



MĚSTO NOVÝ JIČÍN

O Z N Á M E N Í

o nabídkovém řízení a jeho podmínkách

na zjištění zájemce o koupi nemovitých věcí v katastrálním území Žilina u Nového Jičína.

Město Nový Jičín (dále jen „Město“) jako vlastník níže uvedeného majetku podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů na základě usnesení Rady města Nový Jičín č. 3440/60R/2026 ze dne 19.08.2026 zveřejňuje tento majetkoprávní záměr a

vyhlašuje
nabídkové řízení (dále též „NŘ“)
na prodej dále uvedených nemovitých věcí:

Čl. 1

Prodáváný majetek

Pozemky parc.č. 835/1 (zahrada) o evidované výměře 620 m² a parc.č. 836/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o evidované výměře 306 m², vše v obci Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín, na LV č. 10001 pro obec Nový Jičín a k.ú. Žilina u Nového Jičína (dále jen „pozemky“).

Čl. 2

Popis prodáváného majetku

Pozemky se nachází nad ulicí U Mlýna v Novém Jičíně, část Žilina, k.ú. Žilina u Nového Jičína.

Podle Územního plánu Nový Jičín, ve znění Změny č. 1 – 9, jsou pozemky parc.č. 835/1 a parc.č. 836/2, vše v k.ú. Žilina u Nového Jičína, součástí zastavěného území, plochy BI – bydlení individuální – v rodinných domech – městské a příměstské.

Město Nový Jičín nechalo zpracovat inženýrsko-geologický průzkum a popis vhodného řešení základových konstrukcí spolu s vyjádřením správců inženýrských sítí, z nichž vyplývá, že zakládání budoucího objektu bude technicky náročnější. Nahlédnutí do této dokumentace bude možné po předchozí domluvě s Odborem správy majetku MěÚ Nový Jičín (kontakt naleznete na konci Oznámení o nabídkovém řízení).

Čl. 3

Minimální kupní cena a další podmínky nabídkového řízení

Minimální kupní cena pozemku činí bez DPH : **779.000 Kč**

(slovy: sedm set sedmdesát devět tisíc korun českých).

Převod pozemku podléhá dani z přidané hodnoty dle aktuálně platné výše (21 %).

K nabídnuté ceně bude připočítáno DPH v aktuálně platné výši.

Kupující bude dále povinen uhradit náklady spojené s prodejem, a to náklady za vyhotovení Znaleckého posudku č. 3822/68/2026 ve výši 9.680 Kč.

Kupní cena a náklady spojené s majetkoprávním záměrem budou kupujícím uhrazeny bezhotovostně před podpisem smlouvy.

Čl. 4

Účastníci nabídkového řízení

- 1) Město nabízí prodávaný majetek k převodu fyzickým a právnickým osobám. Účastníkem NŘ mohou být plně svéprávné fyzické osoby nebo právnické osoby.
- 2) Účastníkem NŘ se stává ten, kdo předložil Městu písemnou nabídku dle čl. 6 tohoto Oznámení, a to za předpokladu splnění podmínek stanovených v NŘ.
- 3) Každý z účastníků NŘ může do NŘ podat pouze jednu nabídku.

Čl. 5

Společné jmění

- 1) Podává-li jeden z manželů/partnerů (dle smyslu § 655 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) nabídku a hodlá kupní smlouvou nabýt prodávané pozemky do svého výlučného vlastnictví, musí ke své nabídce přiložit některý z těchto dokladů:
 - a) písemné prohlášení druhého manžela/partnera opatřené jeho ověřeným podpisem, že manžel/ka popřípadě partner/ka, podávající nabídku, uhradí kupní cenu z prostředků, které nejsou součástí společného jmění manželů;
 - b) notářský zápis o zúžení společného jmění nebo o smluveném majetkovém režimu podle § 716 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění;
 - c) pravomocný rozsudek, jímž došlo ke zrušení společného jmění;
 - d) pravomocný rozsudek o zúžení rozsahu společného jmění.
- 2) Pokud nebudou doloženy výše uvedené doklady, bude prodávaný majetek převeden do společného jmění. Ustanovení tohoto odstavce neplatí pro cizozemce, pokud nepodléhají režimu společného jmění.

