

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 010154/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 454, na pozemku stojí stavba: Starý Bohumín, č.p. 74, tech. vyb, LV 1023, pozemku p.č. 455/1, pozemku p.č. 455/2, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., tech. vyb, LV 1023, zapsaných na LV číslo 881, katastrální území Starý Bohumín, obec Bohumín, okres Karviná

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zv@atlas.cz, [www. posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz)
IČ: 42058171, DS: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5993/2026

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, IČ: 00016918
Třanovského 622/11, 163 00 Praha 6 Řepy

Počet stran: 28, z toho 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.01.2026

Vyhotoveno: V Hranicích 03.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 454, na pozemku stojí stavba: Starý Bohumín, č.p. 74, tech. vyb, LV 1023, pozemku p.č. 455/1, pozemku p.č. 455/2, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., tech. vyb, LV 1023, zapsaných na LV číslo 881, katastrální území Starý Bohumín, obec Bohumín, okres Karviná

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.01.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis do KN ke dni 31.12.2025, LV číslo 881, k.ú. Starý Bohumín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z územního plánu Bohumín, úplné znění po změně č. 6

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má

za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění. Ocenění je provedeno pro předmět volný, neobsazený, nepronajatý.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Bohumín, k.ú. Starý Bohumín
Adresa nemovité věci: Ovocná, 735 81 Bohumín

Vlastnické a evidenční údaje

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, Třanovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Na pozemku p.č. 455/1 vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 10.08.2021. Věcné břemeno neovlivňuje obvyklou cenu.

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Ovocná - viz přiložená mapa.

Jedná se o rovinaté, pozemky, užívané v jednotném funkčním celku se stavebními pozemky. Na pozemcích se nachází stavby jiného vlastníka (LV 1023), zpevněné plochy, vrata a oplocení, vše jiného vlastníka. Na pozemcích se nachází bezcenné náletové dřeviny. Pozemky se nacházejí v chráněném ložiskovém území. Na pozemcích se možná nachází ekologická zátěž a je možné, dle sdělení vlastníka objektů, že jsou podmaččené. Podle územního plánu se jedná o stavební pozemky, určené jako SU- plochy smíšené obytné všeobecné - viz příloha - územní plán Bohumín úplné znění po změně č.6. Příjezd je po zpevněné komunikaci.

V obci je možno se napojit na elektřinu, vodovod, plyna kanalizaci.

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Ovocná 735 81 Bohumín
LV:	881
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Bohumín
Katastrální území:	Starý Bohumín
Počet obyvatel:	20 315

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 072,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 465,00 Kč/m²**

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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,049}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,07
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,495}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,519}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,480}$$

1. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,495}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu. Pozemky se nachází v chráněném ložiskovém území.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 0,990 * 0,495 = 0,475$$

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]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 465,-	0,475		695,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	454	422	695,88	293 661,36
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	455/1	3 920	695,88	2 727 849,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	455/2	512	695,88	356 290,56
Stavební pozemky - celkem			4 854		3 377 801,52

Pozemky - cena zjištěná celkem = **3 377 801,52 Kč**

Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Na pozemku p.č. 455/1 vážne věcné břemeno zřizování a provozování vedení podle smlouvy ze dne 10.08.2021.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje intenzitu využití oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje vybavenost oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K8 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky
Lokalita:	Starý Bohumín
Popis:	podání: 22.5.2024 cena: 1 167 000 Kč Kupní sml.: V-2724/2024-803 (LISTINY) Listina ID:

84905450010

LV: 1099 k.ú.: 754897

	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	931/2 (ostatní plochy), kú: Starý Bohumín	50 m2	348	17
378				
PARCELA:	940/7 (orná půda), kú: Starý Bohumín	1 021 m2		1
126 1 149 622				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 167 000	1 071	1 089,64	0,66	719,16

Název: Pozemek

Lokalita: Starý Bohumín

Popis: podání:

22.5.2024

cena:

994 257 Kč

Kupní sml.:

V-2725/2024-803 (LISTINY)

Listina ID:

84905510010

LV: 1100 k.ú.: 754897

	Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	940/13 (orná půda), kú: Starý Bohumín	913 m2		1
089 994 257				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
994 257	913	1 089,00	0,66	718,74

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Starý Bohumín				
Popis:	podání: 7.6.2024 cena: 1 285 000 Kč Kupní sml.: V-3086/2024-803 (LISTINY) Listina ID: 85189885010 LV: 1102 k.ú.: 754897				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	940/12 (orná půda), kú: Starý Bohumín	865 m2		1	
486	1 285 000				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				0,95	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				0,85	
intenzita využití poz. -				0,85	
vybavenost pozemku -				0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
1 285 000	865	1 485,55	0,59	876,47	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Starý Bohumín				
Popis:	podání: 6.11.2024 cena: 1 000 000 Kč Kupní sml.: V-6183/2024-803 (LISTINY) Listina ID: 87617532010 LV: 107 k.ú.: 754897				
		Plocha	Cena/m2	Cena	
PARCELA:	374 (zahrada), kú: Starý Bohumín	667 m2		1 499	1
000 000					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -				1,00	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				0,90	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				0,85	

intenzita využití poz. -			0,85	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 000 000	667	1 499,25	0,56	839,58

