

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3/ZP/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika/ceny a odhady nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou pozemky zahrnuté v územním plánu pro bydlení individuální a to:

1. Pozemek , pč. 3973/227 trvalý travní porost o výměře 900 m², nově vzniklá oddělením z původní parcely č. 3973/158.

2. Pozemek , pč. 3973/100 trvalý travní porost o výměře 1774 m², zbylá po oddělení nové parcely, č. 3973/227, vlastnictví dle LV č. 10001, pro k.ú. Zubří

Znalec:

Ing. Ladislav Holíš

Převrátí 1007, 756 54 Zubří,

tel.602777048, e-mail: holat@hola.cz



Zadavatel:

Město Zubří,, IČ: 00304492

U Domoviny 234, 75654 Zubří

Závěrečná rekapitulace cen:

Pozemek , pč. 3973/100

Cena zjištěná dle cen. předpisu po zaokrouhlení dle § 50:

1 400 380 Kč

slovy: slovy: Jeden milión čtyři sta tisíc tři sta osmdesát Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50:

4 435 000 Kč

slovy: Čtyři milióny čtyři sta třicet pět tisíc Kč

Pozemek, pč. 3973/227

Cena zjištěná dle cen. předpisu po zaokrouhlení dle § 50:

710 450 Kč

slovy: Sedm set deset tisíc čtyři sta padesát Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50:

2 250 000 Kč

slovy: Dva milióny dvě sta padesát tisíc Kč

Počet stran: 21 stran včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 5.2.2026

Vyhotoveno: V Zubří 7.2.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je cena zjištěná dle cenového předpisu a odhad obvyklé /tržní/ hodnoty oceňovaných pozemků?

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad řešení prodeje pozemků.

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

Zadavatel předal jako podklad pro ocenění geometrický plán na rozdělení původního pozemku pč. 3973/100 na dva samostatně využitelné pozemky pro výstavbu dvou rodinných domů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.2.2026 za přítomnosti Ing. Antonína Holiše, vedoucího HSO Města Zubří.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Postup výběru zdrojů dat volen k zajištění všech dostupných podkladů pro zpracování posudku .

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Objednávka ocenění zn. MěÚ/HSO/271/2026/Hol/56.1 ze dne 2.2.2026

-Geometrické plány č. 3247-1011/2026 ze dne 23.1.2026 a - pro rozdělení pozemku pč. 3973/100

- Informace z LV č. 10001 evidence v katastru nemovitostí dotčeného pozemků - evidenční a mapové podklady přístupné elektronickým přístupem nahlížení do katastru nemovitosti.

-Územní plán obce Zubří

Skutečnost zjištěné prohlídkou na místě samém

-Fotodokumentace stavu k datu ocenění

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Shromážděná data považována za věrohodnotná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná (administrativní cena) je podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, vyhl. Min. financí č.523/2025 \Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

§ 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 zdůvodněného 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 předpokládany 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vstupní data použitá pro ocenění nemovitosti byla získána jednak převzetím podkladů od objednavatele a zaměřením a zjištěním při místním šetření po předchozím zajištění údajů uvedených v KN a územním plánu a dalších veřejně použitelných podkladů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při vypracování posudku průběžně použita získána data.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Zubří, k.ú. Zubří

Adresa nemovité věci: Nad Fojstvím, 756 54 Zubří

Vlastnické a evidenční údaje

Město Zubří, IČ: 00304492, U Domoviny 234, 75654 Zubří, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Geometrický plán skutečného stavu a zaměření pro rozdělení oceňovaných pozemků.

Místopis

Město Zubří je samostatnou obcí místního významu v okrese Vsetín a Zlínském kraji. nachází se v údolí rožnovské Bečvy a sousedí s městem Rožnov pod Radhoštěm. Obcí prochází silnice a železniční trať trasy Valašské Meziříčí-Rožnov pod Radhoštěm . V obci je řešena komplexní vybavenost občanské a technické vybavenosti.