Čl. 6

Povinný obsah nabídky učiněné účastníkem NŘ, složení kauce a podmínky NŘ

- 1) Nabídka musí být učiněna písemně, v českém jazyce, na předepsaném formuláři, který tvoří přílohu č. 4 tohoto NŘ, a podepsána zájemcem nebo jeho oprávněným zástupcem. Podpis na nabídce a čestném prohlášení musí být úředně ověřen.
- 2) V nabídce musí být obsaženy tyto údaje:
 - a) U fyzických osob jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, závazná adresa pro doručování (pokud je odlišná od adresy trvalého pobytu); u právnických osob přesný název/obchodní firma, sídlo, IČO, adresa pro doručování (pokud je odlišná od adresy sídla právnické osoby) a osobní údaje osoby oprávněné k zastupování právnické osoby. V případě nabídky na koupi do spoluvlastnictví musí být uvedeny tyto údaje u všech zájemců.
 - b) V případě, že nabídku učinil jeden z manželů/partnerů a prodávaný majetek hodlá nabýt do svého výlučného vlastnictví, i doklad dle čl. 5 odst. 1 tohoto NŘ.
 - c) Účastníci dále mohou pro rychlejší komunikaci uvést další údaje (telefonní číslo, emailovou adresu).
- 1) Součástí nabídky musí být čestné prohlášení o tom, že zájemce:
 - a) nemá ke dni podání nabídky žádné dluhy po lhůtě splatnosti vůči městu Nový Jičín
 - b) nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky
 - c) nemá splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění nebo na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti
 - d) že proti němu v uplynulých 3 letech není vedeno řízení ve smyslu zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění,

- e) že vůči němu ani jeho majetku není navrhováno ani vedeno řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí ani navrhována nebo prováděna exekuce
- 2) Nabídka musí být předložena v českém jazyce a podepsána účastníkem NŘ. Podpis zájemce na nabídce musí být úředně ověřen.
 - 3) Podmínkou účasti v NŘ je složení částky na úhradu části kupní ceny, kterou účastník NŘ složil na účet prodávajícího (dále jen „kauce“), ve výši 5% vyhlášené minimální kupní ceny **38.950 Kč**. Kauci lze složit bezhotovostním převodem, a to na účet č. **43-4024720297/100** vedený u Komerční banky, variabilní symbol **3780115**, specifický symbol: zde uvádějte své datum narození ve formátu DDMMRRRR nebo IČO v případě právnických osob.
 - 4) Kauce musí být připsána na účet Města nejpozději v den, ve kterém končí lhůta pro podání nabídek, uvedená v čl. 7. tohoto NŘ. V případě opožděné platby kauce nebude k nabídce při vyhodnocení NŘ přihlíženo. Kauci je tedy nutno zaslat v dostatečném časovém předstihu před koncem lhůty pro podání nabídek, vzhledem ke lhůtám mezibankovních převodů; včasné připsání kaucí na účet Města je odpovědností zájemce.
 - 5) V případě uzavření kupní smlouvy s vybraným zájemcem se kauce stává zálohou kupní ceny. V případě, že vybraný zájemce uzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě odmítne či smlouvu neuzavře nejpozději do 90 dnů ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Nový Jičín o vítězné nabídce, jím složená kauce v celé výši propadá ve prospěch Města. Složená kauce propadá ve prospěch Města rovněž v případě, že zájemce vezme svou nabídku zpět nebo od své nabídky odstoupí po uplynutí lhůty pro podání nabídek uvedené v čl. 7. **Souhlas s těmito skutečnostmi potvrdí zájemce prohlášením.**
 - 6) Nabídka musí obsahovat informaci o čísle účtu pro případné vrácení složené kaucí žadateli.
 - 7) Zájemci, který vezme svou nabídku zpět nebo od ní odstoupí nejpozději do uplynutí lhůty pro podání nabídek uvedené v čl. 7., bude kauce vrácena do 10 pracovních dnů ode dne doručení písemného zpětvzetí nabídky nebo odstoupení od nabídky Městu.
 - 8) Ostatním zájemcům bude kauce vrácena do 10 pracovních dnů ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Nový Jičín o výběru vítězného zájemce. Zájemce bere na vědomí, **že složená kauce nebude Městem zhodnocována (úročena)**, bude vrácena zásadně ve stejné výši, v jaké byla složena. **Tuto skutečnost potvrdí zájemce prohlášením.**
 - 9) Nabídka je pro zájemce závazná. Nebude-li nabídka obsahovat požadované údaje nebo nebude-li ke dni uzávěrky NŘ k podávání nabídek zájemcem složena kauce, bude jeho nabídka z dalšího posuzování vyřazena.
 - 10) Veškeré náklady spojené s přípravou své nabídky nese výhradně zájemce.
 - 11) Vyhlášovatel si vyhrazuje právo ukončit nabídkové řízení bez vyhlášení vítězné nabídky, popř. změnit podmínky NŘ.

