

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2026/1

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění odměřené parcely o ploše 3040m² u ubytovny č.p. 498 v Karolince.

Znalec: Ing. Eduard Hromada
Lidická 1974, 755 01 Vsetín

Zadavatel: Město Karolinka
Radniční 42, 756 05 Karolinka

Číslo jednací: 2026/1

Počet stran: 14

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.12.2025

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 04.01.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění odměřené parcely o ploše 3040m² u ubytovny č.p. 498 v Karolince.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro potřebu objednatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Na dané odměřené parcele se v současnosti nachází dva objekty. Kartonážka a sklady. Objekty jsou v havarijním stavu. Podle zběžného šetření se jeví ke zbourání. Pozemek je uvažován bez těchto objektů. Případný nový nabyvatel bude mít náklady s demolicí a odstranění sutí, anebo za vysokých nákladů objekty zachová. Toto nelze dopředu odhadnout a proto je pozemek uvažován mimo tyto stávající objekty.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.12.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Bylo čerpáno z veřejných dat a z databáze znalce

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data byla čerpána z Ikarus 21, KN a dalších podkladů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Variační odchylka je do 20%.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná je dle platné oceňovací vyhlášky, tržní ocenění dle platné metodiky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data byly čerpána z veřejných dat.

Použita vlastní databáze dat v archivu znalce.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Byly vybrány srovnatelné nemovitosti, rozdíly byly vyrovnány koeficienty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Odměřená parcela u ubytovny č.p. 498 v Karolince

Adresa předmětu ocenění: Radniční 42

756 05 Karolinka

LV: 10001

Kraj: Zlínský

Okres: Vsetín

Obec: Karolinka

Katastrální území: Karolinka

Počet obyvatel: 2 409

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 162,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách - Turistika.	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 183,00\ Kč/m^2}$

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 10001, k.ú. Karolinka ze dne 5.11.2025

Obec Karolinka, Radniční č. 42 podíl 1/1

Místní šetření dne 12.12.2025

Snímek z mapy s odměřeným pozemkem

Další podklady z KN.

Územní plán města

Dokumentace a skutečnost

Údaje zjištěné při místním šetření se neliší od údajů v KN.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je odměřený pozemek o ploše 3 040m² u ubytovny č.p. 498 v Karolině. Na pozemku se nachází kartonážka a sklady. Objekty nejsou uvažovány z důvodu jejich havarijního stavu. Inženýrské sítě jsou na pozemku. Pozemek je rovinný s přístupem. Jedná se o kvalitní atraktivní pozemek.

3.4. Obsah

1. Odměřená plocha 3040m²

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,913}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,988}$$

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	I	0,00

občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,004}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,087}$$

Odměřená plocha 3 040m²

Pozemek se skládá z několika stavebních pozemků p.č. 3507, 3506/3 a část p.č. 3506/9. Jedná se o stavební plochy. Nově odměřený pozemek má plochu 3 040m². IS jsou na ploše.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,988}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,100}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,988 * 1,000 * 1,100 = \mathbf{1,087}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 183,-	1,087		1 285,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	odm. plocha	3 040	1 285,92	3 909 197,-
Stavební pozemek - celkem			3 040		3 909 197,-

Odměřená plocha 3 040m² - cena zjištěná celkem = 3 909 197,- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Odměřená plocha 2475m² 3 909 197,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 3 909 197,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 3 909 197,- Kč

Toto je cena zjištěná dle platné vyhlášky. Nejedná se o cenu tržní, ani obvyklou.

2. TRŽNÍ OCENĚNÍ

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty).

- a) Tento materiál je zpracován z poskytnutých a předaných informací v písemné a ústní formě jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelem.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Tržní ocenění je zpracováno podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Tržní ocenění respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že tržní ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto ocenění.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice tržního ocenění. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Způsob oceňování:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Obvyklou cenou se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jednotlivé způsoby ocenění:

a) Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými parametry - umístěním, kvality, velikostí a pod. Tato metoda je nejvhodnější pro stanovení ceny pozemku.

Jedná se o ocenění nové parcely č. 1 o ploše 3 040m² – stavební pozemek.

