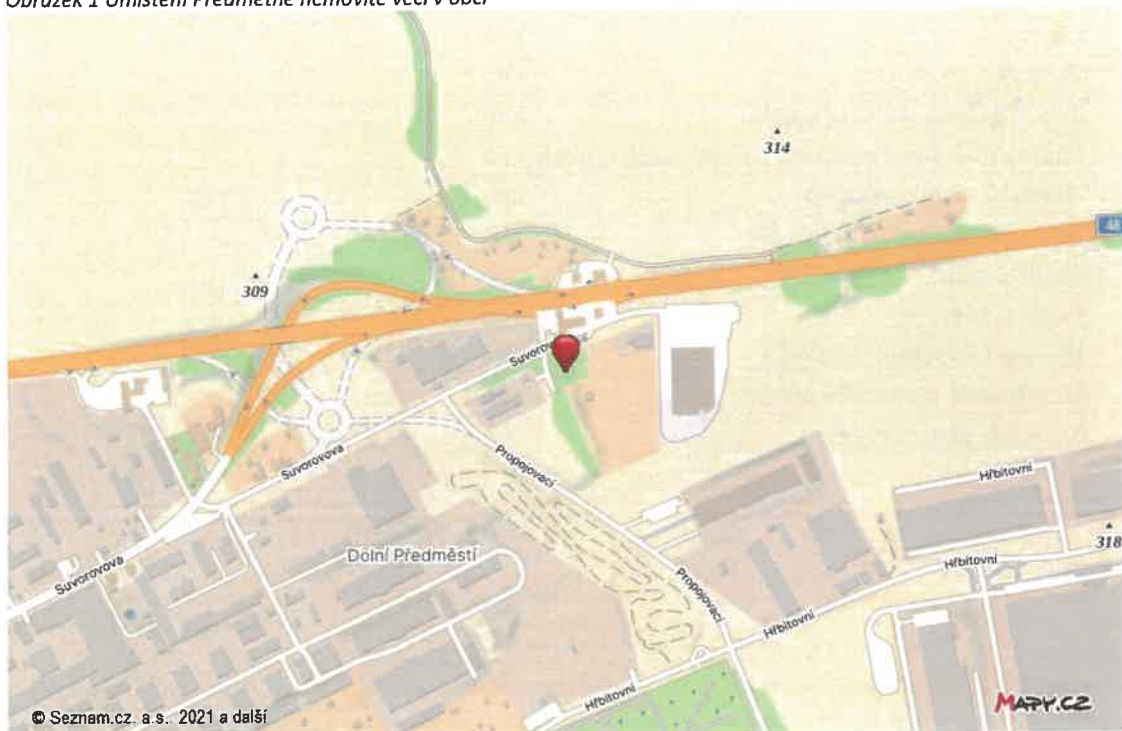
Pošta	3
PSČ	74101



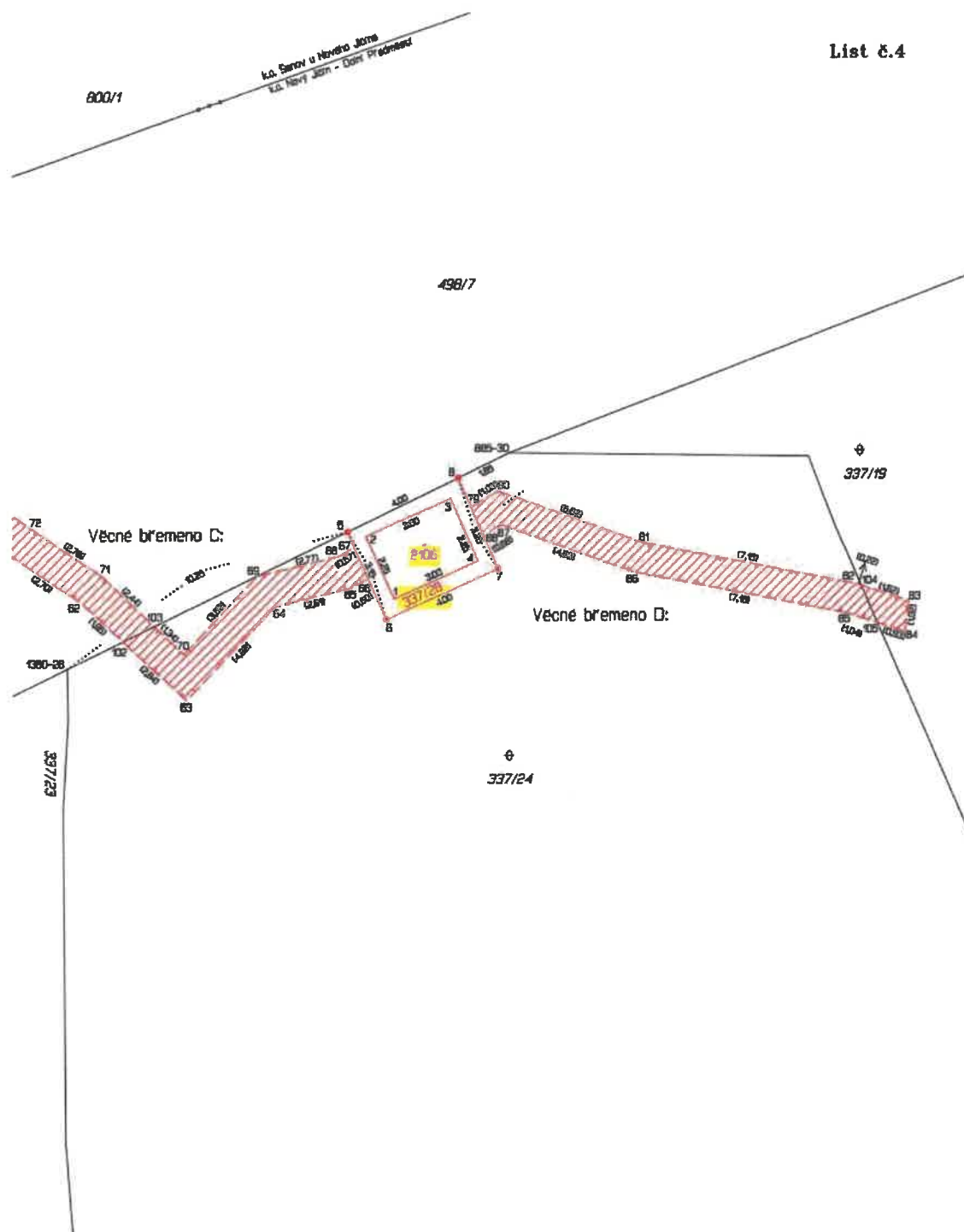
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Hasičský záchranný sbor	ano
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ano
Požární hydrant	ano
Obvodní oddělení policie ČR	ano
Detašované pracoviště policie	ano
Městská, obecní policie	ano

3.1.2.3 Poloha Předmětné nemovité věci a její popis

Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: <https://mapy.com/>



Zdroj: Zadavatel

Předmětem ocenění je pozemek p.č. st. 2106 v druhu zastavěná plocha a nádvoří, dále pozemek p.č. 337/28 v druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 337/24 podle předloženého geometrického plánu.

Ve skutečnosti se jedná k Rozhodnému datu o pozemek p.č. st. 2106 skutečně zastavěný kioskovou trafostanicí a pozemek p.č. 337/28 navazuje kolem pozemku p.č. st. 2016 a je zpevněný. Pozemky jsou rovinaté, nejsou oplocené a přístup je z veřejné komunikace. Výměra pozemku p.č. st. 2016 dle předloženého geometrického plánu činí 7 m² a výměra pozemku p.č. 337/28 činí 6 m². Pozemky jsou oddělené z pozemku p.č. 337/24 v druhu ostatní plocha a způsob využití neplodná půda.

Na základě výše uvedených skutečností jsou pozemky v tomto posudku posuzované jako stavební pozemky, kde pozemek p.č. st. 2106 je skutečně zastavěný stavbou trafostanice a pozemek p.č. 337/28 navazuje kolem pozemku p.č. 337/28. Pozemky p.č. st. 2106 a p.č. 337/28 jsou umístěné podle územního plánu v plochách VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl. Stavba trafostanice není v tomto znaleckém posudku oceněna.