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: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky – místní komunikace

3973/119 Město Zubří

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky zahrnuté v územním plánu pro bydlení individuální a to:

1. Pozemek , pč. 3973/227 trvalý travní porost o výměře 900 m² , nově vzniklá oddělením z původní parcely č. 3973/158.
2. Pozemek , pč. 3973/100 trvalý travní porost o výměře 1774 m² , zbylá po oddělení nové parcely, č. 3973/227, vlastnictví dle LV č. 10001 , pro k.ú. Zubří ,

Jde o pozemky , které jsou prolukou v zástavbě rodinných domu ulice „Nad Fojstvím“ a dle územního plánu zahrnutý v zóně „B1“ – bydlení individuální. Podrobný popis uveden v části ocenění.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Jiná rizika nezjištěna.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Pč. 3973/100

1. Pozemek, pč. 3973/100

Pč. 3973/227

1. Pozemek, pč. 3973/227

Obsah ocenění na tržních principech

Pč. 3973/100

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek pč. 3973/100

Pč. 3973/227

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek pč. 3973/227

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při vypracování posudku průběžně použita získána data.

- Zdrojem dat bylo místní šetření, dodané podklady, veřejně přístupné databáze, data z realitních kanceláří, katastr nemovitostí a vlastní databáze znalce z oblasti oceňování .
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Pro určení tržní hodnoty byl zvolen srovnávací, způsob ocenění.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.
- Na základě analýzy byla data upravena, soustavou korekčních koeficientů aby odpovídala oceňovaným nemovitým věcem.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena cena zjištěná i tržní hodnota nemovitých věci

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky, pč. 3973/227 a pč. 3973/100, dle geometrického plánu č. 3247-1011/2026 ze dne 23.1.2026 v katastrálním území a obci Zubří
Adresa předmětu ocenění:	Nad Fojstvím 756 54 Zubří
LV:	10001
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Zubří
Katastrální území:	Zubří
Počet obyvatel:	5 561
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 298,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Obec s počtem obyvatel nad 5000.	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Nad 5000 obyvatel.	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a jejíž katastrální území sousedí s další nevyjmenovanou obcí o velikosti nad 5000 obyvatel.	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V obci řešena úplná technická infrastruktura.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Obcí prochází silniční a železniční sítě veřejné dopravy.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Občanská vybavenost mimo bankovní služby úplná, odpovídající velikostnímu a místnímu významu.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 546,00\ \text{Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Pozemky zahrnuté v územním plánu pro bydlení individuální / proluka ve stávající zástavbě .	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Zbývajících dva pozemky v lokalitě zastavěné rodinnými domy s úplnou technickou infrastrukturou.	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Pozemky v proluce stávající již provedené zástavbě v místě výhodné polohy v rámci Města Zubří a celkové dostupnosti okolního regionu obcí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Pozemky mimo záplavové území na horizontu okolní krajiny.	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 - Obec s počtem obyvatel nad 5 tisíc.	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Sousedství s Městem Rožnov pod Radhoštěm .	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Komplexní vybavenost v rámci Města . I 1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,380}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - V rámci celkové vybavenosti města.	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Přímá obslužnost z místní komunikace.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Autobusová zastávka do 200 m, vlaková cca 1000 m.	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lokalita v klidové části města v místě s úplnou technickou vybaveností a dostupností k občanské vybavenosti	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,370}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,985}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,891}$$

Pozemky – společný popis

Stávající pozemek pč. 3973/100 byl geometrickým plánem č. 3247-1011/2026 ze dne 23.1.2026 rozdělen tak, že vnikla nová pč. 3973/227 o výměře 900 m² a parcela 3973/100 o výměře 1774 m². Oceňované pozemky jsou rohovou prolukou ve stávající zástavbě rodinných domu na ulici „Nad Fojstvim“ na východním okraji zastavěného území . Dle územního plánu obce Zubří jsou zahrnuty v zóně "BI,, bydlení individuální . Dopravní obsluha a přístup k pozemkům je zajištěn přímým napojením na místní komunikaci s chodníkem pro pěší , navazující na jižní hranici obou

oceňovaných pozemků. V místě jsou řešeny všechny inženýrské sítě včetně sítí elektronických komunikací na , které je možné napojení samostatnými přípojkami. Pozemky na horizontu okolní krajiny s nepravidelným tvarem vycházejícím z rohového umístění v uliční zástavbě mají mírně sklonitý terén orientací sklonu k východu. Přes oba pozemky prochází nadzemní vedení VN a pruh předepsaného ochranného pásma je omezujícím prvkem, který bude ovlivňovat jak umístění budoucích staveb rodinných domů , tak i další užívání pozemku.