LV č. 10001, k.ú. Karolinka

Obec: Karolinka, podíl 1/1

Kultura: stavební pozemek

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebylo shledáno plošných rozdílů mezi stavem zjištěným a stavem vedeným v KN.

Nový oceňovaný pozemek p.č. 1 vznikl na základě odměření / obsahuje p.č. 3507, 3506/3 a část p.č. 3506/9 /. Má celkovou plochu 3 040m².

Výpočet hodnoty pozemku

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o stavební pozemek určený k zástavbě. Všechny inženýrské sítě na pozemku, zabezpečen přístup. Pozemek rovinný atraktivní. Uvažován bez objektů.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Do srovnání byly vzaty čtyři srovnatelné pozemky. Rozdíly byly vyrovnány koeficienty.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²				
Bystřice pod Hostýnem	1	5 611	10 099 800	1 800,00	0,87	1 570,31
<p>Ve výhradním zastoupení prodávajícího vám přinášíme možnost koupě pozemku pro komerční využití.</p> <p>Jedná se o strategicky umístěný pozemek o výměře 5611 m² v Bystřici pod Hostýnem. Pozemek se nachází na hlavním tahu (Holešov - Bystřice pod Hostýnem), na začátku města, přímo pod nově otevřeným nákupním centrem Klokán.</p> <p>Určený pro komerční využití, například:</p> <ul style="list-style-type: none">- Výrobní či skladovací haly.- Výstavba fotovoltaické elektrárny.- Další možnosti podnikatelského záměru. <p>Všechny inženýrské sítě na hranici pozemku, tedy elektřina, plyn, vodovod i kanalizace. Nákres IS je ve fotografiích. V případě zájmu je možné zaslat výkres.</p> <p>Prodejní cena: 1 800 Kč/m², tedy 10.099.800,- Kč.</p> <p>Hodnocení: redukce pramene ceny - redukce 10% - 0,90; velikost pozemku - menší - 1,03; poloha pozemku - horší - 0,97; dopravní dostupnost - horší - 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné - 1,00; intenzita využití pozemku - podobné - 1,00; vybavenost pozemku - podobné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší - 0,98</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: redukce pramene ceny - redukce 10% 0,90; velikost pozemku - menší 1,03; poloha pozemku - horší 0,97; dopravní dostupnost - horší 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné 1,00; intenzita využití pozemku - podobné 1,00; vybavenost pozemku - podobné 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší 0,98</p>						



Valašské Meziříčí

2

2 132 4 664 816

2 188,00

0,82

1 797,23

Máme pro vás ideální řešení – stavební pozemek o rozloze 2 132 m² ve Valašském Meziříčí, který spojuje strategickou polohu, klidné prostředí a široké možnosti využití.

Základní informace:

- Cena: 4 664 816 Kč
- Rozloha: 2 132 m²
- GPS: 49.46557N, 17.95997E
- Velikost pozemku: 33 m × 60 m
- Rovinatý terén, ideální pro výstavbu
- Inženýrské sítě (voda, elektřina, plyn) na hranici pozemku

Co dělá tento pozemek výjimečným:

- Možnost kombinovat komerční výstavbu (51 %) a bydlení (49 %)
- Vhodné pro prodejnu, kanceláře, sklad, dílnu nebo provozovnu
- Můžete zde vytvořit i vlastní rodinné bydlení s podnikáním pod jednou střechou
- Výborná dopravní dostupnost do centra Valašského Meziříčí

Hodnocení: redukce pramene ceny - redukce 10% - 0,90; velikost pozemku - větší - 0,99; poloha pozemku - horší - 0,97; dopravní dostupnost - horší - 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné - 1,00; intenzita využití pozemku - podobné - 1,00; vybavenost pozemku - podobné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší - 0,96

Zdůvodnění koeficientu K_c: redukce pramene ceny - redukce 10% 0,90; velikost pozemku - větší 0,99; poloha pozemku - horší 0,97; dopravní dostupnost - horší 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné 1,00; intenzita využití pozemku - podobné 1,00; vybavenost pozemku - podobné 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší 0,96

**Frenštát pod Radhoštěm**

3

6 512 13 024 000

2 000,00

0,86

1 726,98

Prodej komerčních pozemku 6.512 m²

Nabízíme k prodeji komerční pozemky ve Frenštátě pod Radhoštěm na ulici Střelníční. Celková plocha těchto pozemků je 6.512 m².

