

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049627/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí „areál golfu“ tj. pozemků parc. č. st. 439 včetně stavby bez č.p., pozemku parc. č. st. 612/1 včetně stavby rodinného domu č.p. 203, pozemku parc. č. st. 1204 včetně stavby pro rod. rekr. č.e. 113, pozemku parc. č. st. 1205 včetně stavby pro rod. rekr. č.e. 114, pozemku parc. č. st. 1206 včetně stavby pro rod. rekr. č.e. 115 a dále pozemků parc. č. st. 1209, parc. č. 179/2, parc. č. 179/3, parc. č. 183/4, parc. č. 622/89, parc. č. 622/91, parc. č. 622/95, zapsané na LV č. 1551, pro k.ú. Valašská Bystřice, obec Valašská Bystřice, okres Vsetín u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí

### Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: sirovy@zuom.cz

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

### Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217, .

Čimická 780/21

181 00 Praha

Číslo jednací: 029/2023-D

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>9 100 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

Počet stran: 78 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.09.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 18.10.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí „areál golfu“ tj. pozemků parc. č. st. 439 včetně stavby bez č.p., pozemku parc. č. st. 612/1 včetně stavby rodinného domu č.p. 203, pozemku parc. č. st. 1204 včetně stavby pro rod. rekre. č.e. 113, pozemku parc. č. st. 1205 včetně stavby pro rod. rekre. č.e. 114, pozemku parc.č. st. 1206 včetně stavby pro rod. rekre. č.e. 115 a dále pozemků parc.č. st. 1209, parc. č. 179/2, parc.č. 179/3, parc. č. 183/4, parc. č. 622/89, parc. č. 622/91, parc.č. 622/95 zapsané na LV č. 1551, pro k.ú. Valašská Bystřice, obec Valašská Bystřice, okres Vsetín u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2023 za přítomnosti Zástupce znalecké kanceláře a pana Silvestra Mikuláščíka.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady/> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.

- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 25.9.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a majitele, pana Mikuláščíka
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Částečná projektová dokumentace stavby č.p. 203 - pasport datovaný 4/2009, vypracovaný panem René Řihákem, označen razítkem stavebního úřadu 5.11.2014, pod č.p. 325/2009/Pa
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z

informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### Blok A/1

kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Valašská Bystřice, k.ú. Valašská Bystřice  
adresa nemovité věci: Valašská Bystřice 203, 756 27 Valašská Bystřice

#### Blok A/2

kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Valašská Bystřice, k.ú. Valašská Bystřice  
adresa nemovité věci: Valašská Bystřice, 756 27 Valašská Bystřice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Silvestr Mikuláščík, Valašská Bystřice 203, 756 27 Valašská Bystřice, LV: 1551, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

Na místním šetření byla předložena částečná projektová dokumentace stavby č.p. 203 - pasport datovaný 4/2009, vypracovaný panem René Řihákem, označen razítkem stavebního úřadu 5.11.2014, pod č.j. 325/2009/Pa, další projektová dokumentace k objektům nebyla předložena.

#### Místopis

Valašská Bystřice je obec v okrese Vsetín Zlínského kraje ležící 8 km jihozápadně od Rožnova pod Radhoštěm uprostřed Vsetínských vrchů, rozlohou jedna z největších obcí v České republice. Žije zde přibližně 2 200. Území obce je velice hornaté a členité, hluboká údolí se zde střídají s vysokými vrcholy a dlouhými rozlehlými loukami a rozsáhlými lesy, nejvyšším bodem je vrchol Tanečnice s nadmořskou výškou 912 metrů. Předmět ocenění se nachází v okrajové části obce v lokalitě "Búrov,, s omezenou dopravní dostupností a omezenou občanskou vybaveností.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

178/9	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice
178/11	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice
622/92	Orešanská, Orešanský
178/8	Mikuláščík Silvestr, č. p. 203, 75627 Valašská Bystřice
622/100	Mikuláščík Silvestr, č. p. 203, 75627 Valašská Bystřice
622/98	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je areál ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203, který je využíván k ubytování, sportu a souvisejícím službám, mimo jiné golfu a discgolfu. Tento areál sestávající z hlavní stavby - budovy č.p. 203, příslušenství v podobě vedlejších staveb, venkovních úprav a pozemků ve funkčním celku i mimo funkční celek. Areál je dostupný po veřejné, zpevněné komunikaci, a dále po pozemcích cizího vlastníka. Areál je napojený na vrtanou studnu, elektřinu, splašková voda je svedena do jímky, další sítě nejsou k dispozici.

Podrobnější popis jednotlivých staveb a pozemků je proveden v rámci ocenění konkrétních částí.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

---

ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

#### Komentář:

Z místního šetření je patrné, že

1. obvod budovy č.p. 203, která je součástí pozemku parc.č. st. 612/1 nekoresponduje se skutečným stavem. Budova je postavena mimo jiné na pozemcích parc.č. 179/9, parc.č. 179/3, parc.č. 183/6. Tato stavba je v katastru nemovitostí vedena jako stavba rodinného domu, přičemž je prokazatelně užívána jako stavba pro ubytování a služby. Klientem byl předložen pasport stavby datovaný 4/2009, vypracovaný panem René Řihákem, označen razítkem stavebního úřadu 5.11.2014, pod č.p. 325/2009/Pa a dále potvrzení stavebního úřadu vydané dne 5.11.2014 pod Sp. zn. MěÚ/Výst/325/2009/Pa Městským úřadem v Rožnově pod Radhoštěm - potvrzení pro zápis stavby do KN, jako turistická ubytovna s bytem správce.

2. Budova na pozemcích parc.č. 179/3 a cizím parc.č. 622/100 (pozemek není součástí ocenění) není řádně zapsaná do katastru nemovitostí, k budově nebyly předloženy žádné doklady. Stavba je svým převážným objemem situována na vlastním pozemku parc.č. 179/3.

3. Budova na pozemku parc.č. 179/3 není řádně zapsaná do katastru nemovitostí, k budově nebyly předloženy žádné doklady.

4. Přístup k areálu není právně zajištěn, přístupovými pozemky navazujícími na veřejnou zpevněnou komunikaci jsou:

- parc.č. 178/8 (vlastníkem je Mikuláščík Silvestr, č. p. 203, 75627 Valašská Bystřice)
- parc.č. 622/100 (vlastníkem je Mikuláščík Silvestr, č. p. 203, 75627 Valašská Bystřice)
- parc.č. 622/97 (vlastníkem je Mikuláščík Silvestr, č. p. 203, 75627 Valašská Bystřice)
- parc.č. 622/92 (vlastníkem je Mikuláščík Silvestr, č. p. 203, 75627 Valašská Bystřice)
- parc.č. 183/6 (vlastníkem je Mikuláščík Silvestr, č. p. 203, 75627 Valašská Bystřice)
- parc.č. 622/92 (vlastníkem je Orešanská, Orešanský)

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

---

NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
----	---

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář:

1. Z předloženého LV č. 1551 je v části C patrné věcné břemeno na zřízení místní komunikace ze dne 19. 5. 2000 právní účinky vkladu ke dni 1. 6. 2000 k tíži pozemku parc.č. 622/89, oprávněným je Obec Valašská Bystřice, č.p. 316, 75627 Valašská Bystřice, RČ/IČO: 00304352 . Z místního šetření a analýzou katastrální mapy je patrné že je povinný pozemek parc.č. 622/89 je jako komunikace již využíván, tento fakt nemá výrazného dopadu na cenu.

2. Přípojka pitné vody je napojena na studnu na cizím pozemku parc.č. 622/67, splašková voda je svedena do septiku na cizím pozemku parc.č. 183/6

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Na místním šetření nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy vztahující se k předmětu ocenění.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

#### **Blok A/1**

1. Budova č.p. 203
2. Přístřešek na parc.č. 179/3
3. Sklad na parc.č. 179/3
4. Přístřešek na parc.č. 183/5, 622/100, 179/3
5. Sklad na parc.č. 179/3, 622/100
6. Podsklepený přístřešek odpaliště na parc.č. st. 439
7. Rekreační stavba č.e. 115 na parc.č. 1206
8. Rekreační stavba č.e. 114 na parc.č. 1205
9. Rekreační stavba č.e. 113 na parc.č. 1204
10. Multifunkční hřiště s umělým povrchem na parc.č. 183/4
11. Pozemky ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203

#### **Blok A/2**

1. Pozemek golfového hřiště

### **Bez zařazení do částí**

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **Blok A/1**

#### **Blok A/2**

### **Bez zařazení do částí**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Areál ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a případně použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

##### 1. Blok A/1

Název předmětu ocenění: Areál ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203  
Adresa předmětu ocenění: Valašská Bystřice 203  
756 27 Valašská Bystřice  
Kraj: Zlínský  
Okres: Vsetín  
Obec: Valašská Bystřice  
Katastrální území: Valašská Bystřice  
Počet obyvatel: 2 230  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 563,00 Kč/m<sup>2</sup>**

##### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{844,00 \text{ Kč/m}^2}$

##### 2. Blok A/2

Název předmětu ocenění: Pozemky golfového hřiště  
Adresa předmětu ocenění: Valašská Bystřice  
756 27 Valašská Bystřice  
Kraj: Zlínský  
Okres: Vsetín



Obec: Valašská Bystřice  
 Katastrální území: Valašská Bystřice  
 Počet obyvatel: 2 230  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 563,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{844,00 \text{ Kč/m}^2}$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Blok A/1

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,873}$$

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 obchod a administrativu

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,572}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,499}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,555}$$

### 1. Budova č.p. 203

Předmětem ocenění je samostatně stojící stavba č.p. 203 která je součástí pozemku parc.č. 612/1, nachází se dále částečně na pozemcích parc 1209, 179/2, 179/3, cizím 622/100 k.ú. Valašská Bystřice. Jedná se o částečně podsklepenou stavbu, se 2NP a využitým podkrovím. Dle údajů katastru nemovitostí je stavba zapsána jako rodinný dům, nicméně dle místního šetření je patrné, že se jedná o turistickou ubytovnu s bytem pro správce, která kromě ubytování hostů slouží jako půjčovna vybavení golfu a discgolfu. Stavba je pravděpodobně založena na betonových pasech,

konstrukční systém je převážně zděný, přístavby dřevěné, oboustranně nebo jednostranně opláštěné, stropy dřevěné, trámové. Střecha stavby je sedlová klasické vaznicové soustavy, s využitým podkrovím. Dispozičně je stavba rozdělena na dvě části, minoritní část tvoří mezonetový byt správce, převážnou část tvoří turistická ubytovna s pokoji, se společenskou místností, velkokuchyní a krytou a opláštěnou terasou. Vytápění objektu je částečně ústřední a to interiérovými kamny s výměníky napojenými na otopná tělesa, částečně elektrické přímotopy. Stavba jako celek je zanedbaná, je patrná absence základní záchovné údržby a modernizace a dochází k chátrání zejména prvků krátkodobé životnosti. V jihovýchodním rohu stavby je ve zdivu patrná statická trhлина, dynamika trhliny nebyla zjišťována, dle sdělení vlastníka došlo k přetvoření stavby vlivem výkopu kanalizace. Stavba je napojena na vlastní vrtanou studnu, pravděpodobně na cizím pozemku parc.č. 622/67, voda je čerpána vodovodním potrubím do rezervoáru umístěném u budovy a následně rozvedena v domě, splašková voda je svedena do jímky na cizím pozemku parc.č. 183/6, je provedeno napojení na vedení NN. Plynovod, veřejný vodovod ani kanalizace nejsou v lokalitě k dispozici. O stáří původní stavby nebyly poskytnuty žádné informace, předpokládá se stáří cca 60 let, přičemž do stávající podoby byla stavba stavebně upravena okolo roku 2000.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	G. budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1PP	9,20*5,30	=	48,76
1NP	15,61*13,63+1,41*7,27+3,40*15,61+1,85*17,38+9,20*8,95	=	390,58
2NP	15,53*13,63	=	211,67
Podkroví+zastřešení	15,53*13,63	=	211,67

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	48,76 m <sup>2</sup>	3,00 m	146,28
1NP	390,58 m <sup>2</sup>	2,95 m	1 152,21
2NP	211,67 m <sup>2</sup>	2,70 m	571,51
Podkroví+zastřešení	211,67 m <sup>2</sup>	2,30 m	486,84
Součet	<b>862,68 m<sup>2</sup></b>		<b>2 356,84</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 356,84 / 862,68	= 2,73 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	862,68 / 4	= 215,67 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1PP	(9,20*5,30)*(3,00)	=	146,28 m <sup>3</sup>
1NP	(15,61*13,63+1,41*7,27+3,40*15,61+1,85*17,38+9,20*8,95)*(2,95)+((9,20*8,95)*2,92)	=	1 149,75 m <sup>3</sup>
2NP	(15,53*13,63)*(2,70)	=	571,52 m <sup>3</sup>
Podkroví+zastřešení	(15,53*13,63)*(2,15)	=	455,10 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1PP	PP	146,28 m <sup>3</sup>
1NP	NP	1 149,75 m <sup>3</sup>
2NP	NP	571,52 m <sup>3</sup>
Podkroví+zastřešení	Z	455,10 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 322,65 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybějící okapy a svody, nefunkční	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	hrubá omítka, částečně obklad z kamene	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teraco	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená, plast dvojsklo	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, běžné dlažby	S	100
15. Vytápění	kamna na TP s výměníkem do OT, el. přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	jímka	S	100
20. Vnitřní plynovod	neuvažuje se	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžná velkokuchyně + běžná kuchyně	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	běžná sociální zařízení	S	100
24. Výtahy	není	C	100
25. Ostatní		S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Svislé konstrukce	S	15,00	100	1,00	15,00
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,70	100	1,00	2,70

6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	100	1,00	7,10
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Schody	S	2,80	100	1,00	2,80
11. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,90	100	1,00	5,90
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,90	100	1,00	4,90
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,30	100	1,00	4,30
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 98,00  
Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,9800

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 710,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9506
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0692
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9800
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 140,95</b>
<b>Plná cena:</b> 2 322,65 m <sup>3</sup> * 6 140,95 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>14 263 277,52 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 60 / 120 = 50,0 %  
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>7 131 638,76 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,555
Cena stavby CS	=	<b>3 958 059,51 Kč</b>

**Budova č.p. 203 - zjištěná cena** = **3 958 059,51 Kč**

## 2. Přístřešek na parc.č. 179/3

Předmětem ocenění je přístřešek na pozemku parc.č. 179/3 . Jedná se o stavbu nepodsklepenou s 1NP a sedlovou střechou bez možnosti podkroví. Stavba je založena na betonových patkách a slouží jako zahradní altán. O stáří nebyly podány žádné informace, ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí, s ohledem na fakt, že se jedná o stavbu neopláštěnou, povinnosti zápisu nepodléhá.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1NP	4,60*4,50 =	20,70	2,20 m
		<b>20,70 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1NP	(4,60*4,50)*(2,20) =	45,54
Obestavěný prostor - celkem:			<b>45,54 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupy, částečné opláštění	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	svařované asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00

3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9580</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 770,53</b>
<b>Plná cena:</b> 45,54 m <sup>3</sup> * 1 770,53 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>80 629,94 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 20 / 40 = 50,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)		*	0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>40 314,97 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>		*	<u>0,499</u>
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>20 117,17 Kč</b>
<b>Přístřešek na parc.č. 179/3 - zjištěná cena</b>		=	<u><b>20 117,17 Kč</b></u>

### 3. Sklad na parc.č. 179/3

Předmětem ocenění je budova na pozemku parc.č. 179/3. Jedná se o stavbu nepodsklepenou s 1NP a sedlovou střechou s podstřešním prostorem. Stavba je založena na betonových pasech, konstrukční systém je oboustranně opláštěný, dřevěný (OSB desky). Střecha sedlová, krytá asfaltovým šindelem. Stavba slouží jako sklad. Stavba je v průměrném technickém stavu. O stáří nebyly podány žádné informace, ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkrovní  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1NP	4,50*4,60 =	20,70	2,33 m
		<b>20,70 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1NP	$(4,50*4,60)*(2,33) =$	48,23
Z	Zastřešení	$(4,50*4,60)*(2,17/2) =$	22,46
Obestavěný prostor - celkem:			<b>70,69 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	oboustranně opláštěné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	zinkovaný plech + nátěr	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00



Součet upravených objemových podílů	100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :	1,0000

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 599,73</b>
<b>Plná cena:</b> 70,69 m <sup>3</sup> * 2 599,73 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>183 774,91 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 40 / 80 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)