Tabulka 1 Výpočet výměry pozemku

Výpočet výměry pozemku		
Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m ²)
p.č. st. 2106	zastavěná plocha a nádvoří	7
p.č. 337/28	ostatní plocha, jiná plocha	6
	Výměra celkem	13

Zdroj: Vlastní zpracování

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě

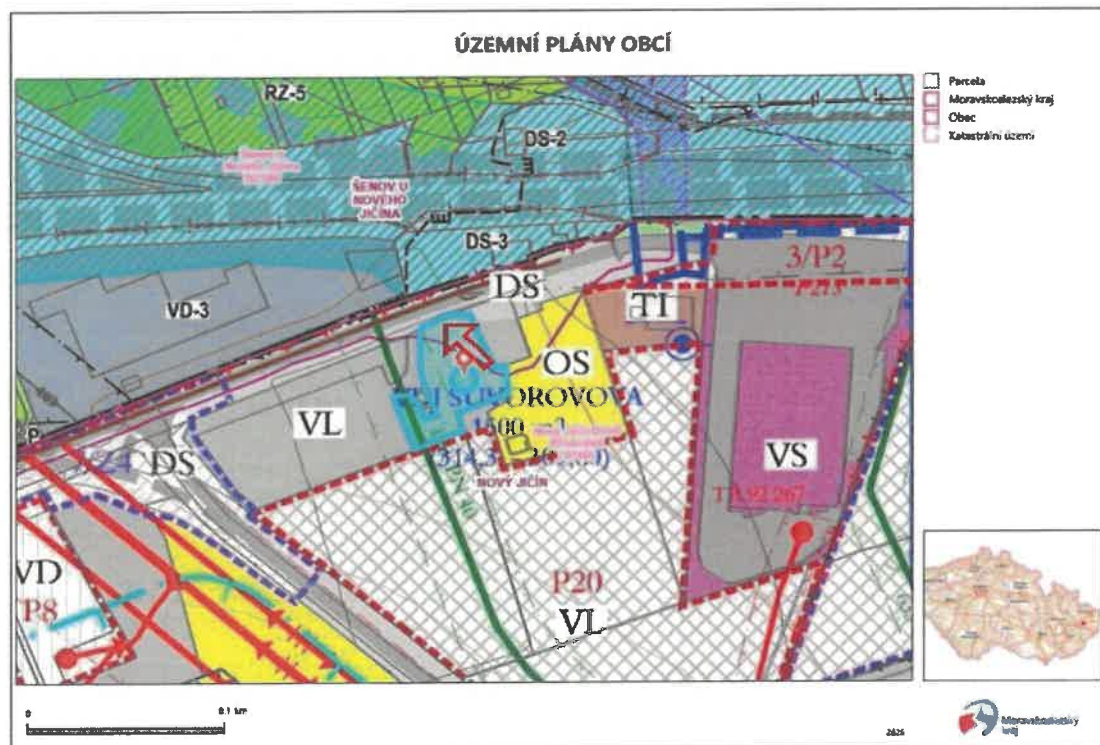


Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Pozemky se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl.

VL - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - LEHKÝ PRŮMYSL
Využití hlavní - stavby a zařízení průmyslové výroby u nichž se nepředpokládají negativní vlivy z provozované činnosti za hranici ploch; - výrobní služby, drobná výroba; - stavby pro skladování. Využití přípustné - sběrné dvory; - stavby a zařízení integrovaného záchranného systému - čerpací stanice pohonných hmot; - sociální a stravovací zařízení pro zaměstnance, administrativní budovy; - stavby komunikací funkční skupina C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou; - hromadné garáže podzemní, nadzemní; - byt pro majitele nebo hlídače nebo správce; - autobazary; - odstavování nákladních vozidel a autobusů; - stavby pro chov zvířat v souladu s platnými hygienickými předpisy. Vypočtené ochranné pásmo nesmí zasahovat objekty hygienické ochrany; - nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura; - zeleň ochranná, izolační i rekreační; - sběrný surovin; - psí útulek, hotel pro psy. Využití nepřípustné: - stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedených ve využití hlavním a přípustném.