- Pozemek 1: Samostatný pozemek o rozloze 4.213m².
- Pozemek 2: Samostatný pozemek o rozloze 2.163m².
- Pozemek 3: Samostatný pozemek o rozloze 136m².

Pozemky č. 1,2 a 3 na sebe opticky navazují a tvoří pruh o rozměru 24 m x 304 m a ploše 6.512 m². Mezi pozemkem 2 a 3 je menší plocha, která je ve vlastnictví obce Frenštát pod Radhoštěm.

Pozemky jsou dle územního plánu určeny pro výrobu a skladování (zóna Z130). Jsou vhodné pro stavby lehké výroby, obchodní objekty, sportovní zařízení, autobazary, čerpací stanice PH a sběrné dvory. Zastavitelnost pozemků je až 80 %. Výšková hladina staveb by měla respektovat okolní zástavbu.

Hodnocení: redukce pramene ceny - redukce 10% - 0,90; velikost pozemku - menší - 1,03; poloha pozemku - horší - 0,97; dopravní dostupnost - horší - 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné - 1,00; intenzita využití pozemku - podobné - 1,00; vybavenost pozemku - podobné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší - 0,97

Zdůvodnění koeficientu K_c: redukce pramene ceny - redukce 10% 0,90; velikost pozemku - menší 1,03; poloha pozemku - horší 0,97; dopravní dostupnost - horší 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné 1,00; intenzita využití pozemku - podobné 1,00; vybavenost pozemku - podobné 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší 0,97



Šenov u Nového Jičína

4

19 245 35 000 000

1 818,65

0,91

1 646,62

Nabídka Prodeje: Komerční Pozemek – Šenov u Nového Jičína

Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti dálnice D48, což zajišťuje vynikající dostupnost a viditelnost.

Inženýrské sítě: Na pozemku jsou dostupné veškeré inženýrské sítě, což usnadňuje možnost ihned začít s výstavbou a využíváním pozemku.

Tento pozemek se nachází v strategické poloze, která je ideální pro komerční využití a rozvoj podnikání. Dle platného Územního plánu může být pozemek využit pro:

Výstavbu smíšených výrobních objektů (kategorie SP-4 a SP-Z3), které mohou zahrnovat sklady, výrobní haly, administrativní prostory a doprovodnou infrastrukturu.

Realizaci infrastruktury jako jsou příjezdové komunikace, parkoviště a technická zařízení.

Veřejně prospěšné stavby v souvislosti s rozšířením a modernizací dopravní infrastruktury.

Investiční příležitost:

Pozemek nabízí vynikající investiční příležitost pro podnikatele a investory, kteří hledají prostor pro realizaci svých podnikatelských záměrů s možností využití pro různé komerční aktivity včetně výroby, logistiky a administrativy.

Hodnocení: redukce pramene ceny - redukce 10% - 0,90; velikost pozemku - menší - 1,08; poloha pozemku - horší - 0,97; dopravní dostupnost - horší - 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné - 1,00; intenzita využití pozemku - podobné - 1,00; vybavenost pozemku - podobné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší - 0,97

Zdůvodnění koeficientu K_c : redukce pramene ceny - redukce 10% 0,90; velikost pozemku - menší 1,08; poloha pozemku - horší 0,97; dopravní dostupnost - horší 0,99; možnost zastavění pozemku - podobné 1,00; intenzita využití pozemku - podobné 1,00; vybavenost pozemku - podobné 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - horší 0,97

**Průměrná jednotková cena****1 685,29 Kč/m²**

Výpočet ceny:

$$3\,040 \times 1\,685 = 5\,122\,400,-\text{Kč}$$

Tržní hodnota nově vzniklého pozemku o ploše 3 040m² činí:

5 122 400,-Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 2026/1.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 10.3.1994, č.j.Spr. 1606/94, základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 2026/1.

Ve Vsetíně 4.1.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Eduard Hromada
Lidická 1974
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.