Minimální jednotková porovnávací cena	718,74 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	788,49 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	876,47 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	454	422	788,49		332 743
ostatní plocha	455/1	3 920	788,49		3 090 881
zastavěná plocha a nádvoří	455/2	512	788,49		403 707
Celková výměra pozemků		4 854	Hodnota pozemků celkem		3 827 331

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	3 377 801,50 Kč
Ocenění - celkem:	3 377 801,50 Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku	
1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena a závady vážnouce na majetku - celkem:	-10 000,- Kč
Cena zjištěná po odečtení břemen a závad - celkem:	3 367 801,50 Kč
Cena zjištěná - celkem:	3 367 801,50 Kč
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	3 367 800,- Kč
slovy: Tři miliony tři sta šedesát sedm tisíc osm set Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 377 800 Kč
slovy: Tři miliony tři sta sedmdesát sedm tisíc osm set Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

3 827 331,- Kč

Hodnota pozemku	3 827 330 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 827 330 Kč
slovy: Tři miliony osm set dvacet sedm tisíc tři sta třicet Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsáných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. 454, na pozemku stojí stavba: Starý Bohumín, č.p. 74, tech. vyb, LV 1023, pozemku p.č. 455/1, pozemku p.č. 455/2, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., tech. vyb, LV 1023, zapsaných na LV číslo 881, katastrální území Starý Bohumín, obec Bohumín, okres Karviná

Obvyklá cena

3 827 330 Kč

slovy: Tři miliony osm set dvacet sedm tisíc tři sta třicet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	8
Fotodokumentace	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 5993/2026.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 010154/2026.

V Hranicích 03.02.2026



Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 010154/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	8
Fotodokumentace	1

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 16918 pro Ministerstvo zemědělství ČR
sektory informační

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599051 Bohumín
 k.území: 754897 Starý Bohumín List vlastnictví: 881
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci, 00016918
 Tránovského 622/11, Řepy, 16300 Praha 6

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
454	422	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Starý Bohumín, č.p. 74, tech.vyb, LV 1023				
455/1	3920	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
455/2	512	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 1023				

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- právo umístit, provozovat, opravovat a udržívat nadzemní vedení NN, VN a trafostanice
- právo provádět obnovu, výměnu a modernizaci vedení a trafostanice (v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 1169-169/2020 pro vymezení rozsahu věcného břemene)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 455/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ,č. IE-12-8007324/01 ze dne 10.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2021 07:44:53. Zápis proveden dne 03.09.2021.

V-5859/2021-803

Pořadí k 13.08.2021 07:44

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Pozemková kniha knih.vl.č.582 Dle výměru KNV v Ostravě ze dne 14.7.1954.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 31.12.2025 00:00:00

Obec: 599051 Bohumín

List vlastnictví: 881

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

stina

Z-4075/2004-803

RC/IČO: 00000001-001

Prohlášení o vzniku práva přeměnou právnické osoby fúzí ze dne 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2024 08:39:46. Zápis proveden dne 19.08.2024.

Z-4866/2024-803

RČ/IČO: 00016918

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

movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
tastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

hotovil:

Vyhotoveno: 02.01.2026 23:11:31

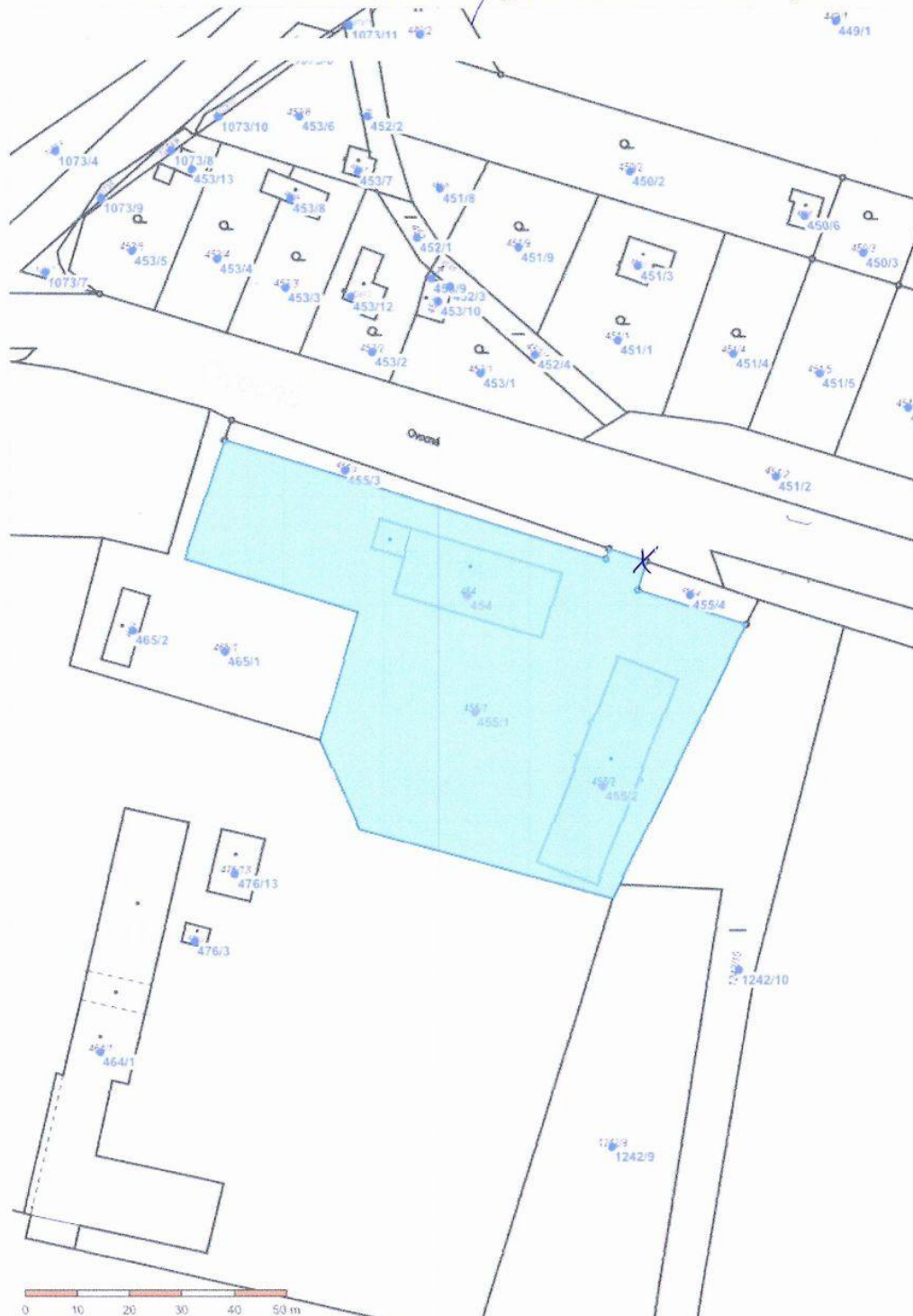
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