Obrázek 4 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



Zdroj: Územní plán obce

3.1.2.4 Omezující vlivy a rizika

Podle části C na LV nejsou zapsána věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc, ale v části D je uvedeno: Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-172/2022-804 – viz Příloha č. 1. Tato omezení nemají vliv na určení obvyklé ceny. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Pozemek je v ochranném pásmu trafostanice a chráněném ložiskovém území.

3.1.3 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. Původně se nazýval HB INDEX, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střechou a se silným brandem ČSOB.

ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Růst cen všech kategorií nemovitostí v Česku v uplynulém roce zrychlil tempo. Vedle toho tržní ceny bytů, rodinných domů i pozemků vystoupaly na nová maxima. Ceny bytů v roce 2025 meziročně vzrostly o 13,6 procenta, rodinných domů o 9,5 procenta a pozemků o 7,2 procenta, vyplývá z nových výsledků ČSOB Indexu bydlení.

Ceny pozemků ve čtvrtém čtvrtletí mezikvartálně narostly o 2,5 procenta, což představovalo nejsilnější tempo za poslední bezmála tři roky. I v posledním čtvrtletí loňského roku platilo to, co v minulých sledovaných obdobích – poptávka na trhu s pozemky zaostávala za jejich nabídkou. Tu brzdí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. Zájem kupců se tak přesouval dál od větších sídel, a to i na místa bez veřejné infrastruktury, kterou lze nahrazovat novými technologiemi, jakými jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy.

Obrázek 5 ČSOB Index bydlení

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q4/2024	+ 1,4	313,1	
Q1/2025	+ 2,0	319,4	
Q2/2025	+ 1,6	324,5	+7,2
Q3/2025	+ 1,0	327,7	
Q4/2025	+ 2,5	335,6	

Zdroj: ČSOB banka



Ke všem těmto statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod.

3.2 Stanovení kritérií výběru

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavěné území obce.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- Pozemky jsou řešené jako stavební, pozemek p.č. st. 2106 je skutečně zastavěn stavbou trafostanice.
- Podle územního plánu se pozemky nachází v plochách VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti uvažován v úrovni uvedené v kapitole 4.1.3 tohoto znaleckého posudku. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu (uvažované % meziročního nárůstu) /12 měsíců * počet měsíců mezi obdobími od právních účinků vkladu kupní smlouvy do měsíce Rozhodného data.
- K2 zohlednění investiční připravenosti – tímto je zohledněn vztah k územnímu plánu, existence inženýrských sítí, vydaná rozhodnutí pro další využití apod.
- K3 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.
- K7 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje.

3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 2 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy		
Číslo	Katastrální území	Umístění
1	Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín	p.č. st. 1316
2	Nový Jičín-Dolní Předměstí, obec Nový Jičín	p.č. 620/7, p.č. st. 2163
3	Jistebník, obec Jistebník	p.č. 389/1
4	Bruzovice, obec Bruzovice	p.č. 761/7, p.č. st. 635
5	Příbor, obec Příbor	p.č. 1210/2

Zdroj: Vlastní zpracování

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

Pro zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé Předmětné nemovité věci bylo postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu. V souladu s požadavkem na přehlednost znaleckého posudku podle § 43 odst. 1 vyhlášky č. 503/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jsou jednotlivé dílčí výčty použitých dat pro každý použitý srovnávací příklad uvedeny vždy v příslušné části výpočtu v následující kapitole znaleckého posudku.



4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je peněžní nebo jiná protihodnota žádaná, nabízená nebo zaplacená za aktivum nebo za převzetí závazku. Cena a hodnota se mohou lišit.

Hodnota je kvantitativní závěr oceňovatele o výsledku procesu oceňování, který je plně v souladu s požadavky Mezinárodních oceňovacích standardů k datu ocenění. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) Obvyklou cenou 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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 tísní. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.



