ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010968/2026

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993 č.j.Spr. 2379/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Nemovitost na LV 10001 - Lokalita U Jezu - p.č. 609 včetně budovy bez č.p., p.č. 610 včetně stavby čp. 287 a p.č. 611 v obci Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína, okres Nový Jičín.

Znalec: Ing. Petr Cvejn
Hlásenka 1673, 755 01 Vsetín
telefon: +420 737 468 254
e-mail: petr.cvejn@volny.cz
IČ: 14589524 DIČ: CZ5708091356 datová schránka: szyt5we
Číslo posudku v evidenci znalce: 3/2026

Zadavatel: Město Nový Jičín, IČ: 298212
Masarykovo náměstí 1/1, 741 01 Nový Jičín

OBVYKLÁ CENA	**3 800 000 Kč**

Počet stran: 37 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 27. 1. 2026 **Vyhotoveno:** Ve Vsetíně 5. 2. 2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjistit cenu obvyklou v místě a čase nemovitostí na LV 10001 - Lokalita U Jezu - p.č. 609 včetně budovy bez č.p., p.č. 610 včetně stavby čp. 287 a p.č. 611 v Žilině u Nového Jičína.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro potřeby prodeje.

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

- jedná se nemovitosti ve zhoršeném technickém stavu
- prodejnost obdobných nemovitostí málo frekventovaná
- náklady na rekonstrukci odhadnuty
- vyčíslení hodnoty zatížení budovy ochrannou památek

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27. 1. 2026 za přítomnosti pouze osobně.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 10001
- Snímek katastrální mapy pořízený z nahlížení do KN na internetu
- Prohlídka nemovitosti
- Sdělení Památkového ústavu
- Územní plán města Nový Jičín

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

- použity porovnávací hodnoty na prodej celých objektů

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- informace z realitního trhu

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína
Adresa nemovité věci:	U Jezu, 741 01 Nový Jičín

Vlastnické a evidenční údaje

Město Nový Jičín, IČ: 298212, Masarykovo náměstí 1/1, 741 01 Nový Jičín, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Od objektu není projektová dokumentace. Budova čp. 287 na p.č. 610 a stavba na p.č. 609 jsou vedeny jako kulturní památka.

Místopis

Město Nový Jičín leží zhruba 20 km severovýchodně od Hranic, 32 km jihozápadně od Ostravy, 54 km východně od Olomouce na jižním okraji Moravské brány v Podbeskydské pahorkatině. Dělí se na části Bludovice, Kojetín, **Loučka,** Nový Jičín, Straník a Žilina.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☒ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné	
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☒ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD ☐ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.	☐ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:		širší centrum - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o areál, který se skládá z těchto nemovitostí:
- z bytového domu čp. 287

- skladové sýpky na p.č. 609
- pozemků p.č. 607, p.č. 608, p.č. 609, p.č. 610 a p.č 611.

Budova a pozemky tvoří funkční celek. Budova čp. 287 na p.č. 610 a stavba na p.č. 609 jsou evidovány jako kulturní památka a pozemek p.č. 611 je rovněž evidován jako kulturní památka. Objekty jsou pravděpodobně rekonstruovatelné. Přípojky inženýrských sítí jsou nefunkční. Budovy bez rekonstrukce jsou nevyužitelné.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Dvě budovy evidovány jako kulturní památka. Komplikace hlavně při rekontrukci sýpky.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: - omezení na par.č.610 - vodovodní řad , břemeno cesty - nemá vliv na cenu obvyklou

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Budova - sýpka na p.č. 609
1.2. Budova č.p. 287 na p.č. 610
2. Hodnota pozemků
2.1. Pozemky na LV 10001
3. Porovnávací hodnota
3.1. Porovnávací hodnota
4. Výnosová hodnota
4.1. Výnosová hodnota

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova - sýpka na p.č. 609

Jedná se o zděnou budovu, stropy klenbové, střecha sedlová, krytina tašková. Budova nemá žádné vnitřní vybavení. Bude nutné provést statické zajištění budovy a případná výměna nosných prvků.

Technický stav zhoršený, hrozí samovolná demolice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	289,00 m^2
II.NP	298,00 m^2
	587,00 m^2

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
I.NP	10,80*35,80	=	386,64
II.NP	10,80*35,80	=	386,64

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	386,64 m^2	3,80 m	1 469,23
II.NP	386,64 m^2	3,00 m	1 159,92
Součet	**773,28 m^2**		**2 629,15**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 629,15 / 773,28	= 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	773,28 / 2	= 386,64 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(10,80*35,80)*(3,80)	=	1 469,23 m^3
Zastřešení +II.NP	(10,80*35,80)*(3,00+5,00*0,5)	=	2 126,52 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	1 469,23 m^3
Zastřešení +II.NP	Z	2 126,52 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		3 595,75 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	Stropy klenbové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	tašková pálená	S	100
6. Klempířské konstrukce		P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	hrubá omítka	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	hrubá omítka	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	cihelné rozpadlé	P	100
11. Dveře	dřevěná	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	100
13. Okna	dřevěná zbytky	P	100
14. Povrchy podlah	hlína	P	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace		C	100
17. Bleskosvod		C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní		C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	P	1,80	100	0,46	0,83
11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	P	3,40	100	0,46	1,56
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00

16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					79,72
Koeficient vybavení K_4:					**0,7972**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 115,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9371
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9176
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,7972
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2100
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**4 588,57**
Plná cena: 3 595,75 m^3 * 4 588,57 Kč/m^3	=	**16 499 350,58 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 100 roků		
Opotřebení: 90,000 %	-	14 849 415,52 Kč
Budova - sýpka na p.č. 609 - věcná hodnota	=	**1 649 935,06 Kč**

1.2. Budova č.p. 287 na p.č. 610

Jedná se o zděný dům dvoupatrový se střechou sedlovou. V přízemí a patře jsou bytové jednotky. Byty jsou nefunkční a neobyvatelné. Tl. zdiva se se pohybuje od 50-80 cm. V přízemí jsou klenbové stropy a v patře rovné s podhledem, pravděpodobně dřevěné trámové. Vnitřní rozvody nefunkční.