učení: 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
 ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

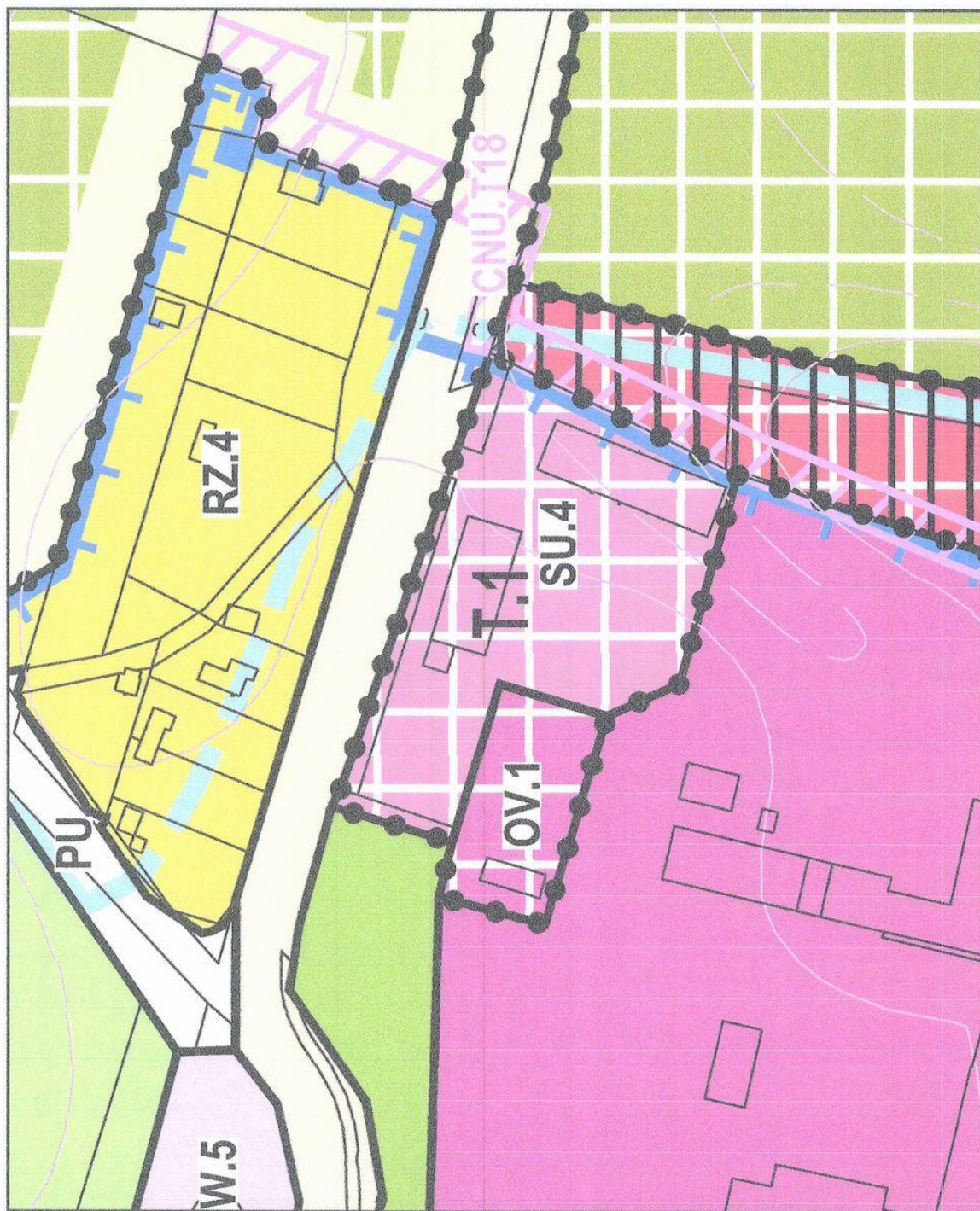
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 2