(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů 2025

Pojem tržní hodnota je definována dle IVS 102 Standardy hodnoty: Dodatek (International Valuation Standards council, str. 50-54), kde:

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum a/nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím vi transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní.“

Definice tržní hodnoty musí být aplikována v souladu s následujícím koncepčním rámcem:

- I. „*Odhadnutou částkou*“ se rozumí cena vyjádřená v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je nejpravděpodobnější cena přiměřeně dosažitelná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Jedná se o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou prodávajícím a nejvýhodnější cenu přiměřeně dosažitelnou kupujícím.
- II. „*Tím, že aktivum nebo závazek by měly být směněny, se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena.*“
- III. Slovy „*k datu ocenění*“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu.
- IV. „*Ochotným kupujícím*“ se rozumí kupující, který je ke koupi motivován, ale nikoliv nucen. Tento kupující není ani příliš dychtiví, ani rozhodnutý koupit za každou cenu.
- V. „*Ochotný prodávající*“ není ani příliš dychtiví prodávající, ani prodávající z donucení, který je připraven prodat za každou cenu, ani prodávající připravený počkat si na cenu, která není na současném trhu považována za přiměřenou.
- VI. „*Transakce uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu*“ je transakce mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni.
- VII. Slovy „*po náležitém marketingu*“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty.
- VIII. Formulace „*kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě*“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění.
- IX. Vyjádření „*a nikoliv v tísní*“ znamená, že obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná z nich není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

Tržní hodnota aktiva odráží jeho nejvyšší a nejlepší využití (viz IVS 102 Standardy hodnoty, Dodatek A90). Nejvyšší a nejlepší využití je takové využití, z hlediska účastníka, které by u aktiva přineslo nejvyšší hodnotu. Nejvyšší a nejlepší využití musí být fyzicky možné (pokud je to na místě), finančně proveditelné, právně přípustné a vést k nejvyšší hodnotě.



4.1.2 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 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.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.



§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

IVS 103 Oceňovací přístupy

IVS 103 Oceňovací přístupy vyžaduje, aby oceňovatel posoudil a zvolil nejrelevantnější a nejvhodnější oceňovací přístupy pro ocenění daného aktiva a/nebo závazku na základě zamýšleného (zamýšlených) užití.

Hlavními oceňovacími přístupy jsou tři dále popsané a definované přístupy:

Tržní přístup

„V tržním přístupu se indikace hodnoty získává porovnáním aktiva a/nebo závazku se shodným nebo srovnatelným (tj. podobným) aktivem a/nebo závazkem, pro něž jsou k dispozici cenové informace.

V tržním přístupu by se měly vždy vzít do úvahy objem obchodů, četnost obchodů, rozsah pozorovaných cen a blízkost k datu ocenění. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) oceňované aktivum bylo nedávno prodáno v transakci vhodné ke zohlednění v rámci daného standardu hodnoty,
- b) oceňované aktivum nebo podstatně podobná aktiva jsou veřejně obchodována, a/nebo
- c) existují časté a/nebo nedávné pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy.“

Výnosový přístup

„Ve výnosovém přístupu se indikace hodnoty získává převedením projektovaných peněžních toků na jedinou současnou hodnotu. Hodnota aktiva se v rámci výnosového přístupu určuje pomocí hodnoty výnosů, peněžních toků nebo úspor nákladů generovaných aktivem.

Výnosový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) schopnost aktiva generovat výnosy je z hlediska účastníků kritickým prvkem ovlivňujícím jeho hodnotu, a/nebo
- b) u oceňovaného aktiva jsou k dispozici přiměřené projekce výše a načasování budoucích výnosů, ale neexistují žádná relevantní a spolehlivá srovnatelná tržní aktiva.“

Nákladový přístup

„V nákladovém přístupu se indikace hodnoty získává na základě ekonomického principu, že kupující nezaplatí za aktivum více, než kolik dělají náklady na pořízení aktiva se stejnou užitečností, ať jeho koupí, nebo jeho zhotovením, jestliže tu nepůsobí faktory nevhodného času, komplikací, rizika nebo jiné. V tomto přístupu se indikace hodnoty získává tak, že se vypočítají náklady nahrazení nebo



reprodukce aktiva a provedou se odečty za všechny relevantní formy znehodnocení.

Nákladový přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za následujících okolností:

- a) účastníci by byli schopni nově vytvořit aktivum s užitečností v podstatě stejnou, jako má oceňované aktivum, bez regulatorních nebo právních omezení, a toto aktivum by mohlo být nově vytvořeno dostatečně rychle, takže by účastník nebyl ochoten zaplatit významnou prémii za možnost využít oceňované aktivum ihned,
- b) aktivum přímo nevytváří výnosy a jedinečná povaha aktiva znemožňuje použití výnosového přístupu nebo tržního přístupu.
- c) používaný standard hodnoty v základu vychází z nákladů nahrazení, a/nebo
- d) aktivum bylo nedávno vytvořeno nebo vydáno a prodáno účastníkům trhu, takže existuje vysoká míra spolehlivosti předpokladů používaných v nákladovém přístupu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody.

Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů

Ocenění předmětného majetku bude provedeno cenou obvyklou a cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb. a dle jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

4.1.3 Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. se obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby jediný možný ve vztahu k zákonu o oceňování majetku. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů pozemků v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Vzhledem k tomu, že oceňujeme pozemek v rámci technické infrastruktury a s ohledem k tomu, že porovnáváme realizované prodeje převážně z let 2023 až 2025, zvolili jsme na základě provedené analýzy trhu jako průměrnou výši meziročního nárůstu 6 % (K1).

Úprava ostatními koeficienty (K2-K7) vychází z logiky úpravy jednotkové ceny dle kapitoly 3.2 přičemž platí, že je-li v daném kritériu (koeficientu) srovnatelná nemovitost cenově lepší než oceňovaná nemovitost, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Je-li srovnatelná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1.



Tabulka 3 Popis a analýza dat – porovnávací hodnota

Úvodní 3 Popis a analýza dat porovnávací hod



Srovnávací případ 2		
Katastrální území	Nový Jičín – Dolní Předměstí	



Srovnávací případ 3		
Katastrální území	Jistebník, obec Jistebník</	

Srovnávací případ 4		
Katastrální území	Bruzovice, obec Bruzovice	



Srovnávací případ 5		
Katastrální území	Příbor, obec Příbor	



4.1.4 Popis postupu při analýze dat a analýza dat pro určení ceny zjištěné

Úkolem Zpracovatele je dále stanovit ve smyslu vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c cenu zjištěnou.

§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., odst. 7 zní: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Na základě výše uvedeného byla cena zjištěná stanovena podle jednotlivých příslušných paragrafů oceňovacího předpisu.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění účinném k Rozhodnému datu ocenění.

LV: 10001
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Nový Jičín
Katastrální území: Nový Jičín-Dolní Předměstí
Počet obyvatel: 23 005
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 2 525,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,120$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$



i = 1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,672}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,582}$$

1. Pozemek p.č. st. 2106 a p.č. 337/28

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_p = \mathbf{0,600}$

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: Ochranné pásmo - Ochranné pásmo trafostanice, chráněné ložiskové území.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 0,970 * 0,600 = \mathbf{0,565}$$

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

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé

Tabulka 4 Určení jednotkové obvyklé ceny

Výpočet jednotkové ceny obvyklé	
Srovnávací případ č. 1	2 240 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	1 828 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	1 449 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	1 050 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	1 807 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	1 675 Kč/m²
1. Kvartil	1 250 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	1 807 Kč/m²
3. Kvartil	2 034 Kč/m²
Použitá jednotková cena obvyklá:	1 807 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 5 Určení obvyklé ceny



Výsledná cena obvyklá	
Plocha pozemku	13 m ²
Jednotková cena obvyklá	1 807 Kč/m ²
Celkem	23 491 Kč
Celkem cena obvyklá majetku po rámcovém zaokrouhlení:	23 490 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá pozemku p.č. st. 2106 a pozemku p.č. 337/28 určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: **23.490,- Kč**

4.2.2 Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné

1. Ocenění pozemku p.č. st. 2106 a pozemku p.č. 337/28	18 546,06 Kč
Zjištěná cena - celkem:	18 546,06 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	18 550,- Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná pozemku p.č. st. 2106 a pozemku p.č. 337/28 určená podle oceňovacího předpisu činí po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb.: **18.550,- Kč**

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení ceny obvyklé

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

Znaleckým posudkem je provedeno určení ceny obvyklé dle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. a to v souladu s jediným možným postupem, tedy porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen obdobných předmětů ocenění, s provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění (§ 1a, odst. 2, písmeno d) cenového předpisu).