Technický stav - nutná kompletní rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	310,00 m^2
II.NP	310,00 m^2
	620,00 m^2

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
I.NP	13,45*18,60+14,80*10,60+1,80*3,30	=	412,99
II.NP	13,45*18,60+14,80*10,60+1,80*3,30	=	412,99

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
I.NP	412,99 m^2	3,60 m	1 486,76
II.NP	412,99 m^2	3,60 m	1 486,76
Součet	**825,98 m^2**		**2 973,52**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 973,52 / 825,98	= 3,60 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	825,98 / 2	= 412,99 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
I.NP	(13,45*18,60+14,80*10,60+1,80*3,30)*(3,60)	=	1 486,76 m^3
II.NP	(13,45*18,60+14,80*10,60+1,80*3,30)*(3,60)	=	1 486,76 m^3
Zastřešení	(13,45*18,60+14,80*10,60+1,80*3,30)*(4,20*0,5)	=	867,28 m^3

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
I.NP	NP	1 486,76 m^3
II.NP	NP	1 486,76 m^3
Zastřešení	Z	867,28 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		3 840,80 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel	S	100
3. Stropy	klenbové a části rovné s podhledem	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata		P	100
13. Okna	dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	S	100
15. Vytápění		P	100
16. Elektroinstalace	světelná nefunkční	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100

18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky nefunkční	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litina kamenina nefunkční	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		P	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		P	100
24. Výtahy		P	100
25. Ostatní		P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	P	0,30	100	0,46	0,14
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	P	3,80	100	0,46	1,75
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	P	1,70	100	0,46	0,78
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	P	2,90	100	0,46	1,33
24. Výtahy	P	1,00	100	0,46	0,46
25. Ostatní	P	5,20	100	0,46	2,39
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,95
Koeficient vybavení K_4:					**0,9195**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9360
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9195
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1740

Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**6 627,94**
Plná cena:	3 840,80 m^3 * 6 627,94 Kč/m^3	=	**25 456 591,95 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 80 roků Opotřebení: 75,000 %	-	19 092 443,96 Kč
Budova č.p. 287 na p.č. 610 - věcná hodnota	=	**6 364 147,99 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 10001

Porovnávací metoda

Ceny běžných pozemků na výstavbu RD se pohybují okolo 2000 Kč/m^2. Ceny pozemků pro výstavbu v centrálních část měst Vsetín, Valašské Meziříčí, Rožnov se pohybují dle velikosti od 3000 -7000 Kč. Pro výpočet bude použita hodnota 4500 Kč/m2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny běžných pozemků na výstavbu RD se pohybují okolo 2.000,- 3000 Kč/m^2.
Poslední dva roky nebyl zaregistrován volný prodej obdobných stavebních parcel v oblasti Nového Jičína, proto budou použity hodnoty z z blízkých měst. Plnou cenou 7000 Kč budu uvažovat u parcel č.610 a č.611 a odečteny náklady demolici (viz příloha rozpočet na demolici) . U parcely č.609, která je zatížena budovou sýpky budu uvažovat ve výši 1000 Kč.
Ceny pozemků pro výstavbu v centrálních částech měst Valašské Meziříčí, Rožnov pod Radhoštěm a Nový Jičín se pohybují dle velikosti od 5.000,- do 11.000,- Kč/m^2. Prodej ve Vsetíně v centru 8 000,-Kč/m2. Další prodej u DK za cenu 7000 Kč/m2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	609	403	1 500,00		604 500
zastavěná plocha a nádvoří	610	950	6 000,00		5 700 000
zastavěná plocha a nádvoří	611	795	6 000,00		4 770 000
Celková výměra pozemků		**2 148**	**Hodnota pozemků celkem**		**11 074 500**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc

Ocenění porovnávací metodou

Popis / Zdůvodnění koeficientu K_c Lokalita / Fotografie

Typ stavby	Započitatelná plocha m^2	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m^2	Koeficient celkový K_c	Upravená cena Kč/m^2
Bytová jednotka 3+kk - B3						Rožnov p/Radhoštěm	

Oceňovaný byt č. B3 se nachází ve II.NP nově stavěného bytového domu. Bytový dům je zděný, stropy betonové monolitické. Střecha bude sedlová. Schodiště vnitřní je navrženo železobetonové samonosné. V současné době se na pozemku nenachází žádná stavba pouze vedení kanalizační sítě. Bytová jednotka č. B3 o velikosti 3+kk bude umístěna v II.NP. **Dispozice:** obývací pokoj s kuchyní, ložnice, ložnice, koupelna, WC, chodba, balkon.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 2020 - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - porovnávaný bude kompletně nový, oceňovaný pouze po rekonstrukci - koeficient 0,90; Celkový stav - architektonický vzhled budovy porovnávané nemovitosti lepší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nem. má atypický vzhled - koeficient 0,95;