СТАРЫЙ БОЖУНИН, ОВОСНА ЛУ РР1



GPS 49.91049, 18.33946





ÚZEMNÍ PLÁN BOHUMÍN

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č.6

HLAVNÍ VÝKRES

STAVBY
STAVBY
STAVBY
STAVBY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (RZV)		
	BU	BYDLENÍ VŠEOBECNÉ (BU)
	BI	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)
	BH	BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)
	RU	REKREACE VŠEOBECNÁ (RU)
	RI	REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)
	RZ	REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH (RZ)
	OU	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ (OU)
	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)
	OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ (OK)
	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)
	OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ HRBITOVY (OH)
	PU	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)
	ZP	ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVÉ UPRAVENÁ (ZP)
	ZZ	ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ (ZZ)
	ZO	ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)
	ZS	ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)
	ZK	ZELEŇ KRAJINNÁ (ZK)
	SU	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ (SU)
	DS	DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)
	DD	DOPRAVA DRAŽNÍ (DD)
	TW	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ (TW)
	TE	ENERGETIKA (TE)
	VU	VÝROBA VŠEOBECNÁ (VU)
	VD	VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)
	VE	VÝROBA ENERGIE Z OBNOVITELNÝCH ZDROJŮ (VE)
	HU	SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ (HU)
	WT	VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)
	WH	VODOHOSPODÁŘSKÉ (WH)
	AU	ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ (AU)
	LU	LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)
	NU	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ (NU)
	MU	SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ - REKREACE NEPOBYTOVÁ (MU)
	GU	TĚŽBA VŠEOBECNÁ (GU)
	XX	SPECIFICKÉ JINÉ (XX)
	RZV	ŘEŠENÉ ÚZEMÍ (HRANICE OBCE)
	RZV	HRANICE STÁTU
	RZV	HRANICE KATASTRU
	RZV	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 16.11.2024
	RZV	ZASTAVITELNÁ PLOCHA
	RZV	TRANSFORMAČNÍ PLOCHA
	RZV	PLOCHA ZMĚNY V KRAJINĚ
	RZV	KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV Z NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
	RZV	KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÝ ÚZEMNÍM PLÁNEM PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU
	RZV	KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÝ ÚZEMNÍM PLÁNEM PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
	RZV	KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV VYMEZENÝ ÚZEMNÍM PLÁNEM PRO STAVBY PROTIPOVODNOVÝCH OPATŘENÍ
	RZV	KORIDOR NAD PLOCHAMI S RZV Z NADŘÁZENÉ DOKUMENTACE PRO STAVBY PROTIPOVODNOVÝCH OPATŘENÍ
	RZV	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)
	RZV	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití		
Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití		
	Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití	
	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	
Plochy smíšené obytné		
Smíšené obytné všeobecné SU		
↑	Význam využití ploch – stabilizovaný stav	Smíšené obytné všeobecné
SU.1, SU.2, SU.3 SU.4, SU.5, SU.6 SU.7, SU.8, SU.9 SU.10, SU.11, SU.12, SU.13, SU.14, SU.16, SU.17, SU.18, SU.19, SU.20, SU.21, SU.22, SU.23, SU.24, SU.25, SU.26, SU.27, SU.28, SU.29, SU.30, SU.31, SU.32, SU.33, SU.34, SU.35, SU.36, SU.37, SU.38, SU.39, SU.40, SU.41, SU.42, SU.43, SU.44, SU.45, SU.46, SU.47, SU.48, SU.49, SU.50, SU.51, SU.52, SU.53, SU.54, SU.55, SU.56, SU.57, SU.58, SU.59, SU.60, SU.61, SU.62, SU.63, SU.64, SU.65, SU.66, SU.67, SU.68, SU.69, SU.70, SU.71, SU.72, SU.73, SU.74, SU.75, SU.76, SU.77, SU.78, SU.79, SU.80, SU.81, SU.82, SU.83, SU.84, SU.85, SU.86, SU.87, SU.88, SU.89, SU.90, SU.91,	Podmínky pro využití ploch:	
	1. převažující účel využití (hlavní využití)	
	→ bydlení a občanská vybavenost	
	2. přípustné využití:	
	→ stavby pro podnikání u rodinného domku slučitelné s bydlením	
	→ přeměna bydlení na individuální rekreaci v plochách SU.1 – SU.14 pokud v bodě 3 a 4 této tabulky není stanoveno jinak	
	3. nepřípustné využití:	
	→ stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru, snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezených plochách SU a plochách bydlení sousedních	
	→ stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování (s výjimkou skladů stavebně a provozně souvisejících s přípustným využitím), stavby pro velkoobchod, dopravní terminály a centra dopravních služeb, opravy a servis nákladních vozidel apod.	
	→ maloobchodní prodejny:	
	• velkoplošné	
	• velké prodejny (s výjimkou plochy SU.78)	
	→ maloobchodní prodejny specializované	
	• střední (s výjimkou plochy SU.78)	
	• velké	
	• velkoplošné	
→ garáže a plochy pro odstavení nákladních a spec. vozidel (pokud provozně nesouvisí s hlavním a přípustným využitím)		
→ výstavba nových RD v ploše SU.148 v části ploch, do kterých zasahuje stanovené záplavové území, se nepřipouští povolovat sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení a zdravotnická zařízení		
→ povolování nových staveb v části ploch, ovlivněných vymezením aktivní zóny stanoveného záplavového území – SU.3, SU.12, SU.26, SU.34, SU.39, SU.40, SU.41, SU.42, SU.43, SU.81, SU.82, SU.86, SU.133, SU.134 a SU.173		
→ v plochách SU.29, se připouští zvyšování počtu bytů až po prověření, zda v plochách nejsou překročeny povolené limity k ochraně zdraví stanovené právními předpisy (zejména emise, zápach, hluk)		
→ stavby zpracovávající biomasu a biologický odpad za účelem výroby tepla, bioplynu, el. energie a dalších vedlejších produktů vznikajících při jejich zpracování		
4. podmíněně přípustné využití:		
→ v plochách SU.1, SU.2, SU.3, SU.4, SU.5, SU.6, SU.7, SU.8, SU.9, SU.11, SU.14, SU.16, SU.26, SU.34, SU.39, SU.40, SU.41, SU.42, SU.43, SU.44, SU.45, SU.48, SU.81, SU.82, SU.85, SU.86, SU.93, SU.94, SU.95, SU.96, SU.97, SU.98, SU.99, SU.100, SU.101, SU.102, SU.103, SU.104, SU.105, SU.106, SU.107, SU.109, SU.110, SU.111, SU.112, SU.113, SU.114, SU.115, SU.116, SU.117, SU.134, SU.148, SU.161, SU.162, SU.172, SU.173, re-		