	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>91 887,46 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,499
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>45 851,84 Kč</b>

<b>Sklad na parc.č. 179/3 - zjištěná cena</b>	=	<b>45 851,84 Kč</b>
---	---	---------------------

## 4. Přístřešek na parc.č. 183/5, 622/100, 179/3

Předmětem ocenění je přístřešek na pozemku parc.č. 183/5, 622/100, 179/3 . Jedná se o stavbu nepodsklepenou s 1NP a sedlovou střechou bez možnosti podkroví. Stavba je založena na betonových patkách a slouží k parkování travních sekaček, popř automobilů, Stavba je značně opotřebená, vyžaduje výraznější údržbu a modernizaci. O stáří nebyly podány žádné informace, ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1NP	6,00*4,50+1,60*3,44 =	32,50	2,50 m
		<b>32,50 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1NP	(6,00*4,50+1,60*3,44)*(2,10+2,50)/2 =	74,76

Obestavěný prostor - celkem:

74,76 m<sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupy, částečné opláštění	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	svařované asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů

95,80

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,9580**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m<sup>3</sup>]

= 750,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9580

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,7380

**Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]**

= **1 770,53**

**Plná cena:** 74,76 m<sup>3</sup> \* 1 770,53 Kč/m<sup>3</sup>

= **132 364,82 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků  
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
 Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$   
 Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	<b>66 182,41 Kč</b>
*	0,499
=	<b>33 025,02 Kč</b>
=	<b>33 025,02 Kč</b>

Přístřešek na parc.č. 183/5, 622/100, 179/3 - zjištěná cena

## 5. Sklad na parc.č. 179/3, 622/100

Předmětem ocenění je budova na pozemku parc.č. 179/3 a parc.č. 622/100. Jedná se o stavbu nepodsklepenou s INP a sedlovou střechou bez možnosti podkroví. Stavba je založena na betonových pasech, konstrukční systém je pravděpodobně tvořen částečně stavebními buňkami, částečně oboustranně opláštěný, dřevěný. Střecha sedlová, krytá asfaltovým šindelem. Stavba slouží jako sklad zahradního nářadí, strojů a zařízení pro úpravu golfového hřiště, popř. jako dílna na opravy. Stavba je značně opotřebená, vyžaduje výraznější údržbu a modernizaci. O stáří nebyly podány žádné informace, ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc není součástí pozemku

typ D

dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
INP	$6,10 * 8,00 + 1,0 * 2,20 =$	51,00	3,50 m
		<b>51,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	INP	$(6,10 * 8,00 + 1,0 * 2,20) * (3,50 + 4,40) / 2 =$	201,45
Obestavěný prostor - celkem:			<b>201,45 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100

2. Obvodové stěny	oboustranně opláštěné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	zinkovaný plech + nátěr	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové s dřevěnou výplní	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>2 599,73</b>
<b>Plná cena:</b> 201,45 m <sup>3</sup> * 2 599,73 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>523 715,61 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>196 393,35 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,499
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>98 000,28 Kč</b>
<b>Sklad na parc.č. 179/3, 622/100 - zjištěná cena</b>	=	<b>98 000,28 Kč</b>

## 6. Podsklepený přístřešek odpaliště na parc.č. st. 439

Předmětem ocenění je stavba na pozemku parc.č. st. 439, k.ú. Valašská Bystřice. Jedná se o krytý přístřešek odpaliště, který je převážně podsklepený stavbou klenbového kamenného zemního sklepa. S ohledem na skutečnost, že se v případě vrchní stavby jedná o stavbu převážně neopláštěnou, tj nepodléhající povinnosti zápisu do KN a dále faktu, že obvod stavby nekoresponduje se zákresem v katastrální mapě, lze předpokládat, že původní vrchní stavba byla odstraněna a nahrazena stávající přístřeškem. Ke stavbě nebyla předložena žádná dokumentace.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	podsklepená
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1PP - kamenný sklep	5,00*4,20 =	21,00	2,30 m
přístřešek odpaliště	4,20*8,00 =	33,60	3,20 m
		<b>54,60 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1PP - kamenný sklep	(5,00*4,20)*(2,30) =	48,30
NP	přístřešek odpaliště	(4,20*8,00)*(3,20*3/4) =	80,64
Obestavěný prostor - celkem:			<b>128,94 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné a betonové	S	100
2. Obvodové stěny	suterén kamenný, klenbový, vrchní stavba dřevěné sloupy	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	vaznice a krovne	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	plechové okapové a zavětrovací lišty	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry a impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	13,70	100	1,00	13,70
2. Obvodové stěny	S	32,90	100	1,00	32,90
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,00	100	1,00	33,00
5. Krytina	S	10,50	100	1,00	10,50
6. Klempířské práce	S	3,20	100	1,00	3,20
7. Úprava povrchů	S	6,70	100	1,00	6,70
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	780,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380

<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>1 922,08</b>
<b>Plná cena:</b> 128,94 m <sup>3</sup> * 1 922,08 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>247 833,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 50 / 80 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100)	*	0,375
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>92 937,38 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,555
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>51 580,25 Kč</b>

<b>Podsklepený přístřešek odpaliště na parc.č. st. 439 - zjištěná cena</b>	=	<b>51 580,25 Kč</b>
--	---	---------------------

## 7. Rekreační stavba č.e. 115 na parc.č. 1206

Předmětem ocenění je samostatně stojící rekreační chata č.e. 115 na pozemku parc.č. 1206, jedná se o nepodsklepenou stavbu s INP a plně využitým podkrovím. Základem stavby jsou betonové pasy, svislé nosné konstrukce jsou dřevěné, pravděpodobně se jedná o rámový systém, oboustranně opláštěný, stropy dřevěné, trémové, střecha sedlová, krytina plechová, falcovaná. Jedná se o sezónní chatu, napojenou na elektřinu. O stáří stavby nebyly podány žádné podrobnější informace, z místního šetření je patrné, že se jedná o stavbu zanedbanou, ke svému účelu dlouhodobě nevyužívanou, využívanou jako sklad.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14: typ E

Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1NP	4,00*6,45 =	25,80	2,30 m
Podkroví	4,00*6,45 =	25,80	3,17 m
		<b>51,60 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1NP	(4,00*6,45)*(2,30) =	59,34
Z	Podkroví	(4,00*6,45)*(3,17/2) =	40,89
Obestavěný prostor - celkem:			<b>100,23 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Podezdívka jen u typu I	betonová	S	100
3. Obvodové stěny	dřevěné - srubové tl. 16 cm	S	100
4. Stropy	dřevěné, trémové	S	100
5. Zastřešení	krov umožňující podkroví	S	100
6. Krytina	plechová	S	100
7. Klempířské konstrukce	plechové okapy	S	100
8. Úprava povrchů	nátěry a impregnace	S	100
9. Schodiště	dřevěné, schodnicové	S	100
10. Dveře	dřevěné	S	100
11. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
12. Podlahy	dřevěné, v patře kryté koberci	S	100
13. Vytápění	přímotopy	S	100
14. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
15. Rozvod vody		X	100
16. Zdroj teplé vody		X	100
17. Rozvod propan-butanu		X	100
18. Kanalizace		X	100
19. Záchod	nezjištěno	C	100
20. Okenice		C	100
21. Vnitřní vybavení		C	100
22. Ostatní		C	100

## Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,60	100	1,00	6,60
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,80	100	1,00	3,80
3. Obvodové stěny	S	25,40	100	1,00	25,40
4. Stropy	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	5,10	100	1,00	5,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	10,30	100	1,00	10,30
9. Schodiště	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	S	3,20	100	1,00	3,20
14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	X	0,00	100	1,00	0,00
18. Kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Záchod	C	0,50	100	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	C	2,80	100	0,00	0,00
22. Ostatní	C	2,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,10
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9210</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 280,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	*	0,9210
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 366,49</b>
<b>Plná cena:</b> 100,23 m <sup>3</sup> * 3 366,49 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>337 423,29 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 80 = 62,5 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 62,5 % / 100)	*	0,375
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>126 533,73 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,555
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>70 226,22 Kč</b>
<b>Rekreační stavba č.e. 115 na parc.č. 1206 - zjištěná cena</b>	=	<b>70 226,22 Kč</b>



## 8. Rekreační stavba č.e. 114 na parc.č. 1205

Předmětem ocenění je samostatně stojící rekreační chata č.e. 114 na pozemku parc.č. 1205, jedná se o nepodsklepenou stavbu s 1NP a plně využitým podkrovím. Základem stavby jsou betonové pásy, svislé nosné konstrukce jsou dřevěné, pravděpodobně se jedná o rámový systém, oboustranně opláštěný, stropy dřevěné, trémové, střecha sedlová, krytina plechová, falcovaná. Jedná se o sezónní chatu, napojenou na elektřinu. O stáří stavby nebyly podány žádné podrobnější informace, z místního šetření je patrné, že se jedná o stavbu zanedbanou, ke svému účelu dlouhodobě nevyužívanou, využívanou jako sklad.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ E
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1NP	4,00*6,45 =	25,80	2,30 m
Podkroví	4,00*6,45 =	25,80	3,17 m
		<b>51,60 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1NP	(4,00*6,45)*(2,30) =	59,34
Z	Podkroví	(4,00*6,45)*(3,17/2) =	40,89
Obestavěný prostor - celkem:			<b>100,23 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Podezdívka jen u typu I	betonová	S	100
3. Obvodové stěny	dřevěné - srubové tl. 16 cm	S	100
4. Stropy	dřevěné, trémové	S	100
5. Zastřešení	krov umožňující podkroví	S	100
6. Krytina	plechová	S	100
7. Klempířské konstrukce	plechové okapy	S	100
8. Úprava povrchů	nátěry a impregnace	S	100
9. Schodiště	dřevěné, schodnicové	S	100
10. Dveře	dřevěné	S	100
11. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
12. Podlahy	dřevěné, v patře kryté koberci	S	100

13. Vytápění	přímotopy	S	100
14. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
15. Rozvod vody		X	100
16. Zdroj teplé vody		X	100
17. Rozvod propan-butanu		X	100
18. Kanalizace		X	100
19. Záchod	nezjištěno	C	100
20. Okenice		C	100
21. Vnitřní vybavení		C	100
22. Ostatní		C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,60	100	1,00	6,60
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,80	100	1,00	3,80
3. Obvodové stěny	S	25,40	100	1,00	25,40
4. Stropy	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	5,10	100	1,00	5,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	10,30	100	1,00	10,30
9. Schodiště	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	S	3,20	100	1,00	3,20
14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	X	0,00	100	1,00	0,00
18. Kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Záchod	C	0,50	100	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	C	2,80	100	0,00	0,00
22. Ostatní	C	2,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 92,10  
 Koeficient vybavení  $K_4$ : **0,9210**

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 280,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	*	0,9210
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 366,49</b>
<b>Plná cena:</b> 100,23 m <sup>3</sup> * 3 366,49 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>337 423,29 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebením:  $(1 - 62,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,375
=	<b>126 533,73 Kč</b>
*	0,555
=	<b>70 226,22 Kč</b>

Rekreační stavba č.e. 114 na parc.č. 1205 - zjištěná cena

= **70 226,22 Kč**

## 9. Rekreační stavba č.e. 113 na parc.č. 1204

Předmětem ocenění je samostatně stojící rekreační chata č.e. 113 na pozemku parc.č. 1204, jedná se o nepodsklepenou stavbu s 1NP a plně využitým podkrovím. Základem stavby jsou betonové pasy, svislé nosné konstrukce jsou dřevěné, pravděpodobně se jedná o rámový systém, oboustranně opláštěný, stropy dřevěné, trámové, střecha sedlová, krytina plechová, falcovaná. Jedná se o sezónní chatu, napojenou na elektřinu. O stáří stavby nebyly podány žádné podrobnější informace, z místního šetření je patrné, že se jedná o stavbu zanedbanou, ke svému účelu dlouhodobě nevyužívanou, využívanou jako sklad.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14: typ E  
Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží  
Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1NP	4,00*6,45 =	25,80	2,30 m
Podkroví	4,00*6,45 =	25,80	3,17 m
		<b>51,60 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1NP	$(4,00 * 6,45) * (2,30) =$	59,34
Z	Podkroví	$(4,00 * 6,45) * (3,17/2) =$	40,89
Obestavěný prostor - celkem:			<b>100,23 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení	Část
------------	-----------	-----------	------

		standardu	[%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Podezdívka jen u typu I	betonová	S	100
3. Obvodové stěny	dřevěné - srubové tl. 16 cm	S	100
4. Stropy	dřevěné, trámové	S	100
5. Zastřešení	krov umožňující podkroví	S	100
6. Krytina	plechová	S	100
7. Klempířské konstrukce	plechové okapy	S	100
8. Úprava povrchů	nátěry a impregnace	S	100
9. Schodiště	dřevěné, schodnicové	S	100
10. Dveře	dřevěné	S	100
11. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
12. Podlahy	dřevěné, v patře kryté koberci	S	100
13. Vytápění	přímotopy	S	100
14. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
15. Rozvod vody		X	100
16. Zdroj teplé vody		X	100
17. Rozvod propan-butanu		X	100
18. Kanalizace		X	100
19. Záchod	nezjištěno	C	100
20. Okenice		C	100
21. Vnitřní vybavení		C	100
22. Ostatní		C	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,60	100	1,00	6,60
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,80	100	1,00	3,80
3. Obvodové stěny	S	25,40	100	1,00	25,40
4. Stropy	S	10,30	100	1,00	10,30
5. Zastřešení	S	9,20	100	1,00	9,20
6. Krytina	S	5,10	100	1,00	5,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	10,30	100	1,00	10,30
9. Schodiště	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	S	3,20	100	1,00	3,20
14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Zdroj teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
17. Rozvod propan-butanu	X	0,00	100	1,00	0,00
18. Kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Záchod	C	0,50	100	0,00	0,00
20. Okenice	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	C	2,80	100	0,00	0,00
22. Ostatní	C	2,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,10

Koeficient vybavení  $K_4$ : 0,9210

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 280,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 12):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	*	0,9210
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8330
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<u>3 366,49</u>
<b>Plná cena:</b> $100,23 \text{ m}^3 * 3 366,49 \text{ Kč/m}^3$	=	<b>337 423,29 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 80 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 62,5 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$	*	0,375
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>126 533,73 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,555
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>70 226,22 Kč</b>

**Rekreační stavba č.e. 113 na parc.č. 1204 - zjištěná cena** = **70 226,22 Kč**

## 10. Multifunkční hřiště s umělým povrchem na parc.č. 183/4

Multifunkční hřiště bez s umělým povrchem na parc.č. 183/4, hřiště je zanedbané, je patrné, že je delší dobu neužívané, opotřebené.

### Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

<b>Základní cena:</b>	=	600 000,- Kč
Koeficient změn cen staveb $K_i$ :	*	1,000
Upravená cena	=	<u>600 000,- Kč</u>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 40 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$	*	0,500
<b>Multifunkční hřiště s umělým povrchem na parc.č. 183/4 - zjištěná cena</b>	=	<b>300 000,- Kč</b>

## 11. Pozemky ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,572$

### 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,572 = 0,555$$

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	844,-	0,555		468,42
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	844,-	0,555	0,300	140,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 439	28	468,42	13 115,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 612/1	198	468,42	92 747,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1204	20	468,42	9 368,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1205	20	468,42	9 368,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1206	20	468,42	9 368,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1209	59	468,42	27 636,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	179/3	1 497	468,42	701 224,74
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	179/2	342	468,42	160 199,64

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	183/4	609	468,42	285 267,78
§ 9 odst. 4 a)	vodní plocha	622/95	98	140,53	13 771,94
Stavební pozemky - celkem			2 891		<b>1 322 069,-</b>

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	844,-	0,240 1,000	202,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	622/89	101	202,56	20 458,56
Ostatní stavební pozemek - celkem			101		<b>20 458,56</b>

**Pozemky ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203 - zjištěná cena = 1 342 527,56 Kč celkem**

## Blok A/2

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
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: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,873}$$

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: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,15
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,602}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,669}$$

## 1. Pozemek golfového hřiště

Předmětem ocenění je pozemek užívaný jako část golfového, popř discgolfového hřiště.



## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,690$

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

#### § 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2	844,-	0,50	0,690	1,000		291,18
-------------	-------	------	-------	-------	--	--------

Index trhu  $I_t$  je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/91	22	291,18		6 405,96
Jiný pozemek - celkem			22		<b>6 405,96</b>	

**Pozemek golfového hřiště - zjištěná cena celkem = 6 405,96 Kč**

## Bez zařazení do částí

### Tržní ocenění majetku

#### Blok A/1

#### Blok A/2

## Bez zařazení do částí

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Areál ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203

##### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha pro potřeby porovnávací metody je součtem užitné plochy hlavní stavby, tj budovy č.p. 203 a užitných ploch rekreačních chat č.e. 113, č.p. 114, č.e 115. Ostatní stavby a příslušenství oceňované v rámci areálu jsou v porovnávací hodnotě zohledněny koeficientem  $K_5$  - vliv příslušenství. Oceňovaný areál sestává z pozemků parc.č. St. 439, parc.č. St. 612/1, parc.č. St. 1204, parc.č. St. 1205, parc.č. St. 1206, parc.č. St. 1209, parc.č. 179/2, parc.č. 179/3, parc.č. 183/4, parc.č. 622/95 včetně staveb a příslušenství, vše v katastrálním území Valašská Bystřice. Celková výměra pozemků oceňovaných v rámci areálu je 3014m<sup>2</sup>.

Z místního šetření je patrné, že oceňovaný areál je nekompaktní, tj. je patrné, že pozemky na sebe plynule nenavazují a současně není u žádného z nich právně zajištěn přístup z veřejné komunikace. Mimo výše uvedené je z katastrální mapy zřejmé, že některé ze staveb mohou svými částmi zasahovat na pozemky cizího vlastníka, případně se nacházet na hranici s pozemkem cizího vlastníka, což výrazně ztěžuje případnou údržbu a obecně komunikační provoz kolem budov.

<b>Užitná plocha:</b>	682,13 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 623,34 m <sup>3</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	3 014,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Prodej ubytovacího zařízení 442 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Janišov, Vsetín - Rokytnice

**Popis:** Nabízíme prodej nadstandardního domu na klidném místě, s tenisovým kurtem ve Vsetín, v místní části Janišov. Nemovitost je možno přebudovat na bytové jednotky, ubytovací zařízení, penzion, či využívat pro rodinné bydlení. Velká obytná plocha této nemovitosti nabízí také myšlenku vybudování např. senior parku nebo mateřskou školu. Možnost využití a čerpání dotací. Nemovitost lze také využít k firemním účelům. Třípodlažní dům s jižní orientací má zastavěnou plochu 305 m<sup>2</sup> (2 podlaží jsou obytná + podkrovní prostor, který lze dobudovat podle svých představ). Celková výměra pozemku je 3.890 m<sup>2</sup>. V 1. NP naleznete krytý bazén ( 8 x 4 x 1,6 m) se sociálním zázemím, finskou saunu, toalety, 3 samostatné pokoje s vlastní koupelnou a WC. Dále kotelnu a garážové stání pro 2 vozy. 2. NP je rozděleno na 3 části: Obytnou zónu s prostorným (65m<sup>2</sup>) obývacím pokojem, kuchyní a jídelnou. V další části je hlavní ložnice s vlastní koupelnou, se sprchovým koutem a velkou vířivou vanou. Dále tři pokoje s koupelnou. Na podlaží jsou také 2 samostatné toalety. Všechna tři podlaží jsou propojeny prostorným schodištěm a centrálním vysavačem. Dřevěná okna jsou vybavena elektrickými roletami. Na pozemku je vlastní studna + je napojen městský vodovodní řád a přípojka plynu. Odpady svedeny do kanalizace. Topení je řešeno elektrokotlem s podlahovým vytápěním + nástěnné radiátory.

Užitná plocha stavby byla stanovena na základě odborného odhadu s využitím údajů z inzerátu dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace)

Zastavěná plocha hlavní stavby 305m<sup>2</sup>, užitná plocha:  $0,75 * 305 \text{ m}^2 \text{ 1NP} + 0,70 * 305 \text{ m}^2 \text{ 2.NP} = 442,25 \text{ m}^2$  tj cca **442m<sup>2</sup>**. Podkrovní prostory nejsou stavebně upraveny, nicméně jsou zde rozvojové možnosti - do užitné plochy nejsou uvažovány, ale jsou zohledněny v rámci koeficientu K7.

**Užitná plocha:** 442,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 305,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,85
K2 Velikosti objektu - Mírně nižší jednotková cena	0,90
K3 Poloha - Srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,70
K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný areál je nekompaktní	0,85



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
12 900 000	442,00	29 186	0,48	14 009

**Název:** Prodej ubytovacího zařízení 1 386 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Horní Bečva, okres Vsetín

**Popis:** Ve výhradním zastoupení klienta vám nabízíme ke koupi zavedený penzion Pod Přehradou. Nachází se pod hrází vodní nádrže v Horní Bečvě v Moravskoslezských Beskydech. Penzion je jedinečnou příležitostí pro rychlý startpodnikání, protože je po všech stránkách připravený k provozování. Disponuje celkem 14 pokoji, z toho 7 s manželskou postelí, 7 s postelemi oddělenými. Všechny jsou vybaveny koupelnou se sprchovým koutem nebo vanou, barevným televizorem, některé i lednicí. Celková kapacita je i s přistýlkami až 32 míst. Většina pokojů je dvoulůžkových, nacházejí se zde ale i 3 rodinné apartmány s oddělenými pokoji. Vnitřní vybavení penzionu je ve velmi dobrém stavu (z roku 2000; nyní navíc nové matrace apod.), všechny pokoje mají své sociální zařízení. Do zařízení pokojů by nový majitel v podstatě nemusel investovat. Stejně tak zázemí penzionu je v perfektním stavu. Penzion má ale i provozní zázemí, které u podobných objektů běžně nebývá, tzn. má řadu dalších předpokladů pro efektivní provozování. Např. zde nechybí prádelna, kancelář nebo pokoj pro personál. Výhodou je, v neposlední řadě, také třípokojový byt s kuchyňkou pro majitele či provozovatele objektu. Nabízí se tak skvělá příležitost pro fungování rodinného podniku. Pokud by však nový majitel chtěl zůstat pouze investorem a provozování penzionu někomu svěřit, má díky této výhodě větší šanci nalézt stálého provozovatele, který benefit v podobě bytu nepochybně ocení. Kuchyně je perfektně vybavená a umožňuje tak poskytování restauračních služeb pro hosty penzionu i další turisty. Tím vzniká další příležitost pro realizaci výnosů. V objektu jsou i sklady, což provozování usnadňuje. V současné době se zpracovává energetický štítek, proto zatím uvádíme třídu „G“. Restaurace hotelu má útulnou atmosféru a zapadá do prostředí okolních Beskyd. Je členěná na dvě části s 30 a 50 místy. Dále zde nalezneme terasu členěnou rovněž na dvě části, a to pro ubytované hosty, kde je bazén a cca 20 míst k sezení. Druhá část, určená pro procházející turisty, má kapacitu cca 25 míst k sezení. Horní Bečva je horská obec v chráněné krajinné oblasti Beskydy s nadmořskou výškou 505 m n. m. Poloha obce je více než strategická, neboť leží cca 13 km východně od Rožnova pod Radhoštěm, navíc na silnici spojující Valašské Meziříčí se slovenskou Žilinou. Slovenská hranice je vzdálena jen pár kilometrů. Pro svou polohu, rozmanitost a půvab je Horní Bečva velmi vyhledávanou turistickou lokalitou. V létě nabízí koupání ve vodní nádrži Horní Bečva, projížďky na člunech a další vodní radovánky. Využit lze četné turistické trasy, cyklotrasy a nebo si jen užívat relaxu v podobě houbaření, rybaření a dalších aktivit. Zpestřením mohou být i vyjížďky na koních. V zimním období jsou k dispozici běžecké stopy, ale také lze využívat turistické trasy k lyžařským túrám. Ani milovníci sjezdového lyžování zde nepřijdou zkrátka, na svazích obce je celkem 5 lyžařských areálů s možností výuky lyžování.

Zastavěná plocha : 462 m<sup>2</sup>

Užitná plocha stavby byla stanovena na základě odborného odhadu s využitím údajů z inzerátu dle metodiky ČBA ( Česká bankovní asociace ) : 0,75 \* 462 m<sup>2</sup> sklepy (

předpokládáme 50% podsklepení ) + 0,75 \* 462 m<sup>2</sup> 1.NP + 0,7 \* 462 m<sup>2</sup> 2.NP ( menší nezapočítává se schodiště dvakrát ) + 0,70 \* 300 m<sup>2</sup> podkroví = **1053,15 m<sup>2</sup>**.

**Užitná plocha:** 1 053,15 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 462,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,85
K2 Velikosti objektu - Vyšší jednotková cena	1,10
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší	0,90
K4 Provedení a vybavení - Oceňovaný je horší	0,70
K5 Vliv příslušenství - Oceňovaný je mírně lepší	1,05
K6 Vliv pozemku - Není informace	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný areál je nekompaktní	0,85



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
25 000 000	1 053,15	23 738	0,53	<b>12 581</b>

**Název: Prodej ubytovacího zařízení 706 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Rajnochovice, okres Kroměříž

**Popis:** Ve výhradním zastoupení majitele Vám nabízím tento rekreační areál nacházející se v přírodní rezervaci Tesák. Jedná se o areál s celkovou výměrou pozemku 4160m<sup>2</sup>, na kterém se nachází hlavní budova + 7 chatek + další 2 menší objekty. Hlavní budova má zastavěnou plochu 306m<sup>2</sup> a je kompletně podsklepená. V 1PP se nachází prádelna, kotelna a skladovací prostory. V 1NP se nachází vstupní chodba, kuchyň, jídelna, společenská místnost a WC. V 2NP je 10 pokojů s kapacitou 2-6/os/pokoj přičemž sociální zázemí je společné. Každá chatka disponuje vlastní kuchyňkou (vč. jídelny), samostatnou ložnicí a koupelnou. Kapacita jedné chatky je až 6 osob. Územní plán na Tesáku nedovoluje nové stavby, dovoluje pouze rekonstruovat či stavět na již zastavěných plochách, což tomuto areálu dodává ještě větší výjimečnost. Napadají nás hned 3 možnosti využití: 1. Zrekonstruovat hlavní budovu, rozdělit ji na apartmány a rozprodat. Chatky taktéž zrekonstruovat či postavit nové a následně rozprodat. Nechali jsme vytvořit vizualizace možné rekonstrukce/přestavby areálu v této myšlence. 2. Po pronájmech na odlehlých místech je čím dál větší zájem. Pronajímat jednotlivé apartmány a chatky přes AirBnB či celý areál pro svatby, to by bylo něco. 3. Kdo hledá výjimečný pozemek zaručující soukromí s úžasným výhledem tak ví, že něco takového se téměř neprodává. Nechali jsme vytvořit vizualizaci soukromé horské chaty pro celoroční užívání pro představu. Na více jak 4000 m<sup>2</sup> plochy zbyde i dostatek místa pro další různorodé využití. Areál se nachází 300m od hlavní silnice, přitom jsou okolo lesy a nádherné výhledy. V blízkosti areálu je 300m vzdálený Ski areál Tesák, 6km Ski areál Troják, rozhledna Maruška, Svätý Hostýn a opravdu nespočet turistických i cyklotras.

Užitná plocha stavby byla stanovena na základě odborného odhadu s využitím údajů z inzerátu dle metodiky ČBA (Česká bankovní asociace), přičemž je uvažováno součtu užitné plochy hlavní stavby a jednotlivých chatek, dvě další budovy jsou uvažovány jako příslušenství:

Zastavěná plocha hlavní stavby 306m<sup>2</sup>, užitná plocha: 0,75 \* 153 m<sup>2</sup> sklepy (z fotografie

lze předpokládat 50% podsklepení) + 0,75 \* 306 m<sup>2</sup> 1.NP + 0,7 \* 306 m<sup>2</sup> 2.NP (schodiště započteno v rámci 1NP) = 558,45m<sup>2</sup>.

Zastavěná plocha chatěk: 7 \* 48m<sup>2</sup> = 336m<sup>2</sup>, užitná plocha chatěk celkem: 0,75 \* 336m<sup>2</sup> = 252m<sup>2</sup>

Celkem uvažovaná užitná plocha: 558,45+252 = 810,45m<sup>2</sup> tj cca **810 m<sup>2</sup>**

**Pozemek:** 4 160,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 810,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 306,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Inzertní server	0,85
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,05
K3 Poloha - Oceňovaný je mírně horší	0,95
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné	1,00
K5 Vliv příslušenství - Srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - Srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný je nekompaktní	0,85



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
15 000 000	810,00	18 519	0,72	<b>13 334</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	12 581 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 308 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	14 009 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>13 308 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	682,13 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>9 077 786 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### Blok A/1

1. Budova č.p. 203	3 958 060,- Kč
2. Přístřešek na parc.č. 179/3	20 117,- Kč
3. Sklad na parc.č. 179/3	45 852,- Kč
4. Přístřešek na parc.č. 183/5, 622/100, 179/3	33 025,- Kč
5. Sklad na parc.č. 179/3, 622/100	98 000,- Kč
6. Podsklepený přístřešek odpaliště na parc.č. st. 439	51 580,- Kč
7. Rekreační stavba č.e. 115 na parc.č. 1206	70 226,- Kč

8. Rekreační stavba č.e. 114 na parc.č. 1205	70 226,- Kč
9. Rekreační stavba č.e. 113 na parc.č. 1204	70 226,- Kč
10. Multifunkční hřiště s umělým povrchem na parc.č. 183/4	300 000,- Kč
11. Pozemky ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203	1 342 528,- Kč

**Blok A/1 - celkem: 6 059 840,- Kč**

### **Blok A/2**

1. Pozemek golfového hřiště	6 406,- Kč
-----------------------------	------------

**Blok A/2 - celkem: 6 406,- Kč**

### **Bez zařazení do částí**

**Bez zařazení do částí - celkem: 0,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 6 066 246,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 066 250,- Kč**

slovy: Šestmilionůšedesátšesttisícdvěstěpadesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>6 066 250 Kč</b>
--	---------------------

slovy: Šestmilionůšedesátšesttisícdvěstěpadesát Kč

## **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

### **Blok A/1**

### **Blok A/2**

### **Bez zařazení do částí**

#### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Areál ubytování a služeb kolem budovy č.p. 203	9 077 786,- Kč
---	----------------

<b>Bez zařazení do částí - Tržní hodnota</b>
--

**9 100 000 Kč**

slovy: devětmilónůjednostotísíc Kč

### **Silné stránky**

+ lokalita je pro daný způsob využití vhodná

### **Slabé stránky**

- areál ubytování a služeb je zanedbaný, je patrná absence běžné údržby
- oceňovaný areál je nekompaktní, některé pozemky na sebe nenavazují, není plně zajištěn příjezd
- omezená dostupnost hromadné dopravy a občanská vybavenost v blízkém okolí
- v rámci oblasti se jedná o obec méně poptávanou

**Tržní hodnota**

**9 100 000 Kč**

slovy: Devětmilionůjednostotisíc Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří.

Jako základ pro stanovení tržní hodnoty byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě obce Valašská Bystřice a jejího okolí, podpůrně bylo provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky. S ohledem na stávající korekci poptávky a vysoké ceny energií je o srovnatelné nemovité věci podprůměrný zájem, kladný dopad na tržní hodnotu mají zejména rozvojové možnosti areálu a pro stávající využití vhodná lokalita, negativně cenu ovlivňuje zanedbaný technický stav staveb, který vyžaduje rekonstrukci, popř. modernizaci a fakt, že se jedná o pozemky nekompaktní, tj že na sebe logicky nenavazují a netvoří celek. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Provedena

### **5.2. Kontrola postupu**

Provedena

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 porovnaním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnání. Pro porovnání je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými sportovními areály, resp. s částmi sportovních areálů není v místě a širším okolí běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá odhadnout pouze porovnaním s realizovanými prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše

uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 9 100.000,- Kč.

**Tržní hodnota**

**9 100 000 Kč**

slovy: Devětmilionůjednostotisíc Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu, navíc je provedeno porovnání s nabídkovými cenami. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.4.2023	14
Mapa oblasti	2
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy ze dne 24.10.2023	1
Výřez platného územního plánu obce Valašská Bystřice	1
Vybrané části PD budovy č.p. 203	10
Fotodokumentace	7



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 49627/2023.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Miroslav Zawada, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) : Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049627/2023.