cihlsa	88,82	2. NP	3+kk	3 650 000	41 094	0,77	31 642

Bytová jednotka 3+kk Rožnov p/Radhoštěm, Dolní Paseky

Prodej bytu 3+kk o celkové výměře 86 m2 s balkónem o velikosti 6 m2. Jedná se o byt ve výstavbě v klidné části Rožnova pod Radhoštěm. V ceně bytu je zahrnuto: podlahy, dveře, vybavení koupelny a sociálního zařízení, kuchyňská linka ve standardním provedení. Po dohodě lze realizovat i provedení nadstandardní. Byt je vytápěn podlahovým topením z tepelného čerpadla vzduch-voda.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 5/2020 - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nem. má atypický vzhled - koeficient 0,95;

cihla	86,00	3. NP	3+kk	3 750 000	43 605	0,95	41 425

Bytová jednotka 2+1 Nový Jičín ul. Dvořákova

Nabídka prodej bytu 2+1 54 m2 Dvořákova, Nový Jičín 1 880 000 Kč Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví v domě se zateplenou fasádou a plastovými okny ve 4.NP/4 NP bez výtahu. Byt je po dřívější rekonstrukci v zachovalém stavu. Koupelna s vanou, toaleta samostatně. Díky nízkým nákladům je byt vhodný i jako investice k dalšímu pronájmu. Klidná lokalita s veškerou občanskou vybaveností a MHD v blízkosti. Poznámka k ceně:Náklady na byt pro 2 osoby 4.200,- Kč/měs., včetně provize, bez právního servisu Umístění objektu:Klidná část obce Podlaží:4. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního



Užitná plocha:54 m2 Sklep:2 m2 Voda:Dálkový vodovod Topení:Ústřední dálkové Plyn:Plynovod

Odpad:Veřejná kanalizace Telekomunikace:Telefon, Internet

Elektřina:230V Doprava:Vlak, Silnice, MHD, Autobus Komunikace:Asfaltová. Energetická náročnost budovy:

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Sreality.cz - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nem. má atypický vzhled - koeficient 0,95;

panelová	54,00	4.NP	2+1	1 880 000	34 815	0,86	29 941

Bytová jednotka 1696/4 Rožnov pod Radhoštěm



Jedná se o panelový 8 podlažní dům zateplený. Technický stav bytového domu dobrý. Bytová jednotka č. 1696/4 je umístěna v bytovém domě čp. 1696 na ul. Borová - Sídliště Koryčanské paseky. Byt je po celkové rekonstrukci, proběhla výměna dveřních otvorů, oken, podlah, omítek, elektroinstalace, změněna dispozice koupelny. Nové zařizovací předměty. Bytová jednotka č. 1696/4 se nachází ve I. NP čp. 1696 jedná se o byt I. kategorie 3+1. Vlastní vybavení jednotky: kuchyňská linka, sporák plynový, vana, míchací baterie, zvonek, listovní schránka, dřez, lapač par, umyvadlo, WC, topná tělesa, osvětlovací tělesa, bytové elektrojističe. **Dispoziční řešení:** vstup do větší chodby, kde je umístěna vestavěná skříň. Kuchyň, ložnice a obývací pokoj jsou přístupné z chodby. Do posledního pokoje je vchod z kuchyně. Dispozice pěkná a rekonstrukce citlivá.

Technický stav dobrý

Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 10/2020 - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nem. má atypický vzhled - koeficient 0,95;

64,86	panelová	3+1	2 300 000	35 461	0,95	33 688

Bytová jednotka č.1159/5 Valašské Meziříčí ul. Písečná



Byt po rekonstrukci o dispozici 3+1 s lodžií a komorou ve Valašském Meziříčí na ul. Písečná. Byt ve zvýšeném přízemí panelového domu s výtahem je po rekonstrukci, která zahrnuje zděné bytové jádro cihlou Ytong, nové omítky s perlinku, koupelnu s posuvnými dveřmi , sprchovým koutem, umyvadlem, zrcadlem s osvětlením, stropním podhledem s osvětlením a místem pro pračku, samostatné sociální zařízení s posuvnými dveřmi se závěsným WC s obklady a dlažbou, novou kuchyňskou linku IKEA s plynovou varnou deskou, el. troubou, digestoří a místem pro myčku, plastová okna, novou elektroinstalaci v bytovém jádru s novou rozvodovou skříní, nové PVC podlahy v pokojích, v kuchyni a v chodbě, nové vnitřní dveře, nátěry radiátorů a novou výmalbu celého bytu. V chodbě je také nová vestavěná skříň. Orientace oken bytu na jihozápad. Podlahová plocha bytu činí 72 m2 +

lodžie 4 m2. Dům je po celkové revitalizaci včetně zateplení obvodového pláště budovy a zastřešeného vchodu do domu. V okolí se nachází supermarket, restaurace, zastávka MHD i nemocnice. **Pěkný byt po rekonstrukci o dispozici 3+1 s lodžií a komorou bez nutnosti dalších investic.**

Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva 6/2020 - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nem. má atypický vzhled - koeficient 0,95;

Panelová	72,75	I.NP	3+1	2 600 000	35 739	0,95	33 952

Variační koeficient před úpravami: 9,28 % Variační koeficient po úpravách: 11,51 %
Započitatelná plocha: 683,30 m^2
Minimální jednotková cena: 29 941 Kč/m^2
Průměrná jednotková cena: 34 130 Kč/m^2
Maximální jednotková cena: 41 425 Kč/m^2
Stanovená jednot. cena: 34 100 Kč/m^2

Prodejní hodnota bytů a domků po rekonstrukci
Předpokládaná cena užitná plocha 1382 m^2 x 34 100,- Kč/m^2 ..... 47 100 000,-
Náklady na výstavbu.....22 000 000,-
Hrubý zisk.....18 000 000,-
Zbývají hodnota pozemku a stávajících budov..... 7 100 000,-