Čl. 7

Předání nabídek

Lhůta pro podávání nabídek je stanovena od 21.08.2026 do 14.10.2026, 17:00 hodin (uzávěrka).

Písemné nabídky je třeba doručit v uzavřené obálce označené v levém horním rohu zřetelně slovy „**MPZ 3319 – nabídkové řízení – NEOTEVÍRAT**“ nejpozději do uzávěrky osobně na podatelnu Městského úřadu v Novém Jičíně, Divadelní 1, Nový Jičín nebo poštou na adresu:

Městský úřad Nový Jičín
Ing. Kamil Žák
Odbor správy majetku
Masarykovo nám. 1/1
741 01 Nový Jičín

Za doručené nabídky se pokládají všechny nabídky, které budou v den a hodinu uzávěrky nabídkového řízení doručeny poštou nebo osobně na podatelnu Městského úřadu Nový Jičín která se nachází na adrese Nový Jičín, Divadelní 1. Na nabídky doručené po uzávěrce nebude brán zřetel.

Čl. 8

Kritéria hodnocení došlých nabídek

Nabídky budou hodnoceny dle výše nabízené ceny.

O vyhodnocení nabídkového řízení a přijatých usneseníh orgánů Města budou všichni zájemci vyrozuměni písemnou formou.

Čl. 9

Další informace

Další informace k vyhlášení nabídkovému řízení podá:

- *k Územnímu plánu Města:* Ing. Kateřina Riedlová, odbor územního plánování a stavebního řádu, MěÚ Nový Jičín, tel: 556 768 380; e-mail: katerina.riedlova@novyjicin.cz
- *k vyhlášenému nabídkovému řízení:* Barbora Hradilová, Odbor správy majetku MěÚ Nový Jičín, tel: 556 768 235; e-mail: barbora.hradilova@novyjicin.cz

Přílohy:

1. snímek katastrální mapy
2. Znalecký posudek č. 3822/68/2026
3. Digitálně technická mapa Moravskoslezského kraje
4. Nabídkový formulář

V Novém Jičíně dne 20.08.2026

Mgr. Stanislav Kopecký v.r.
starosta města

Příloha č. 1



Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 3822/68/2026

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



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Obvyklá cena nemovitosti.

Znalecký posudek podle stavu ke dni 2.2.2026 vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer



748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 04.08.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupní důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. (v platném znění) rozumí odhadovaná částka, ze kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísně.

Metodika ocenění:

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

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

1.2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.02.2026 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- informace a údaje získané od objednatele ocenění;
- skutečnosti zjištěné na místě;
- inženýrsko-geologický průzkum č. 2026 – 092, vypracoval K-Geo s.r.o.;
- popis vhodného řešení základových konstrukcí stavby rodinného domu ze dne 25.6.2026, vypracoval Ing. Miloš Sopuch;

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky
 Adresa předmětu ocenění: U Mlýna
 741 01 Nový Jičín
 LV: 2714
 Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Nový Jičín
 Obec: Nový Jičín
 Katastrální území: Žilina u Nového Jičína
 Počet obyvatel: 23 005
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 525,00 Kč/m²**

Celkový popis nemovité věci

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

Oceňované pozemky – se nacházejí v okrajové části města Nový Jičín, v k.ú. Žilina u Nového Jičína, při ul. U Mlýna. Jedná se o klidnou, nerušenou lokalitu. Okolní zástavbu tvoří převážně samostatné rodinné domy. Přístup k oceňovaným pozemkům je zajištěn z veřejné komunikace na pozemku parc.č. 834 (ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví města Nový Jičín). Pozemky tvoří dohromady jeden celek s celkovou plochou 926m². Pozemky jsou mírně svažité, mají nepravidelný tvar. Na části plochy oceňovaných pozemků se nacházejí trvalé porosty. Dle platného územního plánu města Nový Jičín, se oceňované pozemky v celých svých plochách nacházejí v plochách určených k zastavění – plochy BI – bydlení individuální – v rodinných domech. Dle zjištěných informací je vzdálenost k možnému napojení na veřejné ing. sítě cca 100m v tělese ul. Na Výsluní.