Pro ocenění cenou zjištěnou dle cenového předpisu se oba pozemky vedené v katastru nemovitosti jako „trvalé travní porosty“ zařazují jako jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu a oceňují se dle:

§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění

Poznámka:

Stavebními pozemky, které se oceňují dle ,

§ 9 odst. 1a se stanoví po vydání příslušných rozhodnutí pro povolení staveb RD

Pč. 3973/100

1. Pozemek, pč. 3973/100

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,380$

Index polohy pozemku $I_P = 1,370$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Bez vlivu na využití.	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ - Mírná svažítost bez srážky.	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemkem prochází vedení vysokého napětí a vytváří omezující pruh s ochranným pásmem napříč celým pozemkem, jeho střední části , ve směru od východu k západu což lze považovat jako omezující vliv na umístění budoucí stavby RD.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,380 * 0,900 * 1,370 = 1,702$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 546,-	1,702	0,300	789,39

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
§ 9 odst. 4 a) trvalý travní porost	3973/100	1 774	789,39	1 400 377,86
Stavební pozemek - celkem		1 774		1 400 377,86

Pozemek, pč. 3973/100 - cena zjištěná celkem = 1 400 377,86 Kč

Pč. 3973/227

1. Pozemek, pč. 3973/227

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,380$

Index polohy pozemku $I_P = 1,370$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Bez vlivu na využití.	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ – Mírná svažítost bez srážky.	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemkem prochází vedení vysokého napětí se sloupem v pozemku a vytváří omezující pruh s ochranným pásmem napříč celým pozemkem, jeho střední částí, ve směru od východu k západu což lze považovat jako omezující vliv na umístění budoucí stavby RD.	I	-0,10

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,900$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,380 * 0,900 * 1,370 = 1,702$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	1 546,-	1,702	0,300	789,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	3973/227	900	789,39	710 451,-
Stavební pozemek - celkem			900		710 451,-

Pozemek, pč. 3973/227 - cena zjištěná celkem = 710 451,- Kč

Tržní ocenění majetku

Pro určení obvyklé ceny dle § 1a , se vychází s porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění za uplynulé porovnatelné období cca 6-12 , měsíců. Pro toto porovnání není žádná veřejně dostupná databáze , proto v tomto ocenění je pro oceňované pozemky řešen odhad „tržní hodnoty“ dle § 1b, vyhl. vyhlášky č. 441/2013 ve znění vyhl. 523/2025 Sb.

Porovnávací hodnota

V ocenění navržen odhad tržní hodnota dle § 1b, vyhl. vyhlášky č. 441/2013 ve znění vyhl. 523/2025 Sb. je „Tržní hodnota“ jako odhadovaná částka , za kterou by měl být majetek nebo služba směnena 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 jedná informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci vlastnického převodu jsou osobami , které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ceny na trhu se odvíjejí od stavu nabídky a poptávky a jsou uzavírány mezi smluvními stranami dohodou . Stav nabídky je v současných nabídkách v místě nižší, než je poptávka. V nabídkách na realitním trhu se v současnosti v místě i okolním regionu obcí vyskytují nabídky pozemků, které jsou použitelné pro porovnání informativně, především z důvodu polohy a celkových podmínek přístupu, dopravní obslužnosti a možností vybavenosti inženýrskými sítěmi.

Pro porovnání použity nabídky pozemku určených pro výstavbu rodinných domu v okolním regionu, kde ve vybrané obci řeší prodej stavebních pozemků pro výstavbu cca 20 rodinných domu v místě, kde byly provedeny veškeré inženýrské sítě, včetně elektronických komunikací, komunikace pro dopravní obsluhu a přístup v rozsahu odpovídajícím oceňovaným pozemkům, pč. 3973/100 a 3973/227 .

Z toho vybrané pozemky o plochách 1082 - 1100 m² jsou, stejně jako v tomto posudku oceňované pozemky, omezeny vyskytující se vedením vysokého napětí a jeho ochranným pásmem , které omezuje cca 20 % plochy pozemku. Realizace prodeje v současnosti probíhá za cenu pozemku ve výši 2300 Kč/m².