Užitná plocha:	1 207,00 m^2
Obestavěný prostor:	7 436,55 m^3
Zastavěná plocha:	799,63 m^2
Výměra pozemku:	2 148,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Obchodní prostor**
Lokalita:	Studenka - Butovice
Popis:	Prodej obchodního prostoru 463 m2 Studénka - Butovice Mimořádně nehospodárná G Nabídka k prodeji komerční nemovitost v obci Studénka, okres Nový Jičín, Moravskoslezský kraj. Dle KN se jedná o budovu s číslem popisným, způsob využití: stavba občanského vybavení. Rozsáhlá budova o zastavěné ploše 463 m2 stojící na pozemku o výměře 895 m2 je určena ke kompletní rekonstrukci. Díky své velikosti se po rekonstrukci nabízí vytvoření více než 1 000 m2 užitné plochy. Jedná se o výjimečný potenciál, který se dnes obtížně hledá. Dle územního plánu nemovitost se nachází v pásmu VL - plochy výroby lehké. Přípustné využití: - stavby pro velkoobchod a maloobchod - stavby a zařízení pro výrobu a skladování, které jsou neslučitelné s bydlením, tj. stavby určené pro průmyslovou a jinou výrobu, pro služby mající charakter výroby a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů - stavby pro opravu, údržbu a garážování strojů - stavby autoopraven, autoservisů a

čerpacích stanic pohonných hmot - garáže a areály těžké nákladní dopravy, dílna - související stavby občanského vybavení, např. administrativa, podnikový obchodní prodej, ubytovna - stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury včetně přípojek

Typ stavby: Zděná
Pozemek: 895,00 m^2
Užitná plocha: 463,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - oceň lepší poloha	1,35
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - oceň větší pozemek	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: Inzerce

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 990 000 Kč	1,52	**3 024 800 Kč**

Název: **Skladové prostory**
Lokalita: Odry Nádražní
Popis: Prodej skladového prostoru 227 m2 Nádražní, Odry Mimořádně nehospodárná G Prodej komerčního prostoru na nádraží v Odrách Nabízíme k prodeji komerční prostor vedle hlavní budovy nádraží v Odrách. Tento objekt, který v minulosti sloužil jako kanceláře pro odbavení nákladní dopravy, restaurace a sklady, nabízí mnoho možností pro komerční využití. Zastavěná plocha: 280 m Užitná plocha: 227 m Parkoviště: 235 m před budovou, ideální pro vybudování parkovacích míst pro hosty nebo zaměstnance Infrastruktura: Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a rozvod elektrické energie Přístup: Příjezd po obecní cestě Tato nemovitost vyniká především svou strategickou polohou, která zajišťuje snadnou dostupnost jak pro zaměstnance, tak pro zákazníky. Celková cena: Příslušenství: Bez výtahu Nemá bezbariérový přístup Energetická náročnost: Stavba: Cihlová, Před rekonstrukcí, 1. podlaží z 1, Přízemní typ objektu Infrastruktura: Vodovod: Vodovod Elektřina: 230V Vytápění: Lokální tuhá paliva Zdroj vytápění: Krbová kamna Kanalizace: Veřejná kanalizace Doprava: Vlak, Silnice, MHD, Autobus Komunikace: Asfaltová Plocha: Užitná plocha 227 m2 Celková plocha 227 m2 Lokalita: Centrum obce
Pozemek: 227,00 m^2
Užitná plocha: 227,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,35
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 000 000 Kč	1,52	**3 040 000 Kč**

Název:	**Výrobní hala**
Lokalita:	Morkovice -Slížany
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 2000 m2 Morkovice-Slížany Mimořádně nehospodárná Nabízíme k prodeji nemovitost určenou pro výrobu a skladování v okrajové části obce Morkovice – Slížany, okres Kroměříž. Nemovitost se nachází na ulici Nádražní č.p. 450 v průmyslové zóně Morkovic. Zastavěná plocha a nádvoří nemovitosti má výměru 916m2. Budova je o dvou podlaží + půdní prostory, které lze využít ke skladování zboží. Ve sklepních prostorách se nachází studna s čerpadlem „darling. Zadní vstup do nemovitosti je přístupný přes menší dvorek, kde jsou kanceláře, sociální zázemí (sprchy, WC a šatna). Hlavní vjezd do objektu je zajištěn sekčními vraty. Parkování před budovou. Veškeré IS. V případě zájmu lze převzít do nájmu fotovoltaickou elektrárnu 17 kWp, která je umístěna na střeše budovy. Roční výnos cca. 300000,-Kč. Možnost i pozdějšího odkupu fotovoltaické elektrárny.
Pozemek:	916,00 m^2
Užitná plocha:	2 000,00 m^2



Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,35
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,25
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 000 000 Kč	1,52	**6 080 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	3 024 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 048 267 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 080 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**4 048 267 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**4 048 267 Kč**

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota

Budovy jsou ve špatném stavu, jejich pronájem je nemožný. Proto budou uvažovány pouze pozemky na pronájem. Uvažovaná plocha pro pronájem je cca 1 100 m2, cena za pozemek 5000 Kč/m2, potom simulované nájemné ve výši 250 Kč/m2/rok

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	**plocha - účel**	**podlaží**	**podlah. plocha** [m^2]	**nájem** [Kč/m^2/rok]	**nájem** [Kč/měsíc]	**nájem** [Kč/rok]	**míra kapit.** [%]
1.	Ostatní prostory	pozemky	1 100	250	22 917	275 000	8,00
Celkový výnos za rok:						**275 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	1 100
Reprodukční cena	RC	Kč	41 955 943
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	250
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	275 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	261 250
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	0
Opravy a údržba		Kč/rok	0
Správa nemovitosti		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	261 250
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**3 265 625**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova - sýpka na p.č. 609	1 649 935,10 Kč
1.2. Budova č.p. 287 na p.č. 610	6 364 148,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**8 014 083,10 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 10001	11 074 500,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací hodnota	4 048 267,- Kč