Na oceňovaných pozemcích byl v 05/2026 proveden inženýrsko-geologický průzkum (č. 2026 092, vypracoval K-GEO s.r.o.), jehož úkolem bylo posoudit inženýrsko-geologické a geotechnické podmínky za účelem zhodnocení vhodnosti pozemků pro výstavbu potenciálního rodinného domu. V rámci průzkumu byly provedeny hloubkové sondy. Průzkumem byly na oceňovaných pozemcích zjištěny antropogenní navážky - heterogenní, tuhé až pevné (jíly a hlíny), středně uhlé (šterky), hnědé, načervenalé hnědé a šedé, suché až zvlhlé, vrstevnaté (jíly), shora s travním drnem, kořínky rostlin, zrezivělými plechy, úlomky betonu, cihel, škváry, šamotu, keramiky, skla a polozaoblenými valouny křemene o velikosti 0,5-4 cm, místy 5-10 cm, maximálně 17 cm. Ze závěru průzkumu vyplývá, že vzhledem k relativně velkým mocnostem navážek je pro založení potencionálního rodinného domu optimální:

- hlubinné založení, konkrétně využití pilot (případně mikropilot);
- částečné odtěžení navážek a jejich nahrazení dostatečně mocným hutněným šterkovým polštářem v kombinaci s geosyntetiky;
- úplná sanace antropogenních navážek s náhradou celé vrstvy homogenním materiálem vyšší kvality.

Dále byl vypracován popis vhodného řešení základových konstrukcí stavby potencionálního rodinného domu ze dne 25.6.2026 (vypracoval Ing. Miloš Sopuch), který v závěru konstatuje:

- Vzhledem ke zjištěnému stavu podloží (dle provedeného průzkumu) je možnost založení stavby rodinného domu značně omezena a komplikována. Jednotlivá navržená řešení založení stavby jsou spojena se zvýšenými finančními náklady.

Dle názoru znalce, výše uvedené, zjištěné skutečnosti zásadním způsobem ovlivňují tržní hodnotu oceňovaných pozemků. Při stanovení výsledné obvyklé ceny oceňovaných pozemků, jsou výše uvedené skutečnosti vyplývající z provedeného průzkumu ve znaleckém posudku zohledněny.

3.2. Obsah

1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Vyšší skutečně realizované ceny srovnatelných nemovitostí.	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

11

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

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

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

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

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

1. Pozemky**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,05
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 - Oceňované pozemky se zatížením	I	-0,30

antropogenní navážkou v hloubkovém intervalu 0,0–3,4 m p. t. (J-1) a 0,0–2,0 m p. t. (J-2) - jíly a hlíny, středně ulehlé (šterky), hnědé, načervenalé hnědé a šedé, suché až zvlhlé, vrstevnaté (jíly), shora s travním drnem, kořínky rostlin, zrezivělými plechy, úlomky betonu, cihel, škváry, šamotu, keramiky, skla, a polozablenými valouny křemene o velikosti 0,5–4 cm,

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,650$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 0,650 * 0,980 = 0,866$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	2 525,-	0,866	0,300	656,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	835/1	620	656,00	406 720,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	836/2	306	656,00	200 736,-
Stavební pozemky - celkem			926		607 456,-

Pozemky - cena zjištěná celkem = **607 456,- Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 607 456,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **607 456,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **607 460,- Kč**

slovy: Šest set sedm tisíc čtyři sta šedesát Kč

4.3. Porovnávací hodnota nemovitosti

1. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 08/2025 (V-6084/2025-807) – pozemků parc.č. 191/60 a 191/61 v k.ú. Straník, obec Nový Jičín, o celkové ploše 1592m². Rovinatý pozemek, příjezd je zajištěn po obecním pozemku s možností částečného napojení na IS. Pozemky v plochách ZP – zeleň přírodního charakteru.

Realizovaná cena 08/2025: 1.400.000,- Kč (= 879,- Kč/m² plochy pozemku).

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedené pozemky mají srovnatelné využití, srovnatelný tvar a velikost.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 879,- Kč/m² plochy.

2. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 02/2025 (V-936/2025-804) – pozemku parc.č. 1493/208 (777m²) v k.ú. Žilina u Nového Jičína. Stavební pozemek na ul. Javorová, na okraji zastavěné části města. Pozemek mírně svažitý, dle platného územního plánu v plochách BI – bydlení individuální. V tělese přístupové komunikace kompletní IS.

Plocha pozemků: 777m².

Realizovaný prodej 02/2025: 1.396.152,- Kč (= cca 1.797,- Kč/m² plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedené pozemky mají lepší stavební připravenost (možnost napojení na veřejné ing. sítě) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; srovnatelná plocha pozemků; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; výhodnější (pravidelný) tvar pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; bez ztížených základových podmínek – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,60.

Upravenou jednotkovou cenu stanovuji na 807,- Kč/m² plochy.

3. srovnatelná nemovitost



Realizovaný prodej 02/2025 (V-1362/2025-804) – stavební pozemek určený k bydlení v k.ú. Vlčnov u Starého Jičína. Tento pozemek o celkové ploše 1354m². V blízkosti pozemku (v tělese přístupové komunikace) jsou veškeré ing. sítě (kanalizace, voda, elektřina) k dispozici. Přístup k nemovitosti zajišťuje asfaltová vozovka. Pozemek k výstavbě RD.

Plocha pozemků: 1354m².

Realizovaný prodej 02/2025: 2.400.000,- Kč (= cca 1.773,- Kč/m² plochy)

Tato nemovitost se nachází ve srovnatelné lokalitě; uvedený pozemek má lepší stavební připravenost (možnost napojení na veřejné ing. sítě) – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,75; větší plocha uvedeného pozemku – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; starší doba prodeje – úprava jednotkové ceny koeficientem 1,05; výhodnější (pravidelný) tvar pozemků – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95; bez ztížených základových podmínek – úprava jednotkové ceny koeficientem 0,60.
Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 836,- Kč/m² plochy.

Vyhodnocení porovnávací metody:

Porovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 807,- až 879,- Kč/m² plochy

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 841,- Kč/m² plochy

926m² (plochy oceňovaných pozemků) x 841,- Kč/m² = 778.766,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace

Zjištěná cena nemovitosti (cena podle cen. předpisu)	607.460,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	778.766,- Kč

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

6. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny

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

současnou obvyklou cenu nemovitosti

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

Obvyklá cena nemovitosti

779.000,-Kč

slovy: sedmsetsedmdesátdevěttisíc Kč

V Hlučíně dne 4.8.2026

Ing. Petr Kreuzer



748 01 Hlučín – Darkovičky

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 3822/68/2026.

Fotodokumentace pořízená znalcem



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

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

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
 74242 Šenov u Nového Jičína	900110/3771	1/2
 74242 Šenov u Nového Jičína	895308/6274	1/2

B Nemovitosti

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

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

do 05.08.2032

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 835/1, Parcela: 836/2

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

V-7069/2022-804

Pořadí k 16.08.2022 11:09

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Štramberk II (zásobník)

Povinnost k

Parcela: 835/1, Parcela: 836/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

V-7069/2022-804

Pro:

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

strana 1

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599191 Nový Jičín
Kat.území: 707511 Žilina u Nového Jičina List vlastnictví: 638

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

74242 Šenov u Nového	RČ/IČO: 895308/6274
Jičína	
74242 Šenov u Nového	900110/3771
Jičína	