Pro odhad tržní hodnoty pozemku, pč. 3973/100 a pč. 3973/227 je po použito vyhodnocení všech známých skutečností uvedených v celkovém v hodnocení „Silných a Slabých stránek“ a použití korekčních koeficientů , které zohledňují dílčí rozdíly mezi oceňovanými a vybranými zdroji.

Silné stránky :

- Pozemky v zastavěné části obce v okolní zástavbě rodinných domu postavené v předchozích cca 10 let , připravené pro výstavbu a zahrnuté v územním plánu pro jejich využití pro bydlení individuální.
- Lokalita Centrální část města Zubří , vybavena všemi inženýrskými sítěmi , dopravně obslužná po veřejných komunikacích dopravních doplněných pro pěší - možnost přímého napojení domovních přípojek samostatně pro oba pozemky.
- Dobrá dostupnost ke služby, obchod, a ostatní občanskou vybavenost, včetně možnosti společenského a sportovního využití
- Dostupnost k veřejné dopravě a spojení s okolními obcemi regionu.

Slabé stránky:

- Nepravidelný tvar a poloha pozemků vzniklá rozdělení v rohu uliční zástavby.
- Omezení užívání pozemku vedením vysokého napětí a jeho ochranným pásmem. V pozemku pč. 3973/227 umístěn sloup vedení WN,

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek pč. 403/23,				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - nabídka prodeje			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - mírně lepší			1,05	
dopravní dostupnost - srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku - srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - Lepší			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 473 845	1 082	2 286,36	1,10	2 515,00

Název: Pozemek 403/27,				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - bez vlivu			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - lepší			1,05	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - bez vlivu			1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu			1,00	
vybavenost pozemku - bez vlivu			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 403 060	1 082	2 220,94	1,10	2 443,03

Název: Pozemek pč. 403/24,				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - bez vlivu			1,00	
velikost pozemku - bez vlivu			1,00	
poloha pozemku - lepší			1,05	
dopravní dostupnost - bez vlivu			1,00	
možnost zastavění poz. - bez vlivu			1,00	
intenzita využití poz. - bez vlivu			1,00	
vybavenost pozemku - bezlivu			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění - lepší			1,05	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 456 300	1 082	2 270,15	1,10	2 497,17

Minimální jednotková porovnávací cena	2 443,03 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 485,07 Kč/m ²
Medián	2 497,17 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 515,00 Kč/m ²

Pozemek, pč. 3973/100

1. Tržní hodnota pozemků

Pro odhad tržní hodnoty oceňovaných pozemků je použita porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 2500 Kč/m²

1.1. Pozemek, pč. 3973/100

Tržní hodnota

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3973/100	1 774	2500		4 435 000
Celková výměra pozemku		1 774	Hodnota pozemku celkem		4 435 000

Pozemek, pč. 3973/227

2. Tržní hodnota pozemku

1.1. Pozemek, pč. 3973/227

Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	3973/227	900	2 500,00		2 250 000
Celková výměra pozemku		900	Hodnota pozemku celkem		2 250 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Pozemek, pč. 3973/100

1. Pozemek, pč. 3973/100

1 400 377,90 Kč

Pč. 3973/100 - celkem:

1 400 377,90 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

1 400 380 Kč

slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc tři sta osmdesát Kč

Pozemek, pč. 3973/227

2. Pozemek, pč. 3973/227

710 451,- Kč

Pč. 3973/227 - celkem:

710 451,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

710 450 Kč

slovy: Sedm set deset tisíc čtyři sta padesát Kč

Výsledné ceny pozemků jsou cenami zjištěnými dle cenového předpisu k datu ocenění.

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Pozemek , pč. 3973/100

1. Tržní hodnota pozemku

1.1. Pozemek pč. 3973/100 4 435 000,- Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50:

4 435 000 Kč

slovy: Čtyři milióny čtyři sta třicet pět tisíc Kč

Pozemek, pč. 3973/227

2. Tržní hodnota pozemku

1.1. Pozemek pč. 3973/227 2 250 000,- Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50:

2 250 000 Kč

slovy: Dva milióny dvě sta padesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná tržní hodnoty pozemků jsou odvozeny porovnávacím způsobem oceňování na bázi tržních principů k datu ocenění.