↑	Význam využití ploch – stabilizovaný stav	Směšené obytné všeobecné
SU.92, SU.93, SU.84, SU.95, SU.96, SU.97, SU.98, SU.99, SU.100, SU.101, SU.102, SU.103, SU.104, SU.105, SU.106, SU.107, SU.109, SU.110, SU.111, SU.112, SU.113, SU.114, SU.115, SU.116, SU.117, SU.120, SU.121, SU.122, SU.123, SU.124, SU.125, SU.126, SU.127, SU.128, SU.129, SU.130, SU.131, SU.132, SU.133, SU.134, SU.135, SU.136, SU.137, SU.138, SU.139, SU.140, SU.141, SU.142, SU.143, SU.144, SU.145, SU.146, SU.147, SU.148, SU.149, SU.150, SU.151, SU.152, SU.153, SU.154, SU.156, SU.157, SU.158, SU.159, SU.160, SU.161, SU.162, SU.163, SU.164, SU.165, SU.166, SU.167, SU.168, SU.169, SU.170, SU.171, SU.172, SU.173, SU.175, SU.176, SU.177, SU.178, SU.180, SU.181, SU.182, SU.183, SU.184, SU.185	spektovat stanovené záplavové území → v ploše SU.132 respektovat koridor CNZ.DS10 → v ploše SU.39 respektovat průchod koridoru CNZ.DS104 pro stavbu silnice I. třídy → v plochách SU.106, SU.109, SU.148, SU.161, SU.162, SU.117, SU.173 respektovat průchod koridorů pro stavby protipovodňových hrází → v ploše SU.162 akceptovat koridor CNU.T103 → využití ploch SU.20, SU.21, SU.49, SU.50, SU.51, SU.71, SU.72, SU.73, SU.94, SU.115, SU.152, SU.153, SU.154, SU.156, SU.175 je podmíněno akceptací návrhů ploch veřejných prostranství → v plochách SU.59, SU.58, SU.57, SU.56, SU.54, SU.144, SU.145, SU.147 respektovat koridor CNZ.DD2 pro stavbu vysokorychlostní tratě → v ploše SU.165 zohlednit při rozhodování o změnách v území svahovou nestabilitu dočasně uklidněnou 5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu: → koeficient míry zastavění pozemků KZP se stanovuje pro: • plochy SU.1 - SU.14, SU.16 - SU.34, SU.38 - SU.107, SU.109 - SU.117, SU.120 - SU.134, SU.145, SU.146, SU.148 - SU.154, SU.156 - SU.160, SU.163 - SU.170, SU.173, SU.175 - SU.177, SU.180 KZP= 0,35 • plochy SU.138, SU.141, SU.142, SU.147, SU.161, SU.162, SU.171, SU.172, SU.178, SU.181, SU.182, SU.183, SU.185 KZP= 0,5 • plochy SU.35, SU.36, SU.37, SU.135, SU.136, SU.137, SU.139, SU.140, SU.143, SU.144, SU.184 KZP=0,7 → koeficient min. zastoupení zeleně KZ se stanovuje: • v plochách SU.1 - SU.14, SU.16 - SU.34, SU.38 - SU.69, SU.72 - SU.73, SU.80 - SU.90, SU.92 - SU.107, SU.109 - SU.117, SU.120 - SU.134, SU.145, SU.147 - SU.154, SU.156 - SU.160, SU.162 - SU.171, SU.173, SU.175, SU.176, SU.177, SU.180, SU.181, SU.183, SU.185, KZ = 0,40 • v plochách SU.70, SU.71, SU.74, SU.75, SU.76, SU.77, SU.78, SU.79, SU.91, SU.138, SU.141, SU.142, SU.146, SU.161, SU.172, SU.178, SU.182 KZ = 0,2 • v plochách SU.35, SU.36, SU.37, SU.135, SU.136, SU.137, SU.139, SU.140, SU.143, SU.144, SU.184, KZ = 0,1 → výšková hladina zástavby se stanovuje pro plochy: • SU.135, SU.136, SU.137, SU.138, SU.139, SU.140, SU.142, SU.143, SU.144, SU.145, SU.162 – max. 20 m nad okolním terénem • SU.1 - SU.14, SU.16 - SU.107, SU.109 - SU.117, SU.120 - SU.134, SU.148 - SU.154, SU.156 - SU.160, SU.163 - SU.170, SU.173, SU.175, SU.176, SU.177, SU.180, SU.183, SU.185 max. 12 m nad okolním terénem • SU.141, SU.146, SU.147, SU.161, SU.171, SU.172, SU.178, SU.181, SU.182, SU.184 max. 15 m nad okolním terénem	
	Význam využití ploch - zastavitelné plochy	Směšené obytné všeobecné
(Z.40)SU.2, (Z.24)SU.3, (Z.37)SU.4, (Z.26)SU.5, (Z.34)SU.6, (Z.33)SU.7, (Z.61)SU.8, (Z.140)SU.9,	Podmínky pro využití ploch: 1. převažující účel využití (hlavní využití) → bydlení a občanská vybavenost 2. přípustné využití: → maloobchodní prodejny velké a maloobchodní prodejny specializované střední - pouze v ploše (Z.24)SU.3 → stavby pro podnikání u rodinného domku slučitelné s bydlením pokud v bodě 3 a 4 této tabulky není stanoveno jinak	