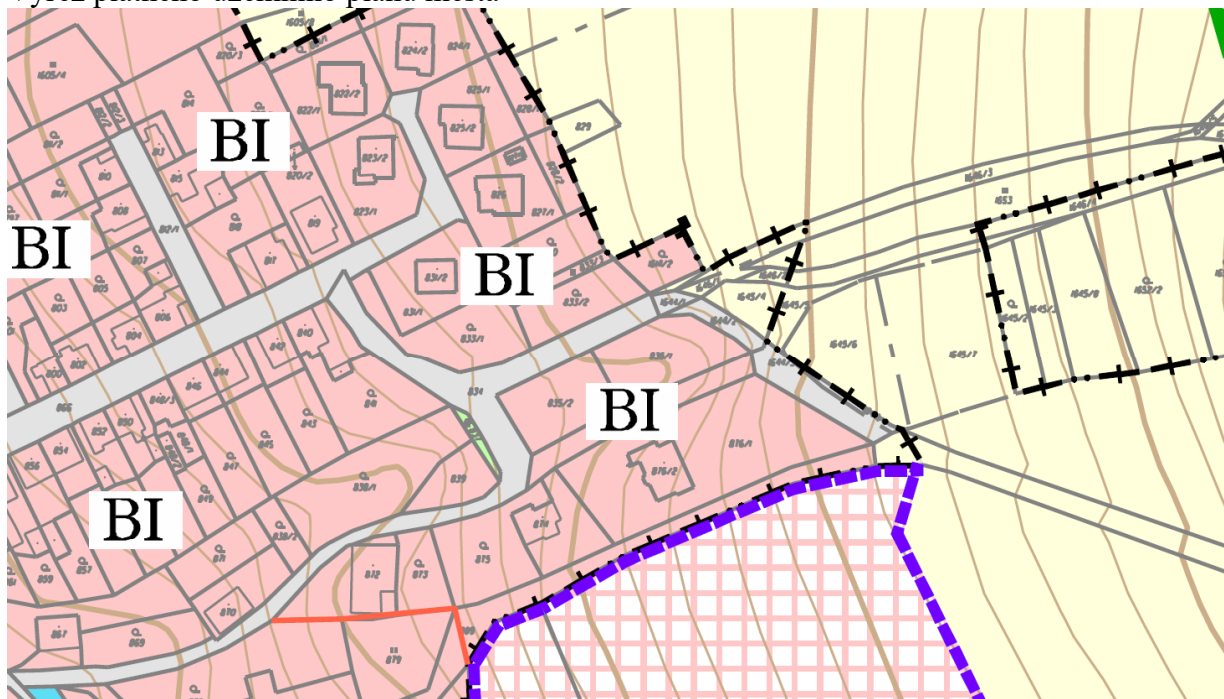
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
835/1	62411	620

Řízení PÚ:

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



Výřez platného územního plánu města



ŽILINA U NOVÉHO JIČÍNA

RD na p. č. 835/1

IG průzkum

2026 092

Tabulka 7: Základní inženýrsko-geologické charakteristiky křídových jílovců.

zatřídění dle ČSN P 73 1005		R5–R4		
těžitelnost dle ČSN P 73 1005		II–III		
těžitelnost dle ČSN 73 3050		4, 4–5		
vrtatelnost dle ČSN P 73 1005		II–III		
Veličina	Parametr	Jednotka	Hodnota	
			R5	R4
objemová tíha	γ_n	(kN/m ³)	20,50	23,00
modul přetvárnosti	E_{def}	(MPa)	15–30,00	100,00–150,00
Poissonovo číslo	ν	-	0,25	0,25

4.2 Hydrogeologické poměry

Hladina podzemní vody nebyla naražena žádnou sondou.

4.3 Zhodnocení IG poměrů lokality

Geologické poměry zájmové oblasti jsou **složitě** (ČSN P 73 1005). Nejsvrchnější horizont tvoří **antropogenní navážky**, které vykazují vysokou heterogenitu a proměnlivou mocnost (3,4 m ve vrtu J-1 a 2,0 m ve vrtu J-2). Vzhledem k různorodému materiálovému složení (podrobněji viz kapitola 4.1.1) jsou tyto vrstvy **pro zakládání nevhodné** a bude nutné je v případě **plošného základu odstranit**, eventuálně nahradit homogenním materiálem lepší kvality (šterkový polštář).

Pod navážkami se nachází poloha **deluviálních jílu** mocná 0,3 až 0,5 m. Její skutečný vertikální rozsah byl pravděpodobně redukován předchozími terénními úpravami a z části nahrazen vrstvou antropogenních navážek. Pro uvažovaný typ stavby (běžný rodinný dům) je možné považovat tyto zeminy za dostatečně únosné. Nejde však vyloučit, že v některých částech pozemku budou zcela chybět nebo bude jejich mocnost výrazněji snížena.

Za **nejvhodnější základové horniny** lze označit podložní **křídové sedimenty** tvořené **eluvialními jíly a jílovcy**. Vzhledem ke sklonu terénu se strop křídových sledů, ověřený v hloubkách 3,9 (J-1) a 2,3 (J-2) m p. t., bude patrně snižovat směrem k západu, jihozápadu až jihu. Tento výškový průběh bude třeba zohlednit při návrhu založení možné budoucí stavby.