Závěrečná rekapitulace

Pozemek , pč. 3973/100

Cena zjištěná dle cen. předpisu po zaokrouhlení dle § 50:

1 400 380 Kč

slovy: slovy: Jeden milión čtyři sta tisíc tři sta osmdesát Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50:

4 435 000 Kč

slovy: Čtyři milióny čtyři sta třicet pět tisíc Kč

Pozemek, pč. 3973/227

Cena zjištěná dle cen. předpisu po zaokrouhlení dle § 50:

710 450 Kč

slovy: Sedm set deset tisíc čtyři sta padesát Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50:

2 250 000 Kč

slovy: Dva milióny dvě sta padesát tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Východiskem interpretace je zadaná odborná otázka, v níž je formulován cíl zkoumání, tedy to, co má znalec vyřešit. Vyjma samotných výsledků bere znalec do úvahy též specifika daného případu, případně okolnosti sdělené zadavatelem.

5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a podklady převzaté od objednavatele.

- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je cena zjištěná dle cenového předpisu a odhad tržní hodnoty oceňovaných pozemků ?

1. Pozemek , pč. 3973/227 trvalý travní porost o výměře 900 m² , nově vzniklá oddělením z původní parcely č. 3973/100.

Cena zjištěná - celkem: po zaokrouhlení **1 400 380 Kč**

slovy: Jeden milion čtyři sta tisíc tři sta osmdesát Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50: **4 435 000 Kč**

slovy: Čtyři milióny čtyři sta třicet pět tisíc Kč

2. Pozemek , pč. 3973/100 trvalý travní porost o výměře 1774 m² , zbylá po oddělení nové parcely, č. 3973/227, vlastnictví dle LV č. 10001 , pro k.ú. Zubří

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **710 450 Kč**

slovy: Sedm set deset tisíc čtyři sta padesát Kč

Tržní hodnota po zaokrouhlení dle § 50: **2 250 000 Kč**

slovy: Dva milióny dvě sta padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění cenou zjištěnou je vypracováno dle cenového předpisu platného k datu ocenění a odhad tržní hodnota vypracován dle zásad a všeobecně používaných metod pro oceňování a odhady na bázi tržních principů.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Geometrický plán č.3247-1011/2026	1
Geometrický plán , vznik pč. 8576/2	1
Výřez z územního plánu obce Zubří	1
Informace o pč. 3973/1000	1
Fotodokumentace pozemků	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Posudek není zpracován jako přezkum jiného vypracovaného posudku.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyli přibráni.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána Smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 3/ZP/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, ze dne 9.9.1980, pod č.j. Spr. 2953/80, pro základní obor ekonomika stavebnictví, ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3/ZP/2026.

V Zubří 7.2.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Ladislav Holíš
Převrátí 1007
756 54 Zubří