	Význam využití ploch - zastavitelné plochy	Směšené obytné všeobecné
(Z.128)SU.12, (Z.130)SU.13, (Z.10)SU.15, (Z.10)SU.16, (Z.17)SU.17, (Z.4)SU.20, (Z.6)SU.22, (Z.7)SU.23, (Z.7)SU.24, (Z.24)SU.25, (Z.28)SU.26, (Z.58)SU.28, (Z.139)SU.30, (Z.139)SU.31, (Z.129)SU.33, (Z.132)SU.34, (Z.136)SU.35, (Z.137)SU.36, (Z.121)SU.37, (Z.120)SU.38, (Z.122)SU.39, (Z.123)SU.40, (Z.124)SU.41, (Z.125)SU.42, (Z.126)SU.44, (Z.23)SU.45, (Z.131)SU.46, (Z.26)SU.47,	3. nepřipustné využití: → stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru, snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezených plochách SU a plochách bydlení sousedních → stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování (s výjimkou skladů stavební a provozně souvisejících s přípustným využitím), stavby pro velkoobchod, maloobchodní velkoplošné prodejny, maloobchodní prodejny specializované velké a velkoplošné, dopravní terminály a centra dopravních služeb, opravy a servis nákladních vozidel apod. → garáže a plochy pro odstavování nákladních a spec. vozidel (pokud provozně nesouvisí s hlavním a přípustným využitím) → v části ploch, do kterých zasahuje stanovené záplavové území, se nepřipouští povolovat sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení a zdravotnická zařízení → stavby zpracovávající biomasu a biologický odpad za účelem výroby tepla, bioplynu, el. energie a dalších vedlejších produktů vznikajících při jejich zpracování 4. podmíněně přípustné využití: → stavby pro drobnou výrobu a výrobní služby, nevýrobní služby ostatní, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením → k zajištění vhodného umístění a vymezení přiměřené velikosti a dostupnosti plochy veřejného prostranství se v zastavitelné ploše (Z.24)SU.3 stanovují tyto podmínky: • pro plochu bude samostatně vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % náhrnové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace • vnitřní struktura veřejného prostranství (poloha a využití prostranství, uspořádání a vazby na dopravní a technickou infrastrukturu a situování staveb a zařízení slučitelných s účelem veřejného prostranství) bude upřesněna v rámci zpracování podrobné dokumentace → využití plochy (Z.24)SU.3 je podmíněno: • respektováním stávajícího vedení VN 22kV, včetně jeho ochranných pásem do doby jeho přeložení provedením nové kabelové přípojky VN 22kV včetně umístění DST v poloze upřesněné podrobnou dokumentací • zabezpečením průchodu nového horkovodu (poloha trasy horkovodu bude upřesněna podrobnou dokumentací) → využití plochy (Z.37)SU.4 je podmíněno: • respektováním stávajícího vedení VN 22kV, včetně jeho ochranných pásem do doby jeho přeložení • respektováním koridoru CNU.W8 • využití ploch (Z.130)SU.13, (Z.6)SU.22, (Z.132)SU.34 a (Z.137)SU.36 je podmíněno respektováním stávajícího vedení VN 22kV, včetně jeho ochranných pásem Uvedené podmínky pro plochy (Z.24)SU.3, (Z.37)SU.4 platí, pokud v rámci zpracování podrobné dokumentace nebude navrženo a realizováno vhodnější řešení, aniž by došlo ke zhoršení obsluhy technickou infrastrukturou v samotné ploše a v navazujícím území. → povolení staveb pro bydlení v plochách (Z.24)SU.3, (Z.61)SU.8 a umístění zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity je podmíněno posouzením, zda není překročena maximální přípustná hladina hluku ve chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb → využití ploch (Z.139)SU.30 a (Z.139)SU.31 je podmíněno akceptací návrhů ploch veřejných prostranství všeobecných → v plochách (Z.6)SU.22, (Z.7)SU.23 se připouští zvyšování počtu bytů až po prověření, zda v plochách nejsou překročeny povolené limity k ochraně zdraví stanovené právními předpisy (zejména, emise, zápach, hluk) → v plochách (Z.37)SU.4, (Z.121)SU.37, (Z.120)SU.38, (Z.122)SU.39, (Z.123)SU.40, (Z.124)SU.41, (Z.125)SU.42, (Z.126)SU.44, nacházejících se ve stanoveném záplavovém území, se připouští povolování staveb za podmínky realizace protipovodňových opatření. Výjimku z této podmínky lze učinit pouze pro stavby oplocení, stavby dopravní a technické infrastruktury	