Z regionálně-geologického hlediska spadá oblast do Západních Karpat, pro které je typický výskyt svahových pohybů. Během terénní pochůzky, uskutečněné v rámci vrtných prací dne 29. května 2026, však nebyly v bezprostředním okolí zájmových parcel zaznamenány **žádné známky svahových nestabilit**.

5. ZÁVĚR

Úkolem realizovaného průzkumu bylo posoudit inženýrsko-geologické a geotechnické podmínky v lokalitě Žilina u Nového Jičína (parc. č. 835/1, 836/2) za účelem zhodnocení vhodnosti pozemku pro výstavbu potenciálního rodinného domu.

Ze získaných výsledků, analýzy dostupných dat (informací na serverech ČGS, HEIS VÚV TGM, ČÚZK, aj.) a odborného odhadu vyplývá následující:

- 1) Rozsah antropogenních navážek může být v některých částech daného prostoru větší, než se podařilo vrtnými pracemi potvrdit. S ohledem na neznámý původ a proměnlivou mocnost těchto zemin bude zakládání případného budoucího objektu technicky náročnější.
- 2) Jako optimální řešení (vzhledem k relativně velkým mocnostem navážek) se zde proto jeví hlubinné založení, konkrétně využití pilot (případně mikropilot) vetknutých do křídových hornin třídy R5/R4. Strop křídových jílovců byl průzkumnými sondami zjištěn v hloubkách od 2,6 (J-2) do 4,4 (J-1) m p. t., v závislosti na poloze místa. U tohoto způsobu zakládání by bylo možné ponechat většinu antropogenních navážek na místě.
- 3) Při návrhu základů bude nutné zohlednit předpokládaný úklon stropu jílovců směrem k západu až jihu (viz přílohy č. 2 a 4).
- 4) V případě plošného základu vidíme dvě možné varianty:
- 5) Částečné odtěžení navážek a jejich nahrazení dostatečně mocným hutněným štěrkovým polštářem v kombinaci s geosyntetiky, který bezpečně eliminuje eventuální nehomogenity v sedání.
- 6) Úplná sanace antropogenních navážek s náhradou celé vrstvy homogenním materiálem vyšší kvality (již zmíněný štěrkový polštář). Je však potřeba brát v úvahu, že mocnost této vrstvy může být značná a mohou z toho vyplynout relativně vysoké finanční náklady.
- 7) Kompletní odtěžení navážek se jeví jako optimální řešení v případě, že by byl pozemek zahradnický využíván, neboť takto antropogenně modifikované podloží nemusí být k těmto účelům vhodné.
- 8) Stěny dočasných výkopů doporučujeme svahovat v poměru minimálně 1:1 (výška k půdorysné délce svahu), popřípadě zabezpečit vhodným pažením.
- 9) V rámci geologických profilů byly zastiženy zeminy a horniny převážně I–III třídy vrtatelnosti a těžitelnosti (dle ČSN 73 3050 třídy 3–5). Vyšší třídy těžitelnosti odpovídají odolným polohám pelosideritů, které byly ověřeny ojediněle, ale mohou působit komplikace při zemních/pilotových pracích.
- 10) Vzhledem ke komplikovaným IG poměrům navrhujeme v průběhu stavebních prací odborný geologický dozor, prohlídky základových spár či kontrolu pilotáže.
- 11) Hladina podzemní vody nebyla průzkumnými vrty do hloubky 5,0 m p. t. naražena.
- 12) Při terénní rekognoskaci nebyly zaznamenány žádné projevy svahových nestabilit v bezprostředním okolí dotčeného prostoru.
- 13) S vytěženým materiálem, který opustí staveniště, je nutné nakládat jako s odpadem v souladu s platnou legislativou a počítat s jeho uložením na odpovídající typ skládky. Pro tyto účely pak doporučujeme v rozpočtu stavby vyčlenit adekvátní finanční rezervu.
- 14) Založení stavby je v tomto území proveditelné, avšak za předpokladu dodržení výše uvedených doporučení. Je třeba počítat s vyššími investičními náklady při zakládání a samotné výstavbě objektu/ů.

Cíl práce považujeme za splněný. Na případné další požadavky průzkumného či konzultačního charakteru jsme připraveni neprodleně reagovat.