4. Výnosová hodnota

4.1. Výnosová hodnota	3 265 625,- Kč

Porovnávací hodnota	**4 048 267 Kč**
Výnosová hodnota	**3 265 625 Kč**
Věcná hodnota	**19 088 583 Kč**
z toho hodnota pozemku	11 074 500 Kč

Obvyklá cena	**3 800 000 Kč**

slovy: Tři miliony osm set tisíc Kč

Silné stránky

+ okraj centrální části města
+ klidná zóna
+ vhodná lokalita pro bydlení
+ dostatečná plocha i pro bydlení

Slabé stránky

- sýpka těžko využitelný objekt pro přestavbu - součást kulturní památky
- obytná část č.p. 287 na p.č. 610 rovněž zahrnuta jako kulturní památka, v současné době neobydlen, ale byl využíván pro bydlení -
- vyřídit demoliční výměr velmi složitý až nemožný
- územní plán neumožňuje případně novou výstavbu bytových domů na volných plochách (viz. příloha)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

. Porovnávací hodnota obdobných nemovitostí na základě nabídek vychází 4,048 mil. Kč. Dále teoretická výnosová hodnota z pronájmu pozemků vychází 3,2 mil. Kč. Cena čistých pozemků p.č.611 a p.č.610 (bez budovy čp 287) vychází 11,074 mil. Kč, náklady na demolici bytové budovy čp. 287 (viz příloha) 8,064 mil. Kč, potom cena čistých pozemků 3 mil. Kč. Cenu tržní budu navrhovat v rozpětí mezi porovnávací hodnotou 4,048 mil. Kč a cenou čistých pozemků 3 mil. Kč ve výši 3,8 mil. Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	**3 800 000 Kč**
slovy: Tři miliony osm set tisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Fotodokumentace	2
Katastrální mapa	3
Mapa oblasti	1
Vyjádření památkového ústavu	2
Schéma územního plánu - možnost výstavby	2
Informace o povodních	1
Věcná břemena vedení vody a chůze	1
Rozpočet na demolici	3

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2613010.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 24.6.1993 č.j.Spr. 2379/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 010968/2026.

Ve Vsetíně 5. 2. 2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Petr Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 010968/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Fotodokumentace	2
Katastrální mapa	3
Mapa oblasti	1
Vyjádření památkového ústavu	2
Schéma územního plánu - možnost výstavby	2
Informace o povodních	1
Věcná břemena vedení vody a chůze	1
Rozpočet na demolici	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.01.2026 08:15:02*

Okres: **CZ0804 Nový Jičín** Obec: **599191 Nový Jičín**

Kat.území: **707511 Žilina u Nového Jičína** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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*
609	**403**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	**chráněná ložisková území**
610	**950**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Žilina, č.p. 287, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **610**				
611	**795**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**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 **Věcné břemeno zřizování a provozování vedení**

spočívající v:
a) právu uložení vodovodních řadů
b) právu chůze a jízdy motorovými vozidly a mechanismy za účelem provádění oprav, rekonstrukce, modernizace včetně zlepšení výkonnosti, kontroly či odstranění, zdržení se budování staveb, vysazování trvalých porostů nad uloženými vodovodními řady v rozsahu dle geometrických plánů č. 1460-523.001/2018, č. 1464-523.008/2018, č. 1462-523.009/2018, č. 1465-523.010/2018, č. 1466-523.011/2018, č. 1463-523.012/2018, č. 1467-523.014/2018, č. 1468-523.016/2018

Oprávnění pro

Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28. října 1235/169, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO: 45193665

Povinnost k

Parcela: 610

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. P2021-004/OSM, 16032 ze dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2021 08:45:00. Zápis proveden dne 13.04.2021.**

V-2811/2021-804

Pořadí k **19.03.2021 08:45**

o **Věcné břemeno cesty**

a stezky dle listiny v rozsahu geometrického plánu č. 1823-224/2023 do 13.12.2028

Oprávnění pro

Parcela: 607, Parcela: 608

Povinnost k

Parcela: 610

Listina **Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná č. 04604/2023/IM ze dne 08.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 12:03:12. Zápis proveden dne 12.01.2024.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.01.2026 08:15:02*

Okres: **CZ0804 Nový Jičín** Obec: **599191 Nový Jičín**

Kat.území: **707511 Žilina u Nového Jičína** List vlastnictví: **10001**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-9154/2023-804

Pořadí k **13.12.2023 12:03**

o **Věcné břemeno vedení**
vodovodní přípojky dle listiny v rozsahu geometrického plánu č. 1911-9/2025
Oprávnění pro
Parcela: 1483
Povinnost k
Parcela: 610, Parcela: 611

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. P2025-0181/OSM ze dne 17.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2025 12:31:18. Zápis proveden dne 15.10.2025.**

V-7133/2025-804

Pořadí k **23.09.2025 12:31**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva (dohoda) V1 92/1995 směnná ze dne 15.12.1994,právní účinky vkladu ke dni 20.1.1995.**

POLVZ:63/1995 **Z-500063/1995-804**

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 8.11.1996, § 1.**

POLVZ:249/1996 **Z-500249/1996-804**

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**

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: 28.01.2026 08:30:56

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/.