	Význam využití ploch - zastavitelné plochy	Smíšené obytné všeobecné
	→ v ploše (Z.34)SU.6 respektovat koridor CNZ.DD2 pro stavbu vysokorychlostní tratě	
	5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:	
	→ koeficient míry zastavění pozemků se stanovuje:	
	- pro plochy (Z.40)SU.2, (Z.24)SU.3, (Z.37)SU.4, (Z.26)SU.5, (Z.61)SU.8, (Z.140)SU.9, (Z.128)SU.12, (Z.130)SU.13, (Z.10)SU.15, (Z.10)SU.16, (Z.4)SU.20, (Z.6)SU.22, (Z.7)SU.23, (Z.7)SU.24, (Z.24)SU.25, (Z.28)SU.26, (Z.58)SU.28, (Z.139)SU.30, (Z.139)SU.31, (Z.129)SU.33, (Z.132)SU.34, (Z.136)SU.35, (Z.137)SU.36, (Z.121)SU.37, (Z.120)SU.38, (Z.122)SU.39, (Z.123)SU.40, (Z.124)SU.41, (Z.125)SU.42, (Z.126)SU.44, (Z.23)SU.45, (Z.131)SU.46, (Z.26)SU.47 KZP = 0,5 - pro plochy (Z.34)SU.6, (Z.26)SU.5, (Z.17)SU.17 KZP = 0,7	
	→ koeficient min. zastoupení zeleně na ploše pozemku se stanovuje:	
	- pro plochy (Z.40)SU.2, (Z.24)SU.3, (Z.37)SU.4, (Z.26)SU.5, (Z.26)SU.47, (Z.61)SU.8, (Z.140)SU.9, (Z.128)SU.12, (Z.130)SU.13, (Z.10)SU.15, (Z.10)SU.16, (Z.4)SU.20, (Z.6)SU.22, (Z.7)SU.23, (Z.7)SU.24, (Z.24)SU.25, (Z.28)SU.26, (Z.58)SU.28, (Z.139)SU.30, (Z.139)SU.31, (Z.129)SU.33, (Z.132)SU.34, (Z.136)SU.35, (Z.137)SU.36, (Z.121)SU.37, (Z.120)SU.38, (Z.122)SU.39, (Z.123)SU.40, (Z.124)SU.41, (Z.125)SU.42, (Z.126)SU.44, (Z.23)SU.45, (Z.131)SU.46 KZ = 0,40 - pro plochy (Z.34)SU.6, (Z.33)SU.7, (Z.17)SU.17 KZ = 0,1	
	→ výšková hladina zástavby se stanovuje:	
	- max. 20 m nad okolním terénem, pro plochy (Z.17)SU.17 a (Z.28)SU.26 - max. 18 m nad okolním terénem, pro plochy (Z.24)SU.3, (Z.26)SU.5, (Z.34)SU.6, (Z.33)SU.7, (Z.26)SU.47 - max. 15 m nad okolním terénem, pro plochu (Z.37)SU.4, - max. 13 m nad okolním terénem, pro plochy (Z.40)SU.2, (Z.61)SU.8, (Z.140)SU.9, (Z.128)SU.12, (Z.130)SU.13, (Z.10)SU.15, (Z.10)SU.16, (Z.4)SU.20, (Z.6)SU.22, (Z.7)SU.23, (Z.7)SU.24, (Z.24)SU.25, (Z.58)SU.28, (Z.139)SU.30, (Z.139)SU.31, (Z.129)SU.33, (Z.132)SU.34, (Z.136)SU.35, (Z.137)SU.36, (Z.121)SU.37, (Z.120)SU.38, (Z.122)SU.39, (Z.123)SU.40, (Z.124)SU.41, (Z.125)SU.42, (Z.126)SU.44, (Z.23)SU.45, - (Z.131)SU.46	
	Význam využití ploch - plocha transformační	Smíšené obytné všeobecné
	Podmínky pro využití ploch:	
	1. převažující účel využití (hlavní využití)	
	→ bydlení a občanská vybavenost	
	2. přípustné využití:	
	→ stavby pro podnikání u rodinného domku slučitelné s bydlením	
	→ fotovoltaické a větrné zdroje výroby el. energie (pouze v ploše (T.21)SU.3) pokud v bodě 3. a 4. této tabulky není stanoveno jinak	
	3. nepřípustné využití:	
(T.17)SU.1, (T.19)SU.2, (T.21)SU.3, (T.1)SU.4	→ stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru, snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezených plochách SU a plochách bydlení sousedních → stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro výrobu a skladování (s výjimkou skladů stavební a provozně souvisejících s přípustným využitím), stavby pro velkoobchod, maloobchodní velkoplošné a velké prodejny; maloobchodní prodejny specializované střední, velké a velkoplošné, dopravní terminály a centra dopravních služeb, opravy a servis nákladních vozidel apod. → v části ploch, do kterých zasahuje stanovené záplavové území, se nepřipouští povolovat sociální služby, zařízení péče o děti, školská zařízení a zdravotnická zařízení → garáže a plochy pro odstavení nákladních a spec. vozidel (pokud provozně nesouvisí s hlavním a přípustným využitím)	