5.1.2 Pro určení ceny zjištěné

Cena zjištěná byla určena zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

5.1.3 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

- **cena zjištěná podle § 2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb.** **18.550,- Kč**
- **cena obvyklá podle § 2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.** **23.490,- Kč**

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají rozdílu, což lze odůvodnit faktem, že se jedná o poměrně běžnou záležitost, kdy cena zjištěná byla v minulosti koncipována především pro potřeby vyměření daně z nabytí nemovitých věcí a svými konstantami nemůže plně zohlednit veškeré faktory trhu s nemovitým majetkem.

5.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

- a) **Zdroje dat:** Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, oceňovací předpisy a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech uvedené v kapitole Výčet podkladů.
- b) **Sběr a tvorba dat:** Data z veřejných zdrojů uvedené v kapitole Výčet podkladů byla získána dálkovým přístupem v průběhu zpracování znaleckého posudku. Podklady od Zadavatele byly předány osobně či elektronicky. Vlastní data znalce byla vytvořena při místním šetření a dále v průběhu zpracování znaleckého posudku.
- c) **Zpracování dat:** Získaná data byla podrobena validaci a třídění. Zpracovatel vyloučil data nevěrohodná, duplicitní nebo extrémní. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy a vychází z oceňovacích předpisů. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována. Pro zpracování dat a výpočty bylo využito programové vybavení MS Word a Excel a NemExpress v aktuální verzi.
- d) **Analýza dat:** Na zpracovaný soubor dat byly aplikovány oceňovací metody uvedené v úvodu kapitoly Posudek. V rámci analýzy (výpočtu) došlo k objektivizaci dat pomocí korekčních



koeficientů, jejichž výše je odůvodněna přímo u jednotlivých výpočtů, případně daných oceňovací vyhláškou.

- e) **Interpretace výsledků:** Výsledná hodnota zjištěná matematickou analýzou byla podrobena závěrečnému odbornému posouzení (syntéze). Znalec vyhodnotil, zda vypočtená hodnota odpovídá aktuální situaci na trhu v daném místě a čase a zda není ovlivněna specifiky, která nelze postihnout výpočtovým algoritmem. Závěry interpretace jsou uvedeny v kapitole Odůvodnění.



6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Určete k rozhodnému datu cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, pozemků p.č. st. 2106 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m², pozemku p.č. 337/28 v druhu ostatní plocha, způsob využitá jiná plocha o výměře 6 m², které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 337/24 podle geometrického plánu č. 1735-1445/2021 ze dne 10.2.2022, pozemek p.č. 337/24 evidován na LV 10001 pro k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, obec Nový Jičín.

6.2 Závěrečný výrok

Cenu obvyklou Předmětné nemovité věci určujeme k Rozhodnému datu ve výši

23.490,- Kč

(slovy: dvacet tři tisíce čtyři sta devadesát korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2026, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zařídění předmětu ocenění. S cenou obvyklou pak lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až tří kalendářních měsíců. Výsledná obvyklá cena pak předpokládá, že předmětný pozemek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná cena obvyklá ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.



7 PŘÍLOHY

	počet stran A4 v příloze:
1. Výpis z katastru nemovitostí	2
2. Objednávka Zadavatele	3
3. Fotodokumentace	1



Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2026 18:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599191 Nový Jičín
Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní List vlastnictví: 10001
Předměstí
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín	00298212	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
337/24	1990	ostatní plocha	neplošná půda	chráněná ložisková území

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-172/2022-804	Parcela: 337/24

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis ze dne 7.3.1994, § 1.
POLVZ:89/1994 Z-200089/1994-804
Pro: Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín RČ/IČO: 00298212
- o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis ze dne 25.4.1996, § 1.
POLVZ:258/1996 Z-200258/1996-804
Pro: Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín RČ/IČO: 00298212
- o Kupní smlouva V11 1255/2001 ze dne 18.4.2001, právní účinky vkladu ke dni 18.4.2001.
POLVZ:143/2001 Z-200143/2001-804
Pro: Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín RČ/IČO: 00298212

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu



Pražská
znalecká kancelář

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.04.2026 18:15:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599191 Nový Jičín
Kat.území: 707465 Nový Jičín-Dolní List vlastnictví: 10001
Předměstí
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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: 01.04.2026 18:32:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