V Českých Budějovicích 18.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 049627/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.4.2023	14
Mapa oblasti	2
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy ze dne 24.10.2023	1
Výřez platného územního plánu obce Valašská Bystřice	1
Vybrané části PD budovy č.p. 203	10
Fotodokumentace	7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544949 Valašská Bystřice

Kat.území: 776254 Valašská Bystřice

List vlastnictví: 1551

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice	[REDACTED]	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 439 <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 439</i>	28	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 612/1 <i>Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.p. 203, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 612/1</i>	198	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 1204 <i>Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.e. 113, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1204</i>	20	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 1205 <i>Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.e. 114, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1205</i>	20	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 1206 <i>Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.e. 115, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1206</i>	20	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St. 1209	59	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St. 1351 <i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1351</i>	38	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
77/1	560	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
77/5	12	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
77/6	40	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
78/3	525	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
78/5	402	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
78/7	340	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
78/9	31	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
143/1	2132	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
143/2	667	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544949 Valašská Bystřice

Kat.území: 776254 Valašská Bystřice

List vlastnictví: 1551

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

143/3	1286 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
143/6	1999 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
143/29	115 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
143/32	250 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
178/6	76 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
178/7	32 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
178/8	346 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
178/13	9909 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
179/2	342 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
179/3	1497 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
182	265 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
183/3	767 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území
183/4	609 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
183/5	58 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
183/6	6252 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
186/2	168 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
225/1	5554 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
225/4	164 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
226	432 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
227/1	403 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
227/2	313 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
236/7	124 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
622/52	1488 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
 strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

622/67	5893 trvalý travní porost		půdní fond rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/88	65 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/89	101 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
622/90	33 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
622/91	22 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/93	11 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/95	98 vodní plocha	vodní nádrž umělá	rozsáhlé chráněné území
622/97	3097 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/100	814 ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
622/102	159 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/112	5298 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/113	2109 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/114	1607 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/115	1373 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/118	4983 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/119	1966 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/120	3943 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/122	230 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
627/3	541 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
631/8	380 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

631/9	2553 trvalý travní porost		půdní fond rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3599/5	160 ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu užívání poz.parcel za účelem provozování  
lyžařského vleku t.j.pro provozování sjezdovky,  
ze dne 23. 6. 2000, právní účinky vkladu ke dni 10. 7. 2000

Oprávnění pro

Parcela: St. 1351, Parcela: 236/7, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

Povinnost k

Parcela: 143/1, Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela:  
143/33, Parcela: 143/6, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela: 227/1, Parcela:  
227/2

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1640/2000.

POLVZ:149/2000

Z-7700149/2000-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

za účelem provozování lyžařského vleku

Oprávnění pro

Parcela: 236/7, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

Povinnost k

Parcela: 236/1, Parcela: 236/2, Parcela: 237, Parcela: 242/2, Parcela: 242/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.06.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 01.07.2005.

V-2302/2005-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

o zřízení věcného břemene ze dne 10. 9. 1992  
reg. dne 18. 11. 1992

Oprávnění pro

Parcela: St. 1261, Parcela: 622/70

Povinnost k

Parcela: 622/90

Listina Smlouva RV 1166/1992.

POLVZ:137/2000

Z-7700137/2000-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

o zřízení věcného břemene ze dne 2. 7. 1991  
reg. dne 12. 11. 1991

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

**Parcela: 622/69**

*Povinnost k*

**Parcela: 622/90**

*Listina Smlouva RV 1570/1991.*

**POLVZ:137/2000**

**Z-7700137/2000-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

na zřízení místní komunikace ze dne 19. 5. 2000  
právní účinky vkladu ke dni 1. 6. 2000

*Oprávnění pro*

**Obec Valašská Bystřice, č.p. 316, 75627 Valašská  
Bystřice, RČ/IČO: 00304352**

*Povinnost k*

**Parcela: 178/6, Parcela: 622/89**

*Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1171/2000.*

**POLVZ:137/2000**

**Z-7700137/2000-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

spočívající v právu užívání poz.parcel za účelem provozování  
lyžařského vleku t.j.pro provozování sjezdovky,  
ze dne 23. 6. 2000,právní účinky vkladu ke dni 10. 7. 2000

*Oprávnění pro*

**Parcela: St. 1351, Parcela: St. 1435, Parcela: 236/7, Parcela: 78/5, Parcela:  
78/6, Parcela: 78/7, Parcela: 78/8, Parcela: 78/9**

*Povinnost k*

**Parcela: 143/1, Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/6,  
Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2**

*Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1640/2000.*

**POLVZ:149/2000**

**Z-7700149/2000-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění veškerých (i budoucích) pohledávek znějící na jistinu v částce 3.800.000,-  
Kč a příslušenství

*Oprávnění pro*

**Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela:  
183/4, Parcela: 622/89, Parcela: 622/91, Parcela: 622/95**

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. registrační číslo 1010005610452  
ze dne 17.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2005.*

**V-2089/2005-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Věcné břemeno vedení**

**kabelové přípojky NN ze dne 13. 7. 2000.**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

Právní účinky vkladu ke dni 31. 7. 2000

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 1261, Parcela: 622/70

*Povinnost k*

Parcela: 622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1822/2000.

POLVZ:168/2000

Z-7700168/2000-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

po celém pozemku

*Oprávnění pro*

Kaniok Gabriel, č.p. 24, 75627 Valašská Bystřice,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Kanioková Pavla, č.p. 24, 75627 Valašská Bystřice,

RČ/IČO: [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: 178/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 16:09:36. Zápis proveden dne 18.11.2015.

V-6081/2015-836

Pořadí k 26.10.2015 16:09

o Věcné břemeno chůze a jízdy

po celém pozemku

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 54, Parcela: 177/2, Parcela: 178/2, Parcela: 178/3

*Povinnost k*

Parcela: 178/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2015 10:29:10. Zápis proveden dne 29.12.2015.

V-6878/2015-836

Pořadí k 03.12.2015 10:29

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 5.772.063,- Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8, Parcela:  
179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4, Parcela:  
183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela:  
226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela: 3599/5, Parcela:  
622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela: 622/113, Parcela: 622/114,  
Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela: 622/119, Parcela: 622/120, Parcela:  
622/122, Parcela: 622/52, Parcela: 622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89,  
Parcela: 622/90, Parcela: 622/91, Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela:

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 6



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

622/97, Parcela: 627/3, Parcela: 631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela: 78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 111025/19/3310-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Valašském Meziříčí ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 13:30:16. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-395/2019-836

Pořadí k 25.01.2019 13:30

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 111025/19/3310-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Valašském Meziříčí ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 13:30:16. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-395/2019-836

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 111025/19/3310-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Valašském Meziříčí ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 13:30:16. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-395/2019-836

**o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**k zajištění pohledávky existující ve výši 7.683,00 Kč**

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká  
303, 75514 Vsetín

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209, Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1, Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela: 143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8, Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4, Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela: 3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela: 622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela: 622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela: 622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91, Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela: 631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela: 78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 47012-220/8030/27.02.2020-00454/MM-1 ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 10:04:23. Zápis proveden dne 24.03.2020.

V-800/2020-836

Pořadí k 02.03.2020 10:04

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 15.717.724,38 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8, Parcela:  
179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4, Parcela:  
183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela:  
226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela: 3599/5, Parcela:  
622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela: 622/113, Parcela: 622/114,  
Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela: 622/119, Parcela: 622/120, Parcela:  
622/122, Parcela: 622/52, Parcela: 622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89,  
Parcela: 622/90, Parcela: 622/91, Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela:  
622/97, Parcela: 627/3, Parcela: 631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela:  
77/5, Parcela: 77/6, Parcela: 78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 275982/21/3312-00540-  
712377 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze  
dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 13:18:30. Zápis  
proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-957/2021-836

Pořadí k 24.02.2021 13:18

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 275982/21/3312-00540-  
712377 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze  
dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 13:18:30. Zápis  
proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-957/2021-836

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 275982/21/3312-00540-  
712377 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze  
dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 13:18:30. Zápis  
proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-957/2021-836

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. Května 2384, 760 01 Zlín

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-267/2021 -21 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 8

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021 21:34:40. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-1293/2021-705

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: Mikuláščík Silvestr, RČ: 761211/5852

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8,  
Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4,  
Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela:  
225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela:  
3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela:  
622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela:  
622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela:  
622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91,  
Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela:  
631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela:  
78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Jana Jarková, Zlín; Č.j. 207 EX-267/2021 -27 ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021 21:34:32. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac. Holešov

Z-496/2021-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO: ██████████

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6199/21-16 k 31 EXE-895/2021 8 ze dne 13.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2021 16:42:02. Zápis proveden dne 16.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-11905/2021-101

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO: ██████████

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-7042/2021 -23 ze dne 31.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2021 07:50:06. Zápis proveden dne 02.09.2021; uloženo na prac. Chomutov

Z-5616/2021-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 9

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8,  
Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4,  
Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela:  
225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela:  
3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela:  
622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela:  
622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela:  
622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91,  
Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela:  
631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela:  
78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX 7042/21-42 ze dne  
31.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2021 08:33:53. Zápis  
proveden dne 03.09.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí  
Z-2178/2021-836

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 695 01 Hodonín

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 007 EX-982/2021 -9  
ze dne 08.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2021 18:02:48. Zápis  
proveden dne 10.09.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-4057/2021-706

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Mikuláščík Silvestr, RČ [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8,  
Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4,  
Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela:  
225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela:  
3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela:  
622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela:  
622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela:  
622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91,  
Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela:  
631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela:  
78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Kamil Brančík,  
Hodonín; č.j. 007 EX-982/2021 -19 ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 10.09.2021 18:00:41. Zápis proveden dne 15.09.2021; uloženo na prac.  
Holešov

Z-2518/2021-740

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Kamil Brančík,

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Hodonín; č.j. 007 EX-982/2021 -19 ze dne 10.09.2021. Právní moc ke dni 15.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2021 18:01:52. Zápis proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Holešov

Z-2679/2021-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 20847/21-17 k 31 EXE-1555/2021 9 spojeno do řízení 204 EX 6199/21 ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2021 10:26:44. Zápis proveden dne 22.09.2021; uloženo na prac. Praha

Z-32296/2021-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správkyňe: Kopřiva - Horák v.o.s., IČO 08185531, sídlem Zahradnická 223/6,  
603 00 Brno, provozovna: Babičková 1123/6, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě, Číslo jednací: KSOS 14 INS-16856/2021 -A-22 a povolení řešení oddlužením ze dne 03.01.2022. Právní moc ke dni 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 12:49:55. Zápis proveden dne 09.02.2022; uloženo na prac. Holešov

Z-401/2022-740

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 179/2, Parcela: 631/8

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/53)

Povinnost k

Parcela: 622/118

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 628/2)

Povinnost k

Parcela: 631/8

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 627/1)

Povinnost k

Parcela: 631/9

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/30)

Povinnost k

Parcela: 622/112

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/24)  
Povinnost k  
Parcela: 622/113
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/24)  
Povinnost k  
Parcela: 622/114
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/54)  
Povinnost k  
Parcela: 622/115
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/32)  
Povinnost k  
Parcela: 622/119
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/27)  
Povinnost k  
Parcela: 622/120
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 178/2)  
Povinnost k  
Parcela: 178/13

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 17.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2005.  
V-2090/2005-836  
Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [REDACTED]
- o Smlouva kupní ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007.  
V-4181/2007-836  
Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [REDACTED]
- o Smlouva směnná ze dne 01.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2010.  
V-4221/2010-836  
Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [REDACTED]
- o Smlouva směnná ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2015 09:09:35.  
Zápis proveden dne 16.06.2015.  
V-3002/2015-836  
Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 12

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Listina*

- Mikuláštk Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [REDACTED]
- o Smlouva kupní ze dne 15.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2015 12:35:38.  
Zápis proveden dne 24.09.2015. V-4848/2015-836
- Pro:* Mikuláštk Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [REDACTED]
- o Smlouva kupní ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2016 11:40:52.  
Zápis proveden dne 23.09.2016. V-4497/2016-836
- Pro:* Mikuláštk Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [REDACTED]
- o Smlouva kupní ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 13:24:09.  
Zápis proveden dne 21.11.2017. V-5255/2017-836
- Pro:* Mikuláštk Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [REDACTED]
- 

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
77/5	84089	12
77/6	84089	40
178/7	83746	32
178/8	83746	346
178/13	83746	4157
	84068	5752
179/2	83746	119
	84068	223
183/6	83746	927
	84068	1600
	84089	3725
622/52	84068	1488
622/67	83746	472
	84068	5421
622/88	83746	65
622/91	83746	22
622/93	84068	11
622/97	83746	3097
622/102	83746	159
622/112	83746	4847
	84068	451
622/113	83746	2109
622/114	83746	471
	84068	1136
622/115	83746	1373
622/118	83746	4983
622/119	83746	1966

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 13

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544949 Valašská Bystřice

Kat.území: 776254 Valašská Bystřice

List vlastnictví: 1551

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

622/120	83746	3943
631/8	84199	380
631/9	84199	2553

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

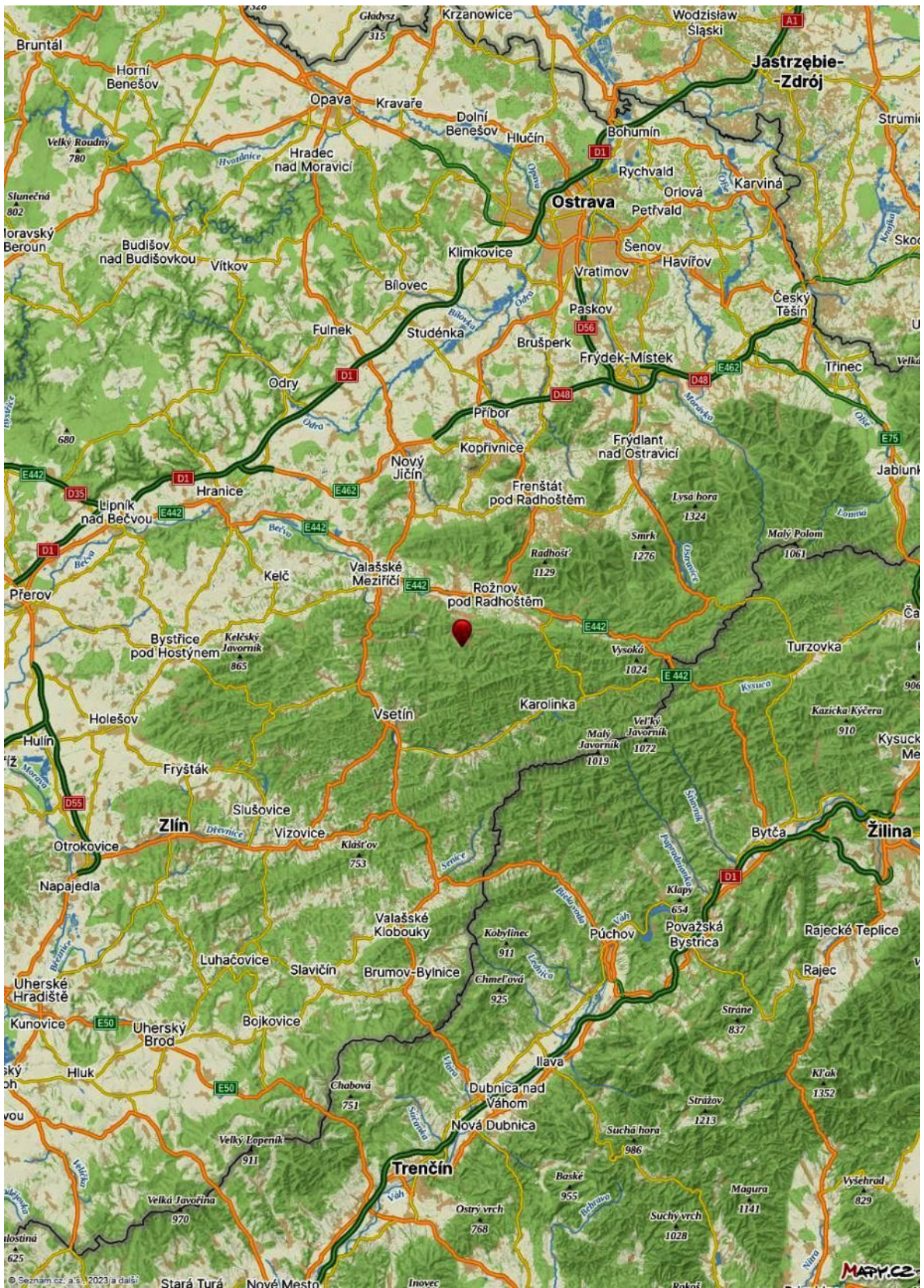
Vyhotoveno: 11.04.2023 23:01:53

Podpis, razítko:

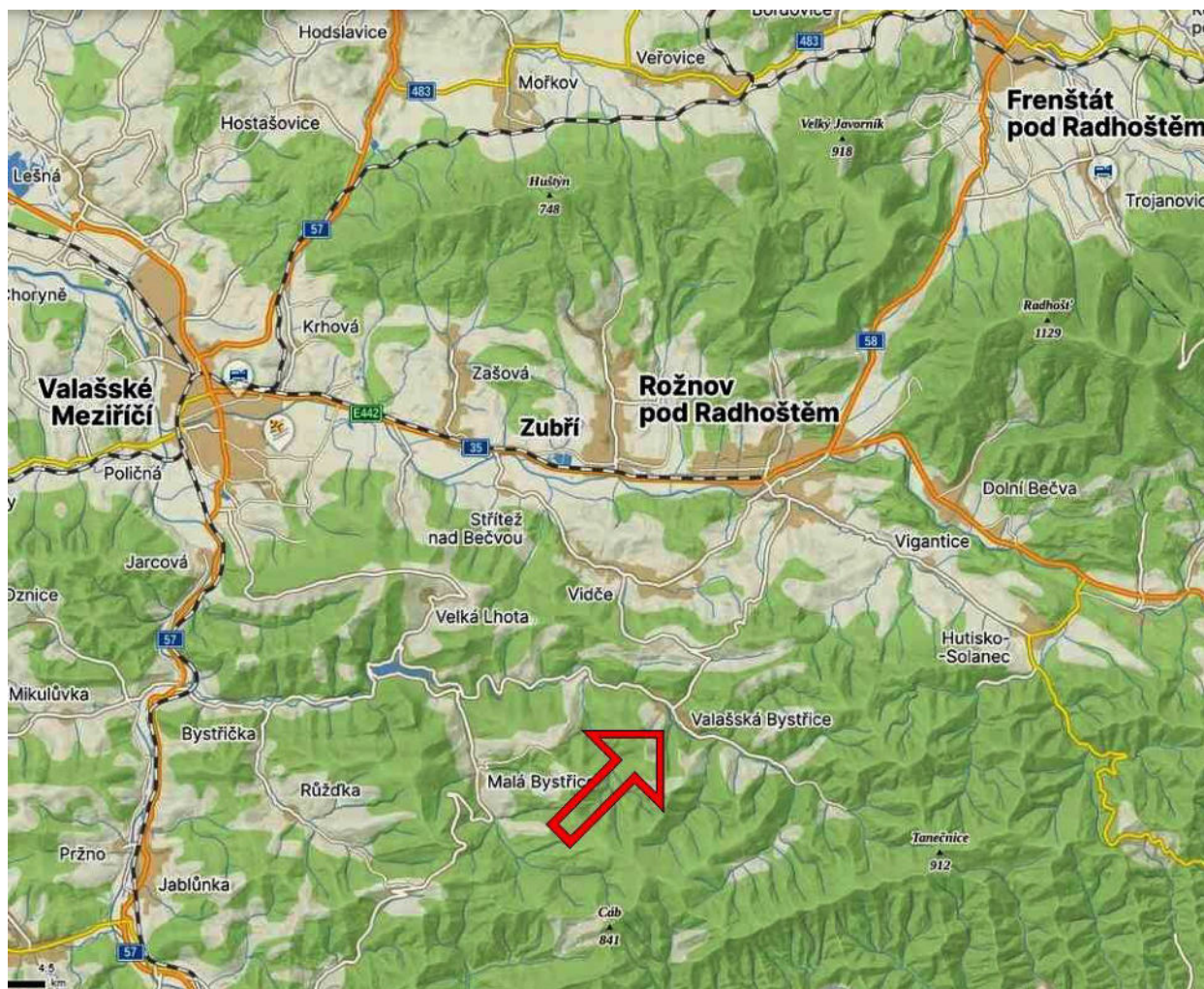
Řízení PÚ: .....

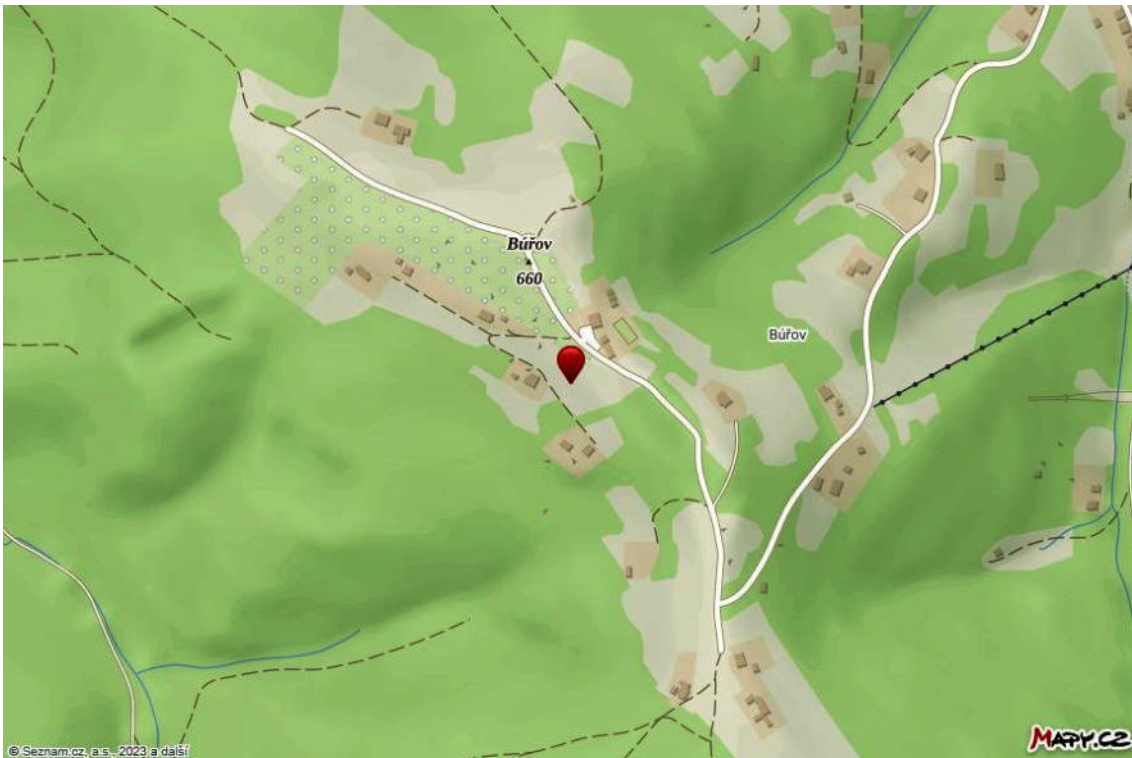
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



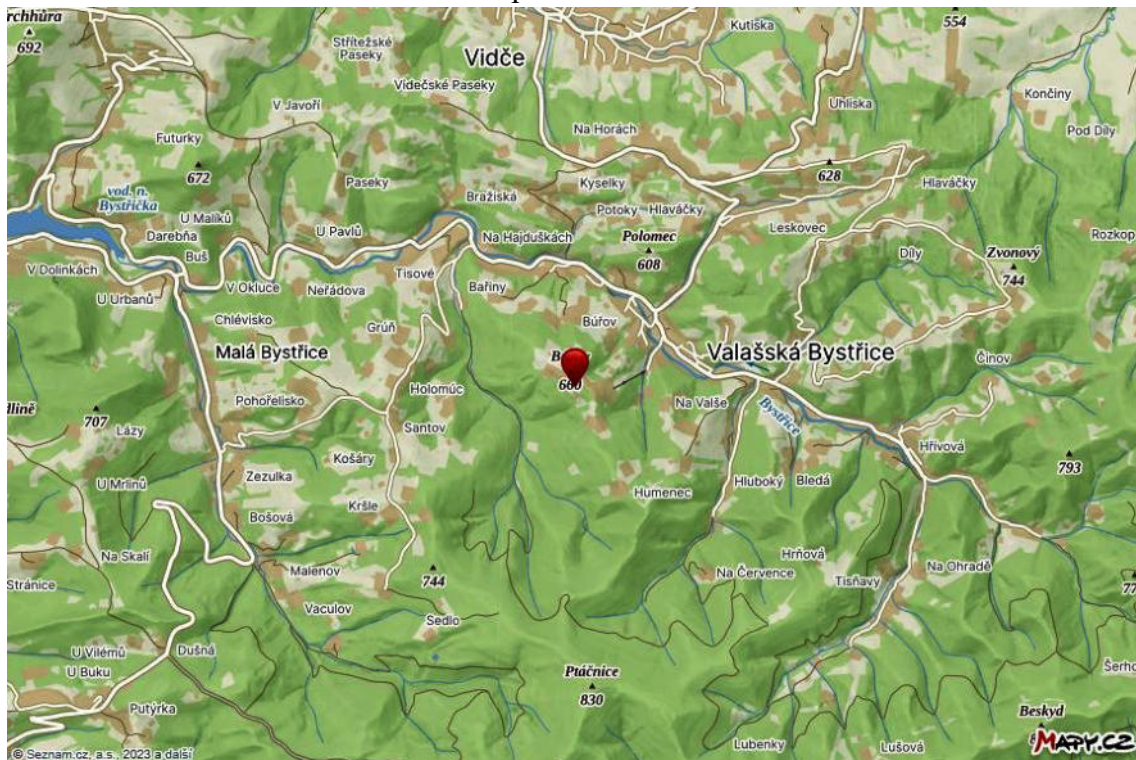


mapa oblasti

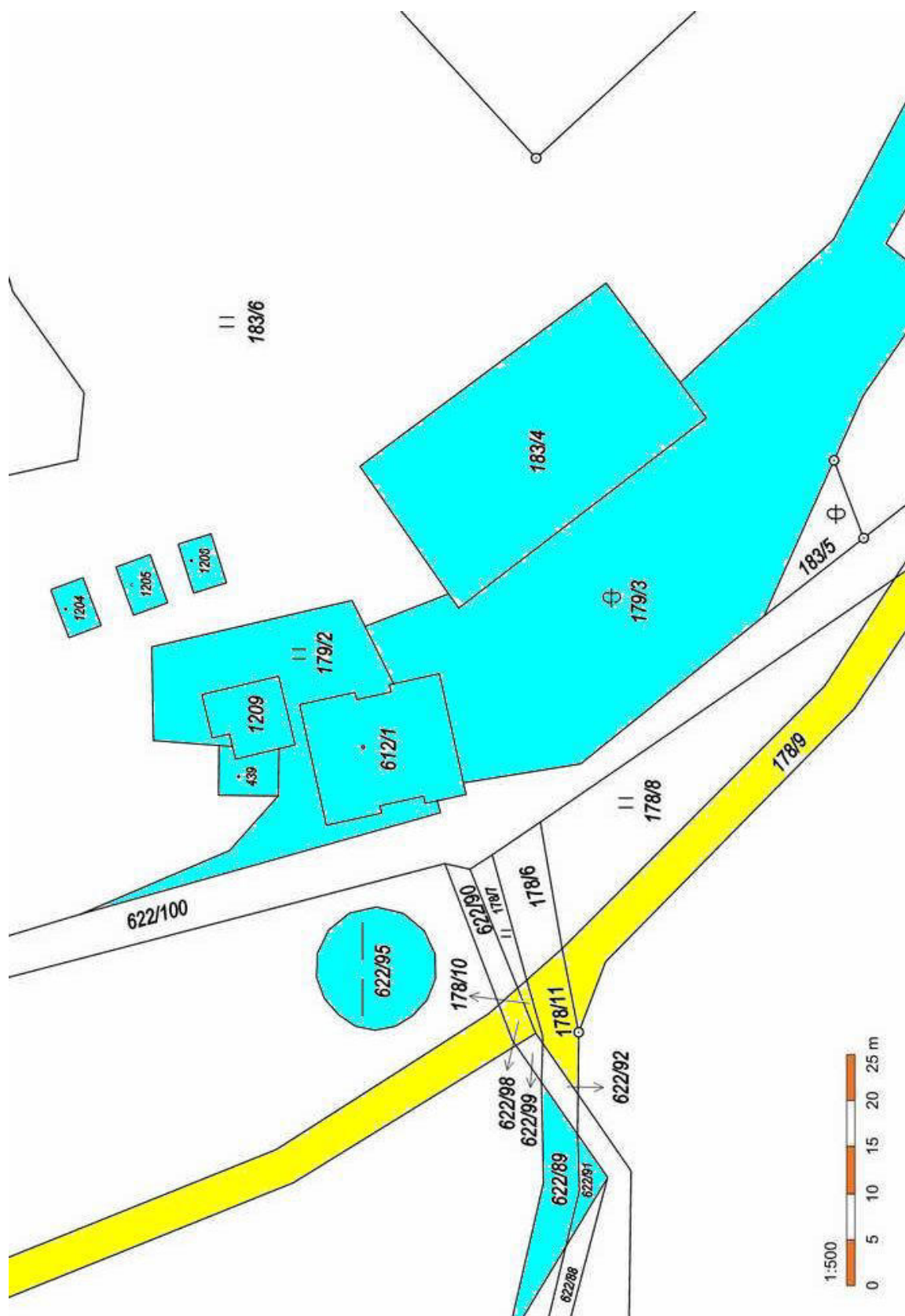




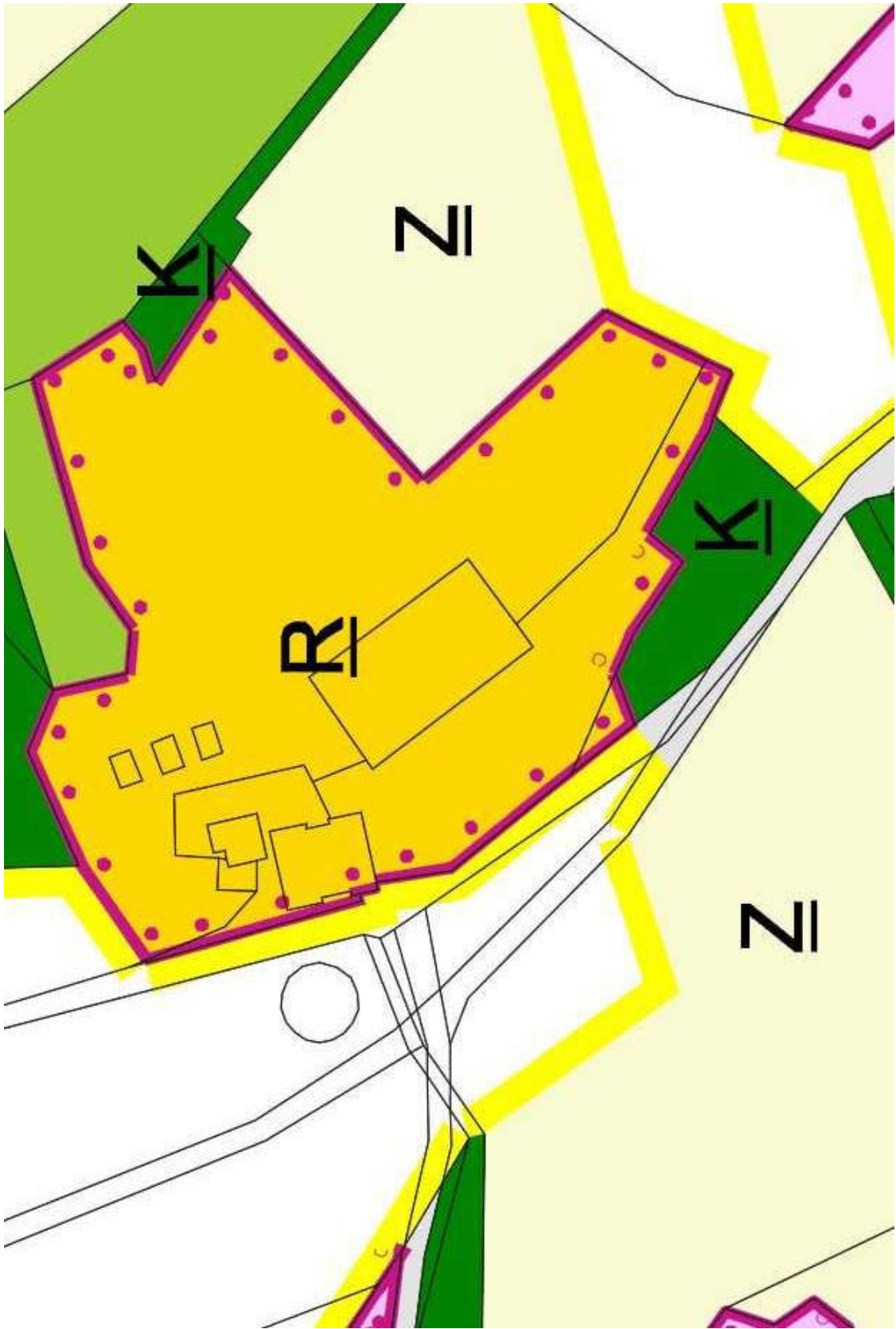
mapa části obce



mapa lokality



modře předmět ocenění, žlutě veřejně přístupná komunikace





legenda:

- 1 schodby 0,7.215
  - 2 schodby 0,7.215
  - 3 schodby 0,7.215
  - 4 schodby 0,7.215
  - 5 schodby 0,7.215
  - 6 schodby 0,7.215
  - 7 schodby 0,7.215
  - 8 schodby 0,7.215
  - 9 schodby 0,7.215
- VODOVODNÁ PŘÍKRYVKA  
 PŮTRUBÍ STŘAŠKOVÉ KANALIZACE

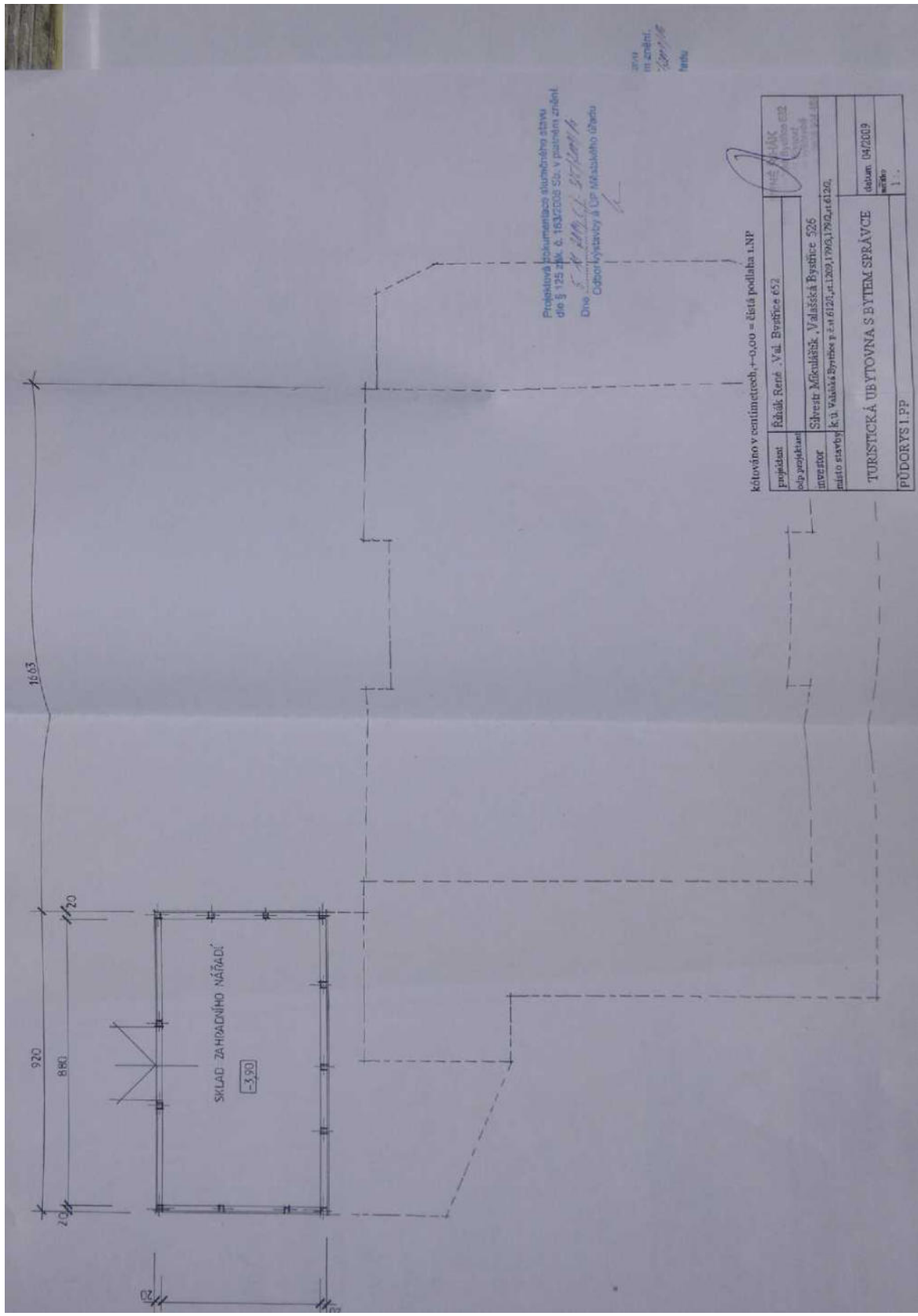
Projektová dokumentace stavebního záměru  
 dle § 135 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění.  
 Dne 12. 12. 2018 v Brně 12/2018  
 Odbor výstavby a ÚP Městského úřadu

Kótování v METRECH, +0,00 = Srdč podlaží I.NP

projektant	Růžek René, Val. Bystřice 652
schválil	Mgr. Ing. Jan Růžek
oprávnění	Silvestr Mikulášek, Valašská Bystřice 526
udělo státní	č. 11 Valašská Bystřice 8 8 4 120, 0 1200, 1900, 1760, 1712, 124

TURISTICKÁ UBYTOVNA S ETBM SPRÁVCE

datum: 04/2009

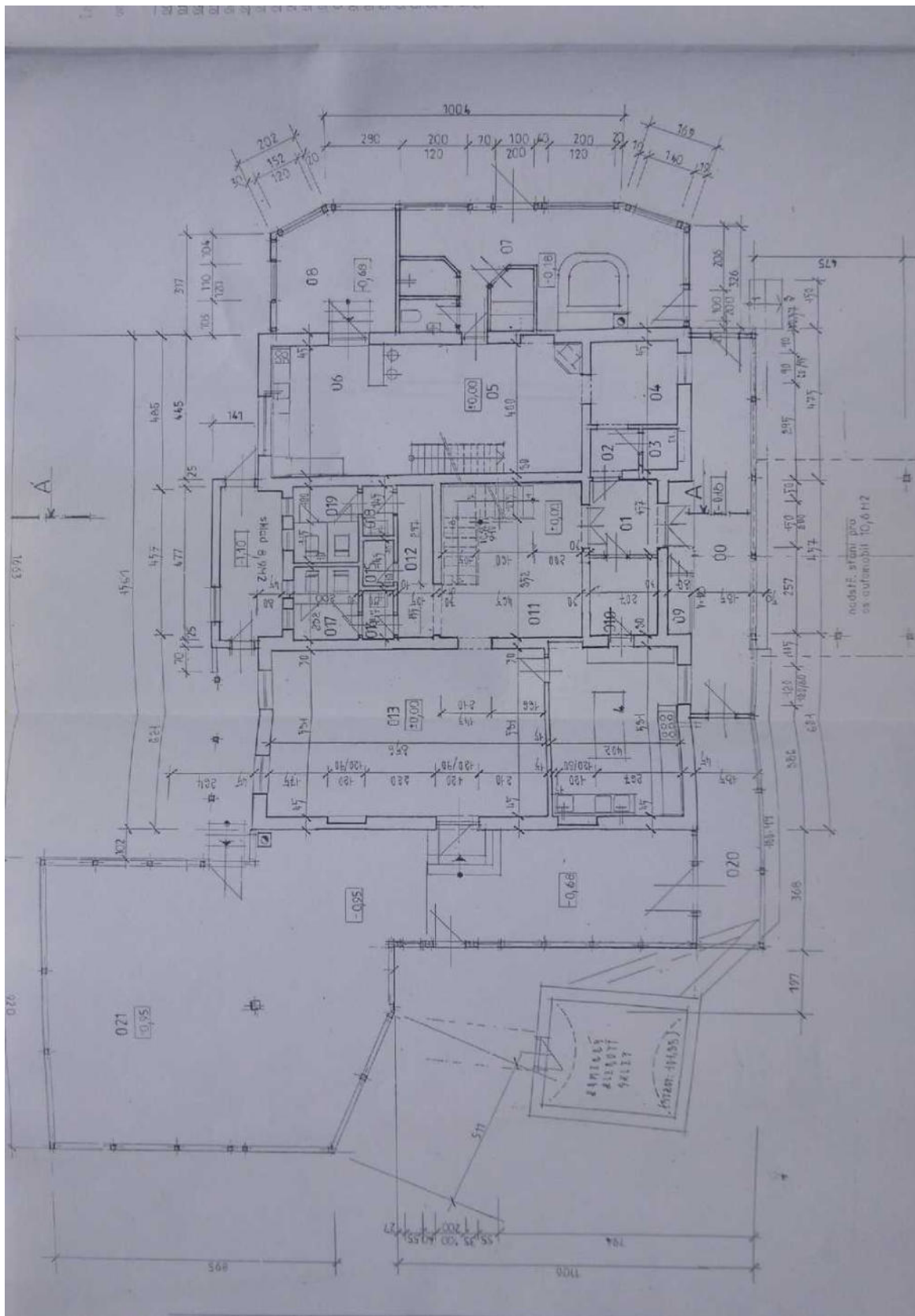


Projektová dokumentace stavebního stavu  
dle § 135 ZK č. 183/2005 Sb. v platném znění  
Dne 5. 4. 2012 Mgr. J. Běláček  
Odborný inženýr a ÚP Městského úřadu

2012  
m. z. 2012.  
- 2012/12  
1/12

kótováno v centimetrech, +0,00 = čládek podlahy LNP

projektant	Rádek, Rezné, V ul. Benátské č. 57
obj. projektant	Mgr. J. Běláček inženýr
investor	Sdružení Mikulášské, Valašská Bystřice 526
adresa stavby	č. p. Valašská Bystřice 1 č. p. 6125, ul. 1269, 17963, 1792, 6126,
TURISTICKÁ UBÝTOVNA S BYTEM SPRÁVCE	
PŮDORYS I. PP	
datum 04/2012	
m. 1..	





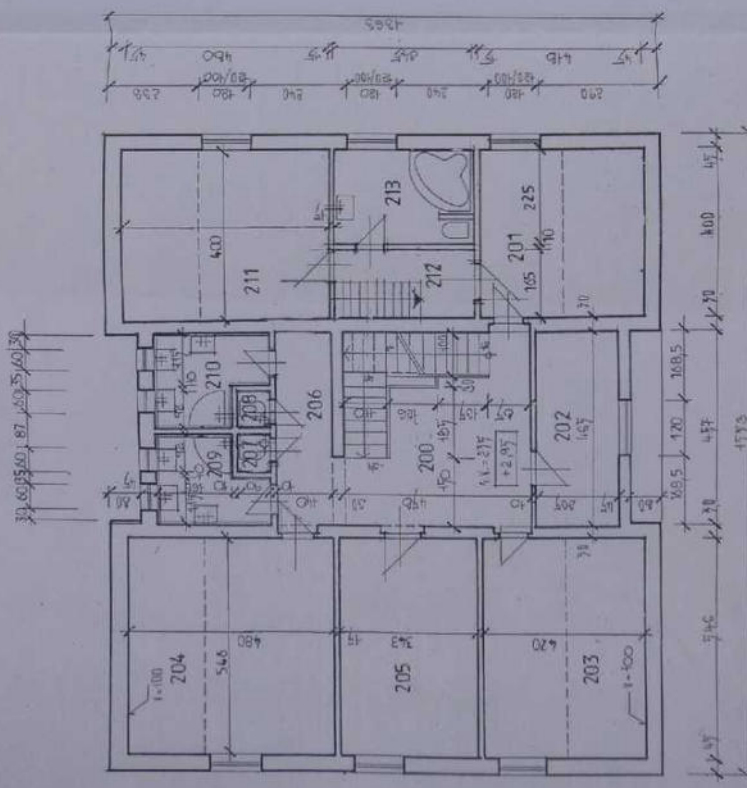
Legenda místností

ozn.	název místnosti	plocha m <sup>2</sup>	druh podlahy
200	schodišřová galerie ubytovny	21,30	pvc
201	pokoj ubytovny	16,8	pvc
202	pokoj ubytovny	9,53	pvc
203	pokoj ubytovny	22,9	pvc
204	pokoj ubytovny	26,2	pvc
205	pokoj ubytovny	18,7	pvc
206	chodba ubytovny	6,6	pvc
207	WC ženy - ubytovny	0,9	kd (ko do výšky 150 cm)
208	WC muž - ubytovny	0,9	kd (ko do výšky 150 cm)
209	koupelna ženy - ubytovny	4,84	kd (ko do výšky 150 cm)
210	koupelna muž - ubytovny	4,84	kd (ko do výšky 150 cm)
211	ložnice bytu správce	9,2	koberce
212	schodišř. galerie bytu správce	5,52	koberce
213	WC s koupelnou bytu správce	7,94	kd (ko do výšky 150 cm)

kd - keramická dlažba  
ko - keramický obklad

LEGENDA HMOT

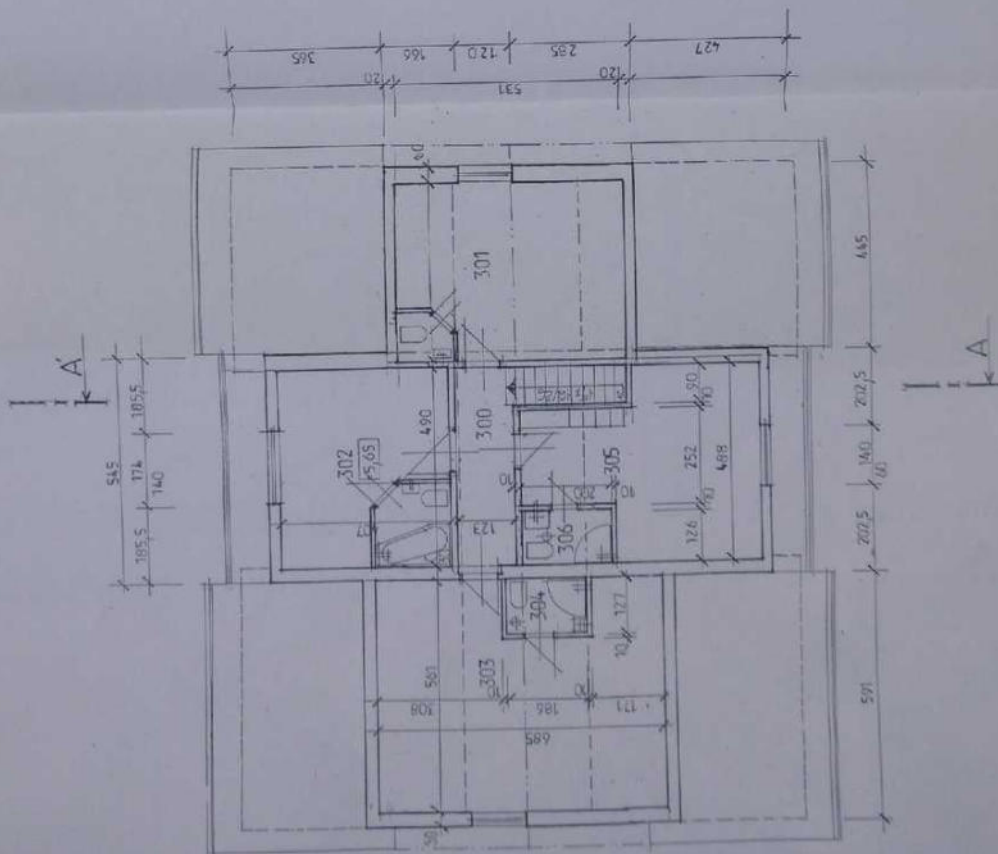
□ stávající konstrukce



Projektová dokumentace sávkového stěny  
úř. § 125 ssk. č. 133/2006 Sb. v platném znění.  
Dne 24. 10. 2017. 52/1001/17  
Obzor výstřihy a Úp. Městského Úřadu

Kótováno v centimetrech, ±0,00 - úřad podlahy 1.NP

projektant	Řehák René, Voj. Běhčice 652
odp. projektant	Řehák René, Voj. Běhčice 652
investor	Sborez Někmaláček, Volušílká Bystřice 526
místo stavby	č.ú. Volušílká Bystřice 526/129, 196/1, 196/2, 612/2
TURISTICKÁ UBÝTOVNA S BYTEM SPRÁVCE	
datum	04/2019
list	1/100