0 10 m 20 m

1 : 436

MAPOVÉ LISTY

VRCHNÍ VEDENÍ



Vrchní vedení O2



Vrchní vedení - rozhlas



Vrchní vedení - neznámé



Vrchní vedení - veřejné osvětlení



Vrchní vedení - ČEZ



elektrické vedení VN



Vrchní vedení - metropolitní síť

ELEKTŘINA



NN podzemní



VN podzemní



220, 400 kV trasy



VVN podzemní

KANALIZACE



Kanalizace

PLYNOVODY



Plynovod

TEPLOVODY



Teplovod

VODOVODY



Vodovod

METROPOLITNÍ SÍŤ



Metropolitní síť

OPTICKÝ KABEL



Optický kabel

SDĚLOVACÍ KABELY



Kabely O2

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ



Veřejné osvětlení

ULICE

Malé n Náměstí

Sady Parky, sady

Nabídkový formulář

na koupi nemovitých věcí v katastrálním území Žilina u Nového Jičína

Pozemky parc.č. 835/1 (zahrada) o evidované výměře 620 m² a parc.č. 836/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o evidované výměře 306 m², vše v obci Nový Jičín, k.ú. Žilina u Nového Jičína, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Nový Jičín, na LV č. 10001 pro obec Nový Jičín a k.ú. Žilina u Nového Jičína.

Minimální nabídková cena pozemků: 779.000 Kč/předmět prodeje bez DPH

Nabízená cena pozemků bez DPH (Kč/předmět prodeje)	
--	--

Údaje o žadateli (fyzická osoba)

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Adresa trvalého bydliště	
Adresa pro doručování	
Telefon	
e-mail	
Údaje pro vrácení zálohy (kauce)	Č. účtu kód banky

Údaje o žadateli (právnícká osoba)

Název/obchodní firma	
Sídlo	
IČO	
Adresa pro doručování	
Zastoupená	
Telefon	
e-mail	
Údaje pro vrácení zálohy (kauce)	Č. účtu kód banky

Údaje o budoucích dalších spoluvlastnících nemovitosti zastupovaných v nabídkovém řízení výše uvedeným účastníkem

1.

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Adresa trvalého bydliště	
Druh spoluvlastnictví	SJ společné jmění
	Podílové spoluvlastnictví v rozsahu: id.*

2.

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Adresa trvalého bydliště	
Druh spoluvlastnictví	SJ společné jmění
	Podílové spoluvlastnictví v rozsahu: id. *

Údaje o zplnomocněném zástupci

Jméno a příjmení (firma)	
Datum narození/IČO	
Číslo OP	

*) *uveďte rozsah podílu např. id. ½ apod. Při vyšším počtu spoluvlastníků použijte samostatnou přílohu.*

Prohlášení zájemce o koupi pozemku

Čestně prohlašuji, že:

1. Jsem obeznámen s podmínkami Nabídkového řízení na koupi nemovité věci v katastrálním území Žilina u Nového Jičína (MPZ 3319) a souhlasím s nimi.
2. Nemám ke dni podání nabídky žádné dluhy po lhůtě splatnosti vůči městu Nový Jičín.
3. Nemám v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky.
4. Nemám splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění nebo na pojistném a na penále na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.
5. Není a v uplynulých 3 letech proti mně nebylo vedeno řízení ve smyslu zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.
6. Není vůči mně ani mému majetku navrhováno ani vedeno řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí ani navrhována nebo prováděna exekuce.
7. Složil jsem část zálohy na kupní cenu (kauci) ve výši 38.950 Kč.
8. Beru na vědomí a souhlasím s tím, že v případě odmítnutí či neuzavření kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě nejpozději do 90 dnů, ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Nový Jičín o vítězné nabídce, propadá složená kauce (záloha kupní ceny) ve prospěch města Nový Jičín. Složená kauce propadá ve prospěch města Nový Jičín rovněž v případě, že zájemce vezme svou nabídku zpět nebo od své nabídky odstoupí po uplynutí lhůty pro podání nabídek.
9. Beru na vědomí a souhlasím s tím, že složená kauce (záloha kupní ceny) nebude městem Nový Jičín zhodnocována (úročena) a bude vrácena zásadně ve stejné výši, v jaké byla složena, a to na účet uvedený v nabídkovém formuláři.
10. Veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé.

V dne

.....
podpis zájemce (zástupce)
(úředně ověřený)