	Význam využití ploch - plocha transformační	Smíšené obytné všeobecné
	→ stavby zpracovávající biomasu a biologický odpad za účelem výroby tepla, bioplynu, el. energie a dalších vedlejších produktů vznikajících při jejich zpracování	
	4. podmíněně přípustné využití:	
	→ využití plochy (T.17)SU.1 je podmíněno respektováním stávajícího vedení VN 22kV, včetně jeho ochranných pásem → v ploše (T.19)SU.2 se připouští povolování nových staveb za podmínky realizace protipovodňových opatření → v ploše (T.21)SU.3 se připouští povolování nových staveb za podmínky realizace protipovodňových opatření. Výjimku z této podmínky lze učinit pouze pro stavby oplocení, fotovoltaických a větrných zdrojů výroby el. energie, stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňující funkci stavby hlavní (jako například garáže, přístřešky, zahradní domky, přístavby atd.). → povolení staveb pro drobnou výrobu a výrobní služby, nevýrobní služby ostatní se připouští za podmínky, že stavby a činnosti nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a jsou slučitelné s bydlením	
	5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:	
	→ koeficient míry zastavění pozemků KZP = 0,5 → koeficient min. zastoupení zeleně na ploše pozemku KZ = 0,2 → výšková hladina zástavby se stanovuje: • v plochách (T.17)SU.1, (T.1)SU.4 a (T.19)SU.2 max. 13 m nad okolním terénem • v ploše (T.21)SU.3 se výšková hladina zástavby se stanovuje max. 45 m nad okolním terénem, výšková hladina se nevztahuje na tělesa stožárů, sloupů, větrných zdrojů výroby el. energie a staveb pro veřejnou infrastrukturu	

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití		
Základní typy ploch s rozdílným způsobem využití		
	Podrobnější členění základních typů ploch s rozdílným způsobem využití	
	Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	
Plochy smíšené výrobní		
Smíšené výrobní všeobecné HU		
↑	Význam využití ploch - stabilizovaný stav	Smíšené výrobní všeobecné
HU.1	Podmínky pro využití ploch:	
	1. převažující účel využití (hlavní využití)	
	→ výroba a skladování, dopravní plochy, technická infrastruktura	
	2. přípustné využití:	
	→ občanské vybavení:	
	● školská zařízení - učňovské obory, stavby pro ochranu obyvatelstva	
	● maloobchod, stravovací, nevýrobní služby, administrativa	
	● zařízení pro tělovýchovu a sport	
	→ zařízení pro vědu a výzkum, vědeckotechnický park, podnikatelský inkubátor apod.	
	→ sběrné dvory	
	pokud v bodě 3 této tabulky není stanoveno jinak	
	3. nepřípustné využití:	
	→ stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných platných právních předpisech	
	→ využití, u kterého nelze vyloučit (přímými i nepřímými opatřeními) snížení kvality prostředí a pohody bydlení v navazujících plochách Bl.160, SU.90, SU.91 a Bl.169	
	→ stavby a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména:	
	● stavby pro sociální služby, zařízení péče o děti	
	● stavby pro bydlení (s výjimkou bydlení majitele, popř. nájemce ploch)	
● stavby rekreace všeobecné		
→ stavby zpracovávající biomasu a biologický odpad za účelem výroby tepla, bioplynu, el. energie a dalších vedlejších produktů vznikajících při jejich zpracování		
→ stavby pro těžký průmysl		
→ zemědělská výroba (živočišná)		
4. podmíněně přípustné využití:		
→ nestanovuje se		
5. podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:		
→ koeficient míry zastavění pozemků KZP = 0,85		
→ koeficient min. zastoupení zeleně na ploše pozemku KZ = 0,15		
→ výšková hladina zástavby se stanovuje max. 15 m nad okolním terénem (výjimku lze učinit pouze pro stavby komínu k zajištění příznivých rozptylových podmínek a anténních stožárů)		
→ po obvodě, v rámci vymezené plochy HU.1, v místech dosud nezastavěných a nezaplněných, jako součást stanoveného koef. min. zastoupení zeleně, chránit území pro provedení výsadby pásu zeleně o min. šířce 10 m. Tento pás při rozhodování o změnách v území považovat za nezastavitelný.		
(Z.27)HU.1	Význam využití ploch - zastavitelná plocha	Smíšené výrobní všeobecné
	Podmínky pro využití ploch:	
	1. převažující účel využití (hlavní využití)	