Legenda místnosti

ozn.	název místnosti	plocha m <sup>2</sup>	druh podlahy
300	schodišková chodba ubytovny	5,05	pvc
301	pokoř ubytovny + WC	29,3	pvc
302	pokoř ubytovny koupelna s WC	20,1	pvc
303	pokoř ubytovny	34,1	pvc
304	WC s koupelnou pro pokoř 303	2,36	kd (ko do výšky 200 cm)
305	pokoř ubytovny	22,9	pvc
306	WC s koupelnou pro pokoř 305	2,52	kd (ko do výšky 200 cm)

kd - keramická dlažba  
ko - keramický obklad

LEGENDA HMOT

☐ stávající konstrukce

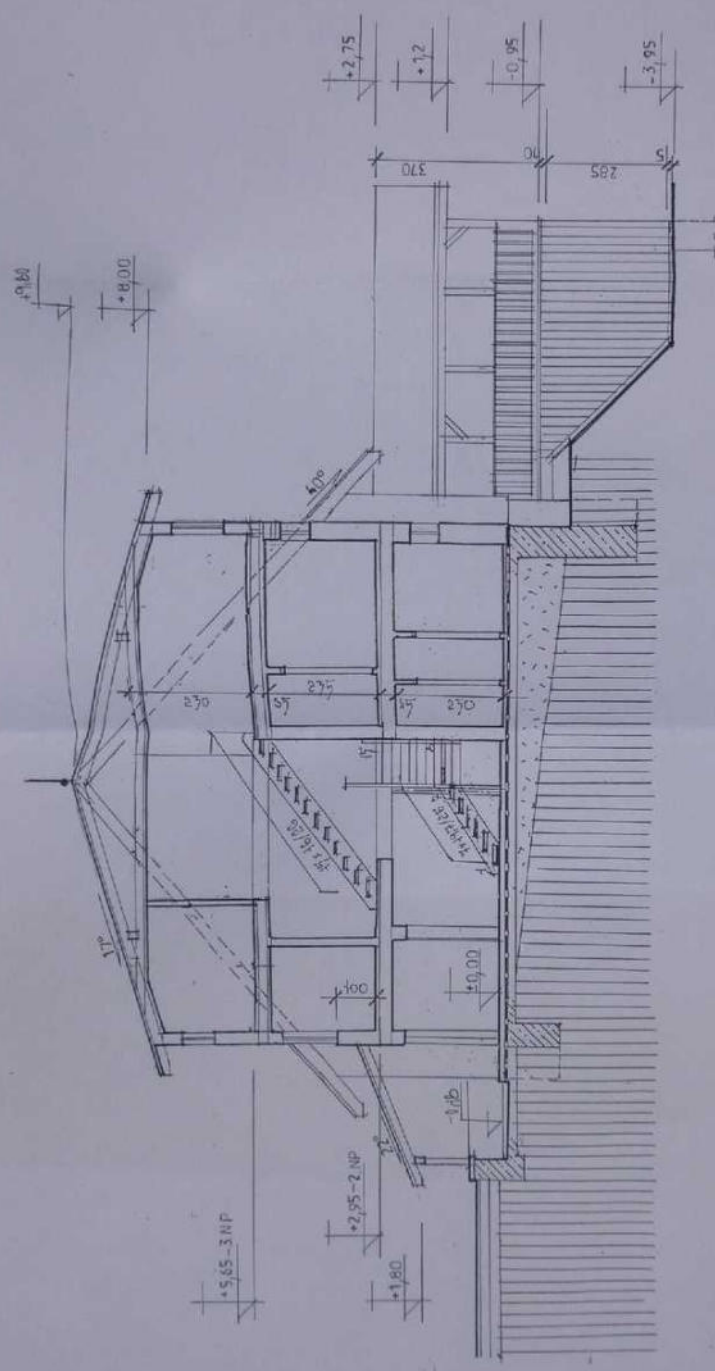
Projektová dokumentace stavebních úprav  
Zař. č. 135 tab. č. 163/2008 Sb. v platném znění.  
5.11.2019, 11:11, 27.11.2019  
Dne ...  
Úřad výstavby a Úp. Městského úřadu

Kótován v centimetrech, ±0,000 = čísla podlahy L.N.P.	
pospíšilka	Říhák, René, Val. Bystřice 652
sdp projektant	
investor	Střevněř Měšťáček, Valašská Bystřice 526
adresa stavby	K.Ú. Valašská Bystřice p.č. 1/112/01, a 1/209, 17963, 17964, a 61362.
TURISTICKÁ UBYTOVNA S SYTEM SPRÁVCE	
PUDOVYŠE NP	
datum	04/2009
číslo	1100



projektová dokumentace mateřského stavu  
 dle § 175, zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění.  
 Dne 5. 11. 2019, 11:00 hod. 2019/15  
 Odbor výstavby a ÚP Městského úřadu

projektant	Řehák René - Val. Bystřice 652
odp.pojistitel	
investor	Střevač Měšťanská, Valašská Bystřice 526
adresa stavby	č. II. Valašská Bystřice p.č. II. 61/21, p.č. 1309, 1799, 1792, II. 61/22.
<b>TURISTICKÁ UBYTOVNA S BYTEM SPRÁVCE</b>	
	datum 04/2009

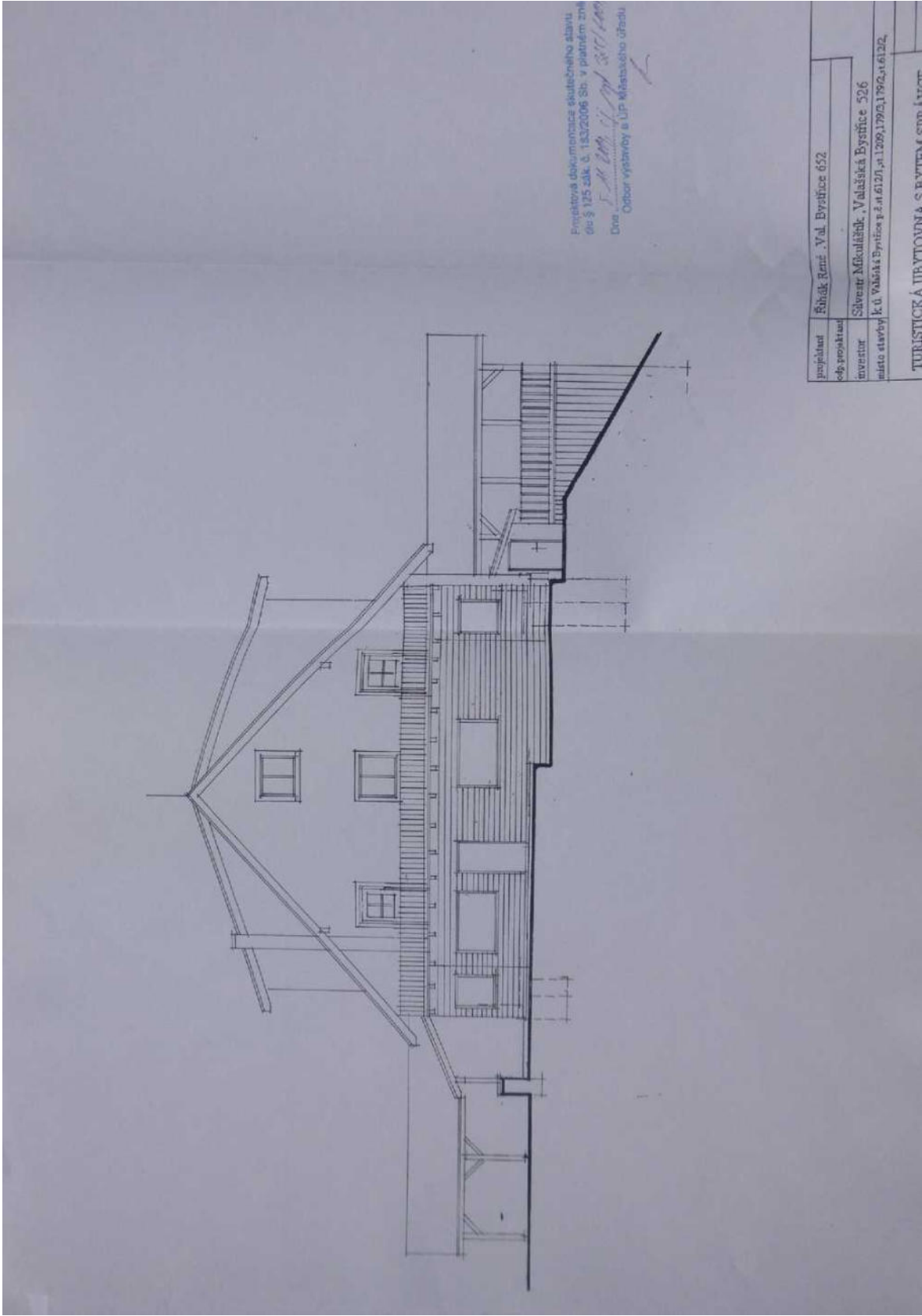


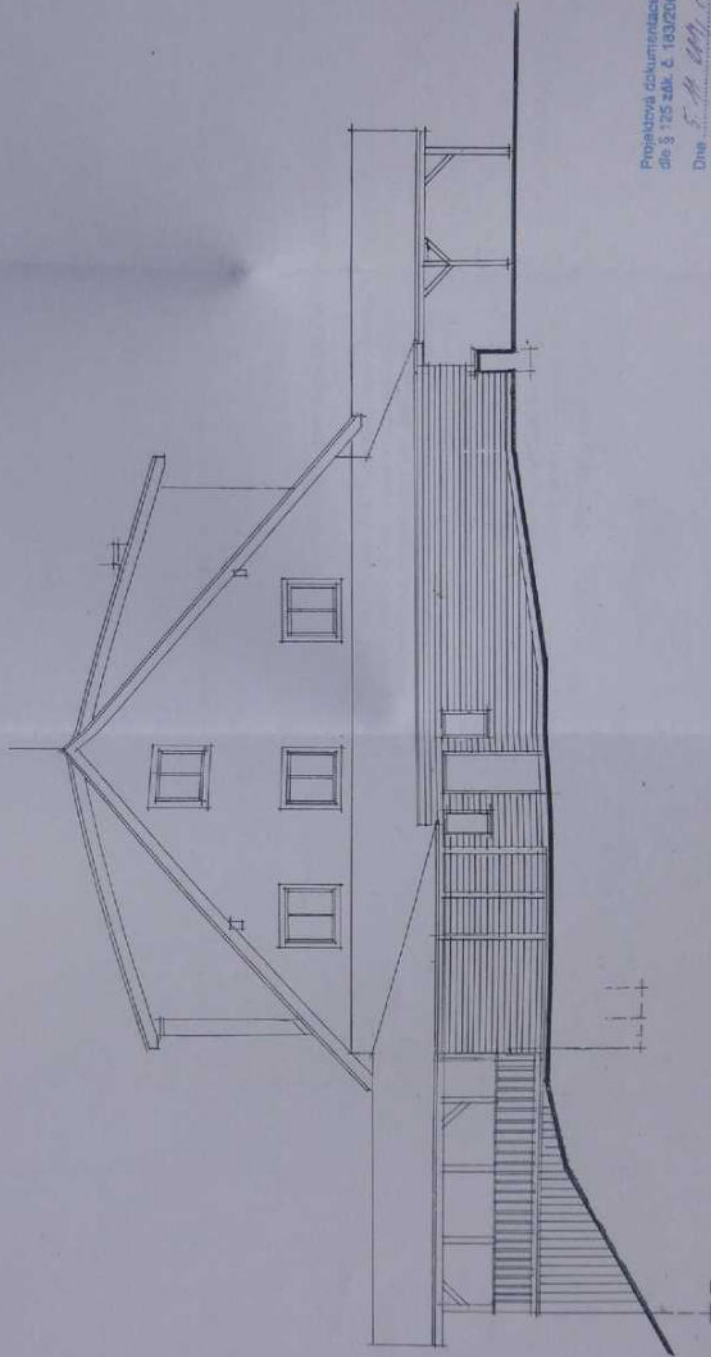
Projektová dokumentace sacího sálu  
 čís. 125 zsk. z. 1932006 Sp. v pláňm zml. č.  
 Dne 20.11.2011 11:41:44  
 Odbor výstavby a Úp. územního úřadu

**LEGENDA HMOT**  
 stávající konstrukce

kótováno v centimetrech a v metrech + 0,00 = čistá podlaha 1.NP

projektant	Růžická René, Val. Bystřice 652
obj. projektant	Stav. úřad 652
investor	Silvestr Mgr. J. Valašský, Valašská Bystřice 526
místo stavby	k. ú. Valašská Bystřice z. ú. 11.6120, st. 1209, 17093, 1792, 4.0120,





Projektová dokumentace skutečného stavu  
dle § 125 zák. č. 183/2008 Sb. v platném znění  
Dne 5. 11. 2011  
Odbor výstavby a ÚP Městského úřadu

projektant	Růžek René, Val. Bystřice 652
objednatel	
investor	Silvestr Mikulášek, Veleňská Bystřice 526
adresa stavby	k. ú. Veleňská Bystřice p. č. st. 61/21, ut. 1269, 1793, 1792, st. 61/22,

**Městský úřad Rožnov pod Radhoštěm**  
**Odbor výstavby a územního plánování**

Letenská 1918, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Spisová značka: MěÚ/Výst/325/2009//Pa

Rožnov pod Radhoštěm, dne 5.11.2014

Č.j. dokumentu: MěÚ-RpR/40511/2014

Vyřizuje: oprávněná úřední osoba - Ludmila Pavelková, tel.: 571 661 165

datum vypravení: 5-11-2014

Silvestr Mikuláščík  
Valašská Bystřice 203  
756 27 Valašská Bystřice

**POTVRZENÍ pro zápis stavby do katastru nemovitostí**

Městský úřad Rožnov pod Radhoštěm, odbor výstavby a územního plánování, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na základě volného hodnocení důkazů dospěl v souladu s § 125 stavebního zákona k závěru, že přístavbu turistické ubytovny s bytem na pozemcích st. p. 612/1, 1209, parc. č. 179/2, 179/3, 622/100 v katastrálním území Valašská Bystřice, považuje za stavbu povolenou. Dle geometrického plánu č. 1577-7391/2009 ze dne 10.1.2011, který vyhotovil CAD-PRO spol. s r.o. a který ověřil Ing. Petr Žváček jako úředně oprávněný zeměměřický inženýr se stavba turistické ubytovny s bytem nachází na pozemcích st. p. 1507/2, 1507/1, 612/1.

Přístavba byla realizována cca v r. 2000. Na předmětnou stavbu se nedochovalo stavební povolení ani kolaudační rozhodnutí, avšak stavba je k výše uvedenému účelu užívána.

Potvrzení se vydává za účelem zápisu staveb do katastru nemovitostí.