Sýpka



Budova čp.287







Budova čp.287



Budova čp.287



Budova čp.287











Budova čp.287



Sýpka



Sýpka



Sýpka

Kopie katastrální mapy ze dne 4.2.2026



Pozemek p.č. 611 v k.ú. č. 707511

Kopie katastrální mapy ze dne 4.2.2026



Pozemek p.č. 610 v k.ú. č. 707511

Kopie katastrální mapy ze dne 4.2.2026



Pozemek p.č. 609 v k.ú. č. 707511

Mapa oblasti



MĚSTO NOVÝ JIČÍN ev.č. 21
MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÝ JIČÍN
Č.j.: 41[illegible]/19/SP
Datum (čas) doručení: 29-05-2019
Počet listů: Počet příloh/počet listů:
Peč. svaz.: Jiný druh:
Spis. znak, skart. znak a lhůta: Podpis oprávněné osoby:

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV | GENERÁLNÍ ŘEDITELSTVÍ

Městský úřad Nový Jičín
odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu
Bc. Eva Slováčková
Masarykovo nám. 1
74101 Nový Jičín

Váš dopis čj. / ze dne: 23. 5. 2019
Naše čj.: NPU-310/41098/2019
Vyřizuje / tel.: Bc. Viktorie Janovská / 257 010 113
Spisový znak: 810.1

Praha 24. 5. 2019

Výpis z Ústředního seznamu kulturních památek České republiky

Důvod výpisu:	Žadatel:
sdělení údajů o památkové evidenci	Městský úřad Nový Jičín odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu Bc. Eva Slováčková Masarykovo nám. 1 74101 Nový Jičín

Předmět výpisu:	**pivovar a panský dům č.d. 287**		
Lokalizace			
Ulice a č.o.:	U Jezu	Obec:	Nový Jičín
Katastrální území:	Žilina u Nového Jičína	Okres:	Nový Jičín
Část obce:	Žilina	Kraj:	Moravskoslezský kraj

Předmět výpisu byl prohlášen za kulturní památku Ministerstvem kultury ČR pod č.j. 8880/1995 dne 25. 6. 1997. Dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, je kulturní památkou. Rozhodnutím Ministerstva kultury ČR č.j. 13300/2009 OPP ze dne 29. 12. 2009 (nabytí právní moci 25. 1. 2010) bylo zrušeno prohlášení za kulturní památku tzv. bludovického splavu.

Dle § 7 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, je předmět výpisu evidován v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod rejstříkovým číslem kulturní památky: **49457/8-3987**

Jako součást kulturní památky evidujeme panský dům a bývalý pivovar, tj. obytnou část č.p. 287 a sladovou sýpku s pozemky p. č. 609, 610, 611, k. ú. Žilina u Nového Jičína.

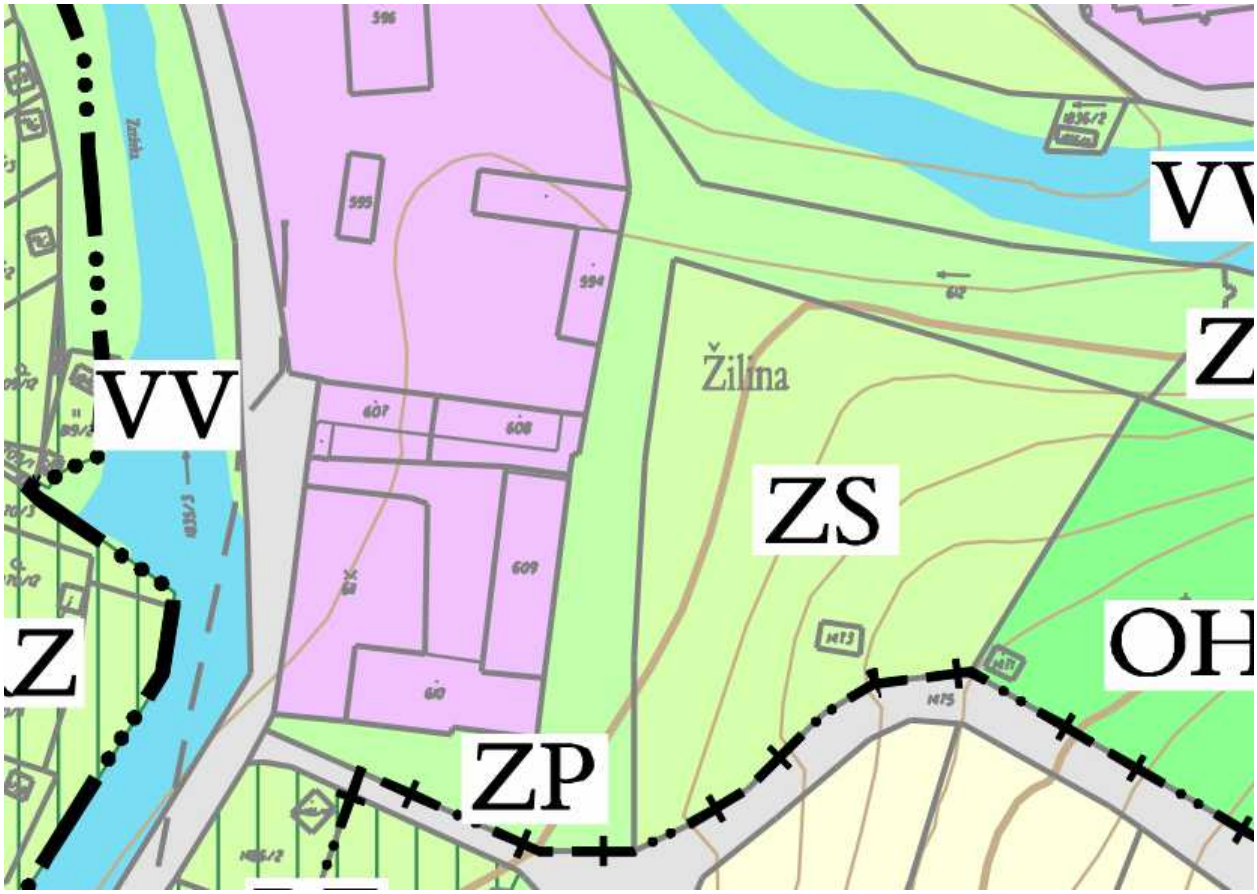
Stavbu č.p. 2 na pozemku p. č. 608, k. ú. Žilina u Nového Jičína, stavbu č.p. 9 na pozemku p. č. 607, k. ú. Žilina u Nového Jičína, ani předmětné pozemky neevidujeme jako součást kulturní památky.