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 2

Příloha č. 2 - Objednávka Zadavatele



číslo zakázky (stavby): IV-12-8017505
naše značka:

V Novém Jičíně, dne 16.2.2026

Objednavatel ZP (Zpracovatel projektové dokumentace):

Ing. S. Li
Nový Jičín
mail: pavlikova@pelmont-nj.cz

JEDNOTNÝ FORMULÁŘ POŽADAVKU NA ZNALECKÉ SLUŽBY

1. Identifikace nemovitého majetku:

p.č. st. 2106 v k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí – ostatní plocha
p.č. 337/28 v k.ú. Nový Jičín-Dolní Předměstí – ostatní plocha

2. Účel znaleckého posudku (proč je posudek zpracováván): - nákup

3. Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):

Určení ceny/hodnoty předmětu ocenění pro účely jeho nákupu k datu místního šetření ve stavu ke dni místního šetření

4. Rozhodné datum ocenění: datum místního šetření provedené znalcem

5. Podoba: elektronický znalecký posudek.

**6. Kontaktní osoba pro místní šetření a doplnění podkladů (uvádět vždy): Ing. I. P
mail:**

7. U věcných břemen je možné buď předložit geometrický plán, nebo náčrty ve formátu dgn, dxf, nebo dwg specifikovaný na listu 2, nebo vše podrobně vypsát do tabulky uvedené na listu 3 tohoto formuláře

Termín vyhotovení posudku je do 4 týdnů po obdržení všech potřebných podkladů, včetně dodatečně vyžádaných, což bude potvrzeno akceptací objednávky;

Cena posudku je stanovena dle ceníku uvedeného v Rámcové objednávce

Ing.

Nezbytné přílohy:

Příloha č. 1 – informace o pozemku
Příloha č. 2 – GP č. 1735-1445/2021

ČEZ Distribuce, a.s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02



DISTRIBUCE

Interní / Internal

A. k ocenění pozemků a staveb:

- identifikace oceňovaných nemovitostí (výstup z ČÚZK -Nahlížení do katastru nemovitostí),
- uzavřené nájemní smlouvy, pachtý, smlouvy o věcných břemenech, jiné smlouvy vážnoucí na pozemcích,
- dřívější znalecké posudky,
- projektovou dokumentaci staveb, stavebně právní dokumentaci – kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o užívání, soupis rozsáhlejších rekonstrukcí,
- další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti,

B. k ocenění věcných břemen:

- identifikace oceňovaných nemovitostí (výstup z ČÚZK -Nahlížení do katastru nemovitostí),
- dřívější znalecké posudky,
- geometrický plán včetně výkazu výměr, a pokud neexistuje geometrický plán tak elektronické nákresy nebo plány ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, obsahující výměry dotčených ploch na pozemcích a šířku zatížení plochy technickou infrastrukturou při umístění v silničním a pomocném silničním pozemku,
- potvrzení, že se jedná o silniční nebo pomocný silniční pozemek,
- návrh smlouvy o zřízení věcného břemene nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,
- způsob vedení technické infrastruktury (nadzemní, podzemní – v případě příčného uložení do silničního pozemku uvést způsob realizace: překop/protiak),
- napěťové hladiny elektrického vedení,
- další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti a podrobnosti plánovaných věcných břemen,

C. v případě kontroly již zpracovaných znaleckých posudků

- je potřeba přiložit (kontrolovaný) znalecký posudek vypracovaný původním znalcem a původní zadání včetně podkladů.

D. Ceník za objednané znalecké služby

ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02





8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obory:

- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika – Finance a finanční řízení – Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika – Oceňování cenných papírů – Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika – Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů – Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty pohledávek
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnot práv autorských a práv souvisejících s právem autorským
- Ekonomika – Oceňování movitých věcí nehmotných – Určování hodnoty práv průmyslových
- Ekonomika – Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika – Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika – Účetnictví – Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 014142/2026.

Otisk znaleckých pečeti:

Vedoucí znalec: Ing. Mířka

Na částech 1 až 5 a 7 spolupracoval: Bc. Dvořák

Případná vysvětlení podává: Bc. Dvořák Ing. Mířka

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Mířka
K:

Ing. Mířka
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Píř
Š:

Ing. Píř
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 2.4.2026