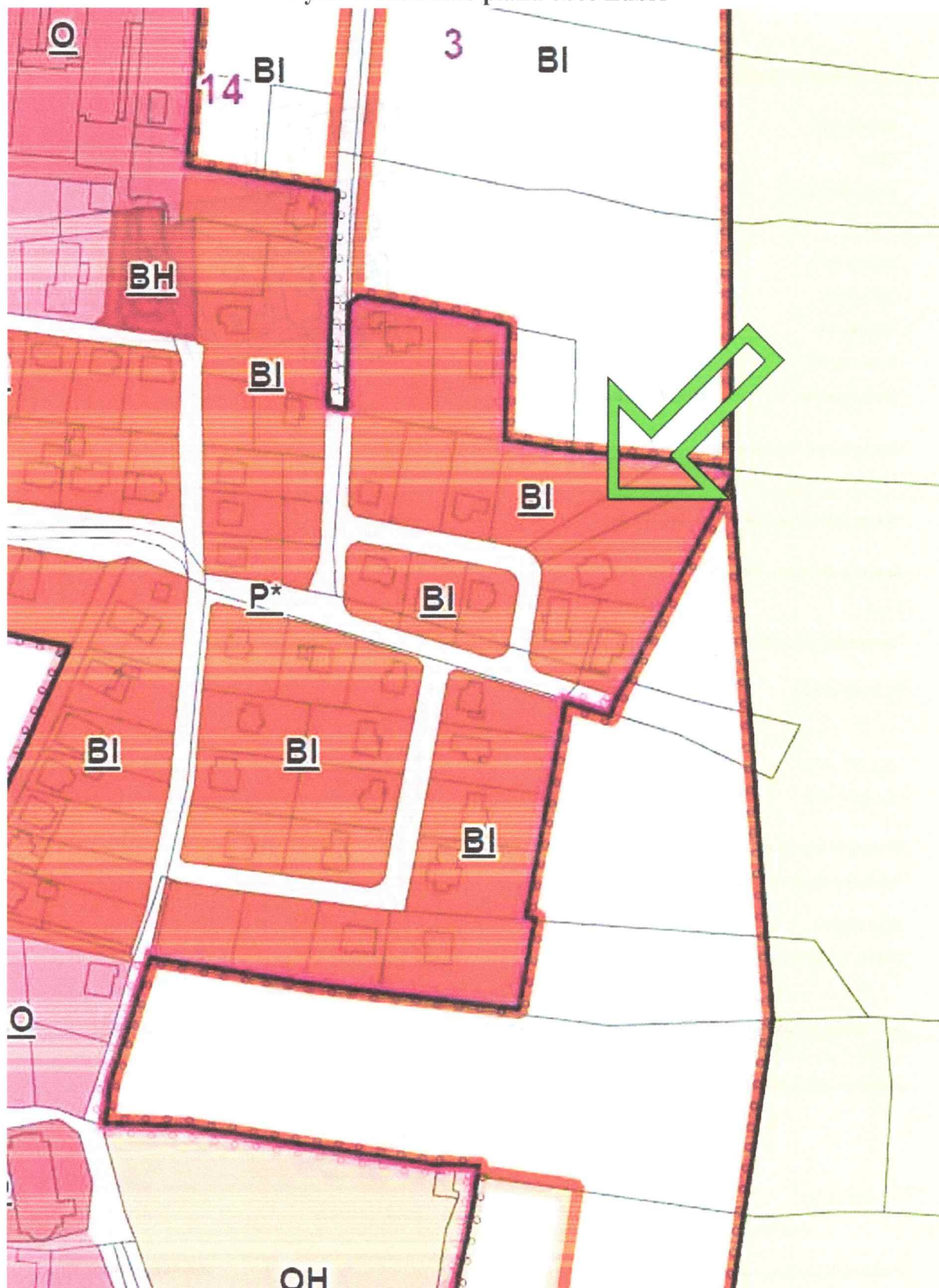
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 3/ZP/2026

	počet stran A4 v příloze:
Geometrický plán č.3247-1011/2026	1
Geometrický plán , vznik pč. 8576/2	1
Výřez z územního plánu obce Zubří	1
Informace o pč. 3973/1000	1
Fotodokumentace pozemků	1

Výřez z územního plánu obce Zubří

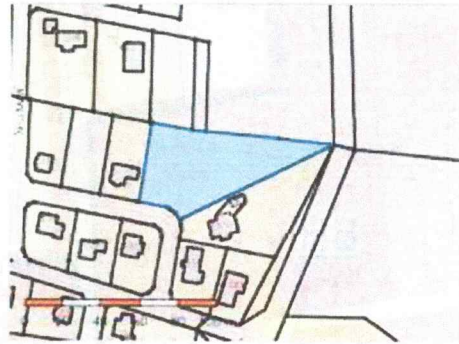


Pozemky pč. 3973/100 a 3973/227

Informace o pč. 3973/1000

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3973/1000
Obec:	Zubří [545252]
Katastrální území:	Zubří [798287]
Číslo LV:	10001
Vyměra [m ²]:	2674
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Zubří, U Dostoviny 234, 75654 Zubří	

Způsob ochrany nemovitosti

Právní
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

Právní	Vyměra
14610	2164
14240	510

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[Přizvat v rámci kategorie list k nemovitosti exp um těžový údaj \(celkem 0\)](#)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Jižní újez, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.02.2026 15:20

Fotodokumentace pozemků



Pč.3973/100



Pč. 3973/227