Pro úplnost dodávám, že nemovitosti se dále nenacházejí v žádném památkově chráněném území (památkové rezervaci či zóně) nebo v ochranném pásmu, nacházejí se však na území s archeologickými nálezy (UAN) III. kategorie. Z toho důvodu se na ně vztahují ustanovení § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

S pozdravem

Mgr. Josef Hájek
vedoucí odboru evidence a dokumentace

Na vědomí: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ostravě, oddělení evidence, dokumentace a informací, ul. Odboje 1941/1, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava


VV
Z
ZS
ZP
OH
Žilina

OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Využití hlavní
- stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu,
- sociální služby, péči o rodinu;
- zdravotní služby;
- kulturu;
- veřejnou správu;
- ochranu obyvatelstva;
- zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;
- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;

Využití přípustné
- byty majitelů a správců zařízení;
- zařízení a stavby pro sport, relaxaci a volný čas včetně maloplošných hřišť ve vazbě na využití hlavní;
- veřejná prostranství;
- stavby a zařízení související s využitím hlavním;
- nezbytné manipulační plochy;
- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura;

Využití nepřípustné
- stavby pro bydlení - rodinné domy, bytové domy;
- stavby pro obchod, stravování, ubytování;
- stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahrádkářských chat;
- hřbitovy;
- zahrádkové osady;
- stavby pro výrobu zemědělskou, chov hospodářských zvířat, výrobu průmyslovou;
- sklady;
- autobazary;
- čerpací stanice pohonných hmot;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným;

Informace o povodních

Zpráva o nebezpečí povodně

čap

Adresa		
	Kraj: Moravskoslezský kraj	**Ulice, č.p./č.o.:** U Jezu 9
	Okres: Nový Jičín	**PSČ:** 74101
	Obec - část obce: Nový Jičín - Žilina	

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2 zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -491540 **Y:** -1127533
Souřadnice GPS: N: 49°35'11,53" **E:** 18°1'29,21"
Kód adresy: 8405727 (dle registru RÚIAN)
Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

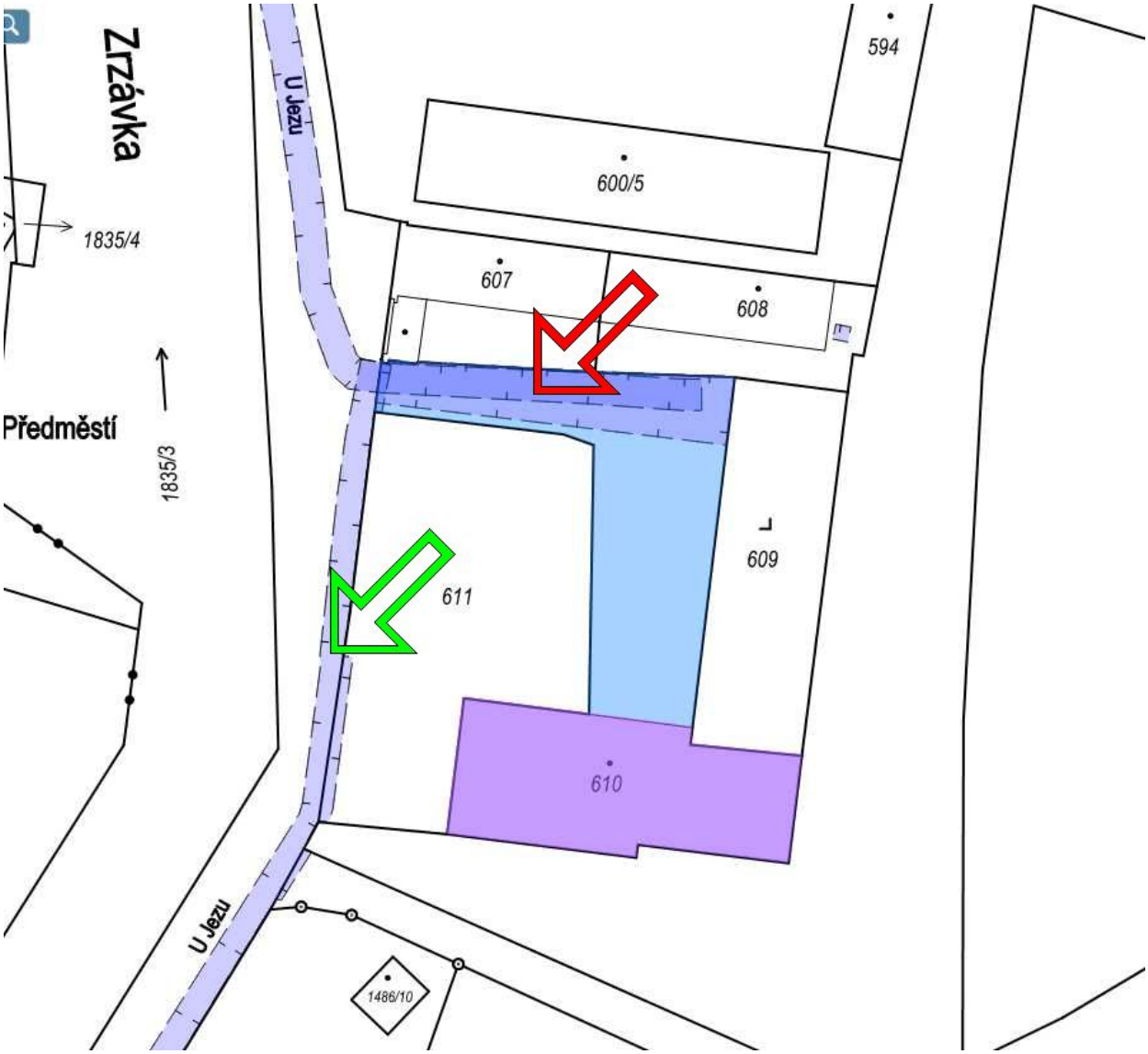
- **Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.
- **Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím** výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.



šipka červená VB - chůze, šipka zelená VB - vodovod

Položkový rozpočet stavby

Stavba:	**N23/797**	**Demolice objektu**
Objekt:	**SO01**	**Stávající objekt: čp 287, U Jezu, Nový Jičín**
Rozpočet:	**R797.1.01**	**Stavební část**

Objednatel: IČO: DIČ:

Zhotovitel: IČO: DIČ:

Vypracoval:

Rozpis ceny			Celkem
HSV			6 665 229,05
PSV			0,00
MON			0,00
Vedlejší náklady			0,00
Ostatní náklady			0,00
Celkem			**6 665 229,05**

Rekapitulace daní

Základ pro sníženou DPH	**15** %	**0,00** CZK
Snížená DPH	**15** %	**0,00** CZK
Základ pro základní DPH	**21** %	**6 665 229,05** CZK
Základní DPH	**21** %	**1 399 698,10** CZK
Zaokrouhlení		**0,00** CZK

Cena celkem s DPH **8 064 927,15 CZK**

v _____ dne _____

_____ Za zhotovitele

_____ Za objednatele

Popis stavby: N23/797 - Demolice objektu
Popis objektu: SO01 - Stávající objekt
Popis rozpočtu: R797.1.01 - Stavební část

Rekapitulace dílů

Číslo	Název	Typ dílu			Celkem	%
98	Demolice	HSV			1 403 885,50	21,1
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU			2 152 083,55	32,3
D96.1	Poplatek za likvidaci na skládce	PSU			3 109 260,00	46,6
Cena celkem					6 665 229,05	100,0

Položkový rozpočet

S:	N23/797	Demolice objektu: čp 287, U Jezu, Nový Jičín
O:	SO01	Stávající objekt
R:	R797.1.01	Stavební část

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	Množství	Cena / MJ	Celkem	Dem. hmotnost / MJ	Dem. hmotnost celk.(t)	Cen. soustava / platnost	Cenová úroveň	Typ položky
Díl: 98		**Demolice**				**1 403 885,50**		**1 344,35000**			
1	981011313R00	Demolice budov,zdivo,podíl kce.do 20%,MVC,post.roz	m3	3 841,00000	365,50	1 403 885,50	0,35000	1 344,35000	RTS 23/ II	RTS 23/ II	Práce
		Budovy výšky do 35 m.									
Díl: D96		**Přesuny suti a vybouraných hmot**				**2 152 083,55**		**0,00000**			
2	979086213R00	Nakládání vybouraných hmot na dopravní prostředek	t	1 346,00000	1 072,00	1 442 912,00	0,00000	0,00000	RTS 23/ II	RTS 23/ II	Přesun suti
		Demontážní hmotnosti z položek s pořadovými čísly: :									
		1, :									
		Součet: : 311,50000		1 346,00000							
3	979083117R00	Vodorovné přemístění suti na skládku do 6000 m	t	1 346,00000	383,00	515 518,00	0,00000	0,00000	RTS 23/ II	RTS 23/ II	Přesun suti
		Demontážní hmotnosti z položek s pořadovými čísly: :									
		1, :									
		Součet: : 311,50000		1 346,00000							
4	979083191R00	Příplatek za dalších započatých 1000 m nad 6000 m	t	5 918,50000	29,90	176 963,15	0,00000	0,00000	RTS 23/ II	RTS 23/ II	Přesun suti
		Demontážní hmotnosti z položek s pořadovými čísly: :									
		1, :									
		Součet: : 5918,50000		5 918,50000							
5	979093111R00	Uložení suti na skládku bez zhutnění	t	1 346,00000	12,40	16 690,40	0,00000	0,00000	RTS 23/ II	RTS 23/ II	Přesun suti
		Demontážní hmotnosti z položek s pořadovými čísly: :									
		1, :									
		Součet: : 311,50000		1 346,00000							
Díl: D96.1		**Poplatek za likvidaci na skládce**				**3 109 260,00**		**0,00000**			
6	979990107R00	Poplatek za uložení suti - směs betonu, cihel, dřeva, skupina odpadu 170904	t	1 346,00000	2 310,00	3 109 260,00	0,00000	0,00000	RTS 23/ II	RTS 23/ II	Práce
		suť netříděná :									
		Odkaz na dem. hmot. položky pořadí 1 : 311,50000		1 346,00000							
	Celkem					**6 665 229,05**					