**MĚSTSKÝ ÚŘAD**  
**ROŽNOV pod Radhoštěm**  
Odbor výstavby a ÚP

Ludmila Pavelková  
referent odd. silničního stavebního úřadu odboru výstavby a ÚP

**Příloha pro vlastníka stavby a obec Valašskou Bystřici: ověřený pasport stavby.**

**Obdrží:**

účastníci (dodejky)

Silvestr Mikuláščík, Valašská Bystřice č.p. 203, 756 27 Valašská Bystřice

ostatní

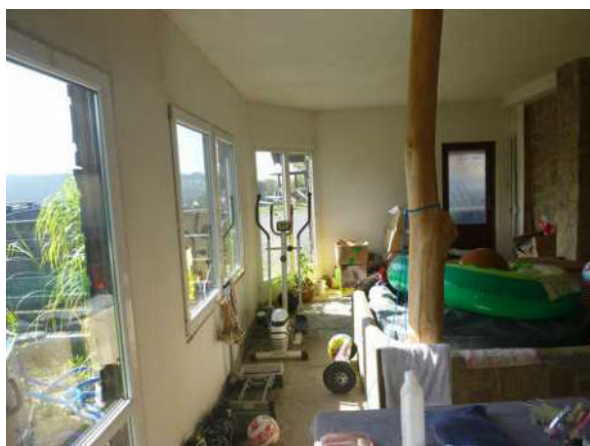
Obec Valašská Bystřice, Valašská Bystřice č.p. 316, 756 27 Valašská Bystřice

**Budova č.p. 203**

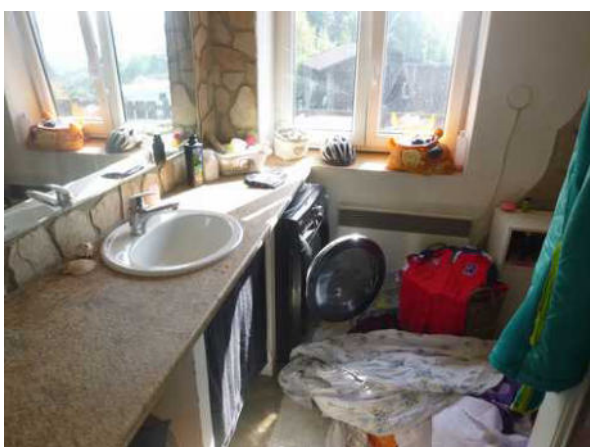
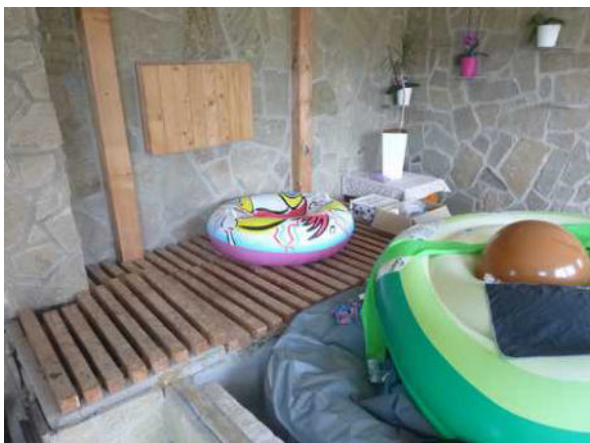




Budova č.p. 203



Budova č.p. 203



Budova č.p. 203



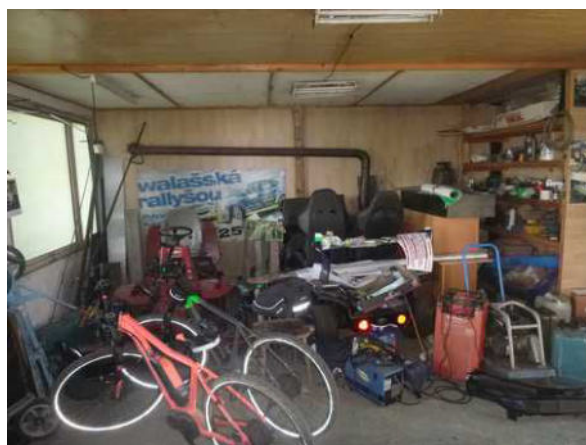
velkokuchyně



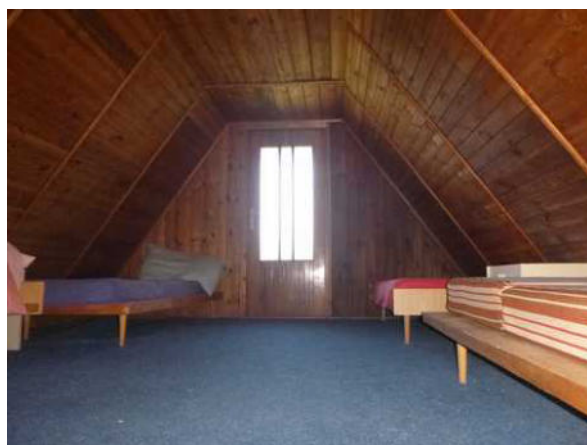
zastřešená terasa



Stavba na parc.č. 179/3, 183/5, 622/100



Rekreační chaty č.e. 113, 114, 115





Multifunční hřiště parc.č. 183/4



Stavba na parc.č. 179/3

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064224/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemků parc. č. 178/6, parc. č. 178/7, parc. č. 178/8, parc. č. 178/13, parc. č. 182, parc. č. 183/3, parc. č. 183/5, parc. č. 183/6, parc. č. 186/2, parc. č. 622/52, parc. č. 622/67, parc. č. 622/88, parc. č. 622/90, parc. č. 622/93, parc. č. 622/97, parc. č. 622/100, parc. č. 622/102, parc. č. 622/112, parc. č. 622/113, parc. č. 622/114, parc. č. 622/115, parc. č. 622/118, parc. č. 622/119, parc. č. 622/120, parc. č. 622/122, parc. č. 627/3, parc. č. 631/8, parc. č. 631/9 zapsané na LV č. 1551, pro k.ú. Valašská Bystřice, obec Valašská Bystřice, okres Vsetín u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí

### Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto:sirovy@zuom.cz)

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

### Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217, .

Čimická 780/21

181 00 Praha

Číslo jednací: 029/2023-D

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>5 000 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

Počet stran: 53 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.09.2023

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 27.10.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. pozemků parc.č. 178/6, parc.č. 178/7, parc.č. 178/8, parc.č. 178/13, parc.č. 182, parc.č. 183/3, parc.č. 183/5, parc.č. 183/6, parc.č. 186/2, parc.č. 622/52, parc.č. 622/67, parc.č. 622/88, parc.č. 622/90, parc.č. 622/93, parc.č. 622/97, parc.č. 622/100, parc.č. 622/102, parc.č. 622/112, parc.č. 622/113, parc.č. 622/114, parc.č. 622/115, parc.č. 622/118, parc.č. 622/119, parc.č. 622/120, parc.č. 622/122, parc.č. 627/3, parc.č. 631/8, parc.č. 631/9 zapsané na LV č. 1551, pro k.ú. Valašská Bystřice, obec Valašská Bystřice, okres Vsetín u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2023 za přítomnosti Zástupce znalecké kanceláře a pana Silvestra Mikuláštika.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.



- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 25.9.2023 za účasti zástupce znalecké kanceláře a majitele, pana Mikuláštika
- Fotodokumentace - provedena při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní server [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou

kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

#### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

#### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

#### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

#### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza

trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

#### Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203

kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Valašská Bystřice, k.ú. Valašská Bystřice  
adresa nemovité věci: Valašská Bystřice, 756 27 Valašská Bystřice

#### Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště

kraj Zlínský, okres Vsetín, obec Valašská Bystřice, k.ú. Valašská Bystřice  
adresa nemovité věci: Valašská Bystřice, 756 27 Valašská Bystřice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Silvestr Mikuláščík, Valašská Bystřice 203, 756 27 Valašská Bystřice, LV: 1551, podíl 1 / 1

#### Dokumentace a skutečnost

K předmětu ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

#### Místopis

Valašská Bystřice je obec v okrese Vsetín Zlínského kraje ležící 8 km jihozápadně od Rožnova pod Radhoštěm uprostřed Vsetínských vrchů, rozlohou jedna z největších obcí v České republice. Žije zde přibližně 2 200. Území obce je velice hornaté a členité, hluboká údolí se zde střídají s vysokými vrcholy a dlouhými rozlehlými loukami a rozsáhlými lesy, nejvyšším bodem je vrchol Tanečnice s nadmořskou výškou 912 metrů. Předmět ocenění se nachází v okrajové části obce v lokalitě "Bůrov,, s omezenou dopravní dostupností a omezenou občanskou vybaveností.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

178/9	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice
178/10	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice
622/98	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice
622/96	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice
622/101	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice
178/11	Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je soubor pozemků, na nichž je převážně provozováno golfové a dicgolfvé hřiště. Jedná se o soubor pozemků převážně nezastavěných, dle platného územního plánu vedených v ploše

OS - plochy pro tělovýchovu a sport, konkrétně OS 114 - plochy na nichž je možno provozovat golfové hřiště, vodní plochy pouze v souvislosti se zřizováním nových bio zón. Součástí souboru jsou v rámci ocenění také pozemky mimo zastavitelné plochy a to pozemky pastvin, luk, popř. pozemky částečně zalesněné a pozemky užívané ve funkčním celku se stavbou budovy č.p. 203 - budova ubytování a služeb.

Podrobnější popis jednotlivých staveb a pozemků je proveden v rámci ocenění konkrétních částí.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

1. Budova klubovny na pozemcích parc.č. 622/97, parc.č. 622/90, parc.č. 178/7 není řádně zapsaná do katastru nemovitostí, k budově nebyly předloženy žádné doklady.
2. Budova na pozemku parc.č. 182 není řádně zapsaná do katastru nemovitostí, k budově nebyly předloženy žádné doklady. Stavba stojí svou minoritní částí na pozemku jiného vlastníka - parc.č. 181/2 (Hasal, Hasalová)
3. Přístup k pozemkům parc.č. 631/9, parc.č. 627/3, parc.č. 631/8 není právně zajištěn - nejkratší přístup je z veřejné komunikace parc.č. 622/101 a dále přes parc.č. 631/7 (vlastník Búřov golf SE, Dopravní 500/9, Uhřetěves, 10400 Praha 10), parc.č. 631/12 (vlastník Hasal, Hasalová)

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář:

1. Z předloženého LV č. 1551 je v části C patrné věcné břemeno chůze a jízky k tíži pozemku parc.č. 622/90, ve prospěch pozemku parc.č. st. 1261, parc.č. 622/70, parc.č. 622/69, vše v k.ú. Valašská Bystřice. Z místního šetření a analýzou katastrální mapy je patrné že je povinný pozemek částečně zastavěn stavbou, k průchodu a průjezdu není využíván, oprávněné pozemky mají přístup zajištěný po místní komunikaci.
2. Z předloženého LV č. 1551 je v části C patrné věcné břemeno na zřízení místní komunikace ze dne 19. 5. 2000 právní účinky vkladu ke dni 1. 6. 2000 k tíži pozemku parc.č. 178/6, oprávněným je Obec Valašská Bystřice, č.p. 316, 75627 Valašská Bystřice, RČ/IČO: 00304352 . Z místního šetření a analýzou katastrální mapy je patrné že je povinný pozemek parc.č. 178/6 je částečně zastavěn stavbou přístřešku ke klubovně a jako místní komunikace není dlouhodobě využíván.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

Na místním šetření nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy vztahující se k předmětu ocenění.

### 3.4. Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

##### **Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203**

1. Sklad na parc.č. 181/2, 182
2. Pozemky související s budovou č.p. 203

##### **Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště**

1. Přístřešky na parc.č. 178/6, 178/7, 622/90, 622/97
2. Klubovna na parc.č. 622/97, 622/90, 178/7
3. Altán zahradní na parc.č. 622/114
4. Pozemky sportoviště - golfové hřiště

#### Bez zařazení do částí

#### Obsah tržního ocenění majetku

##### **Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203**

##### **Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště**

#### Bez zařazení do částí

##### **1. Hodnota pozemků**

- 1.1. Pozemky golfového hřiště

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a případně použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

##### *1. Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203*

Název předmětu ocenění:	Pozemky užívané s budovou č.p. 203
Adresa předmětu ocenění:	Valašská Bystřice 756 27 Valašská Bystřice
Kraj:	Zlínský
Okres:	Vsetín
Obec:	Valašská Bystřice

Katastrální území: Valašská Bystřice  
Počet obyvatel: 2 230  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 563,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{844,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### 2. Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště

Název předmětu ocenění: Pozemky golfového hřiště  
Adresa předmětu ocenění: Valašská Bystřice  
756 27 Valašská Bystřice  
Kraj: Zlínský  
Okres: Vsetín  
Obec: Valašská Bystřice  
Katastrální území: Valašská Bystřice  
Počet obyvatel: 2 230

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 563,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
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	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 844,00 \text{ Kč/m}^2$

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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 ambulanti 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,873}$$

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 obchod a administrativu

Název znaku	č.	$P_i$
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,592}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,517}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,574}$$

### 1. Sklad na parc.č. 181/2, 182

Předmětem ocenění je budova na pozemku parc.č. 181/2 a 182. Jedná se o stavbu nepodsklepenou s INP a sedlovou střechou bez možnosti podkroví. Stavba je založena na betonových pasech, konstrukční systém je dřevěný, rámový, oboustranně opláštěný. Střecha sedlová, krytá asfaltovým šindelem. Stavba slouží jako sklad a zázemí pro sportoviště - lukostřelba a je užívána spolu s budovou č.p. 203 a jejím příslušenstvím. Přestože budova č.p. 203 není předmětem ocenění v rámci objednaného bloku, je budova na parc.č. 181/2 a 182 oceňována jako by byla příslušenstvím této stavby. O stáří nebyly podány žádné informace, ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
INP	3,00*3,60+3,00*4,30 =	23,70 2,50 m
		<b>23,70 m<sup>2</sup></b>

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
-----	-------	--------------------------------------



NP 1NP	$(3,00*3,60+3,00*4,30)*(2,50+3,44)/2 =$	70,39
Obestavěný prostor - celkem:		<b>70,39 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	oboustranně opláštěné	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské práce	zinkovaný plech + nátěr	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	kovové s dřevěnou výplní	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>2 599,73</b>
<b>Plná cena:</b>	70,39 m <sup>3</sup> * 2 599,73 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>182 994,99 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebením:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebením:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,500
=	<b>91 497,50 Kč</b>
*	0,517
=	<b>47 304,21 Kč</b>
=	<b>47 304,21 Kč</b>

Sklad na parc.č. 181/2, 182 - zjištěná cena

## 2. Pozemky související s budovou č.p. 203

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 183/6, tj. pozemek která je užíván ve funkčním celku se stavbou budovy č.p. 203, která na žádost objednatele není předmětem ocenění v rámci tohoto posudku. Pozemek na budovu č.p. 203 logicky navazuje a současně obklopuje také rekreační chaty č.ev. 113 - č.ev. 115. Pozemek se dle platného územního plánu nachází v ploše R, což je plocha rodinné rekreace, nicméně s ohledem na fakt, že je užíván ve funkčním celku s budovou č.p. 203, což je budova sloužící k hromadnému ubytování a službám, je pozemek uvažován v rámci  $I_p$  pro obchod a administrativu.

Předmětem ocenění je dále pozemek parc.č. 183/5, které je stejně jako pozemek předchozí užíván ve funkčním celku s areálem okolo budovy č.p. 203.

Předmětem ocenění je část pozemku parc.č. 182, která je zastavěná vedlejší stavbou ke stavbě č.p. 203, zbylá část pozemku je oceněna dle jejího skutečného využití a to jako lesní pozemek. S ohledem na fakt, že k pozemku není zpracována LHO, jsou údaje rozhodné pro ocenění převzaty ze sousedního lesního pozemku parc.č. 183/3, který je rovněž předmětem ocenění. Dále je předmětem ocenění pozemek parc.č. 186/2 - pozemek nezastavěný, nezastavitelný, oceněný jako neplodná půda.

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,592$

### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,592 = 0,574$**

## 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	844,-	0,574		484,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	183/5	58	484,46	28 098,68
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	183/6	6 252	484,46	3 028 843,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	část 182	31	484,46	15 018,26
Stavební pozemky - celkem			6 341		<b>3 071 960,86</b>

## Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	183/3	5B	767	8,80		8,80	6 749,60
ostatní plocha	část 182	5B	234	8,80		8,80	2 059,20
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 1 001 m <sup>2</sup>							<b>8 808,80</b>

## Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky</b>						
§ 9 odst. 5	1,38	0,25			60 %	0,55
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m <sup>2</sup> .						1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	186/2	168	0,55		168,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m <sup>2</sup> .						1,-
Jiný pozemek - celkem			168			<b>168,-</b>

**Pozemky související s budovou č.p. 203 - zjištěná cena celkem = 3 080 937,66 Kč**

## Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,873}$$

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: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,15
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,602}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,669}$$

### 1. Přístřešky na parc.č. 178/6, 178/7, 622/90, 622/97

Předmětem ocenění jsou přístřešky navazující na klubovnu - stavby na parc.č. 178/6, 178/7, 622/90, 622/97 . stavby slouží jako altány s posezením, popř jako přístřešky k parkování

automobilu. O stáří nebyly podány žádné informace, ke stavbám nebyly předloženy žádné doklady. Stavby nejsou zapsané v katastru nemovitostí, s ohledem na fakt, že se jedná o stavby neoplaštěné, povinnosti zápisu nepodléhají.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
INP	4,00*5,20 =	20,80	2,00 m
	3,33*5,20 =	17,32	1,80 m
	1,86*5,30 =	9,86	2,00 m
		<b>47,98 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	INP	$(4,00*5,20)*(2,00+2,20)/2 =$	43,68
NP		$(3,33*5,20)*(1,80) =$	31,17
NP		$(1,86*5,30)*(2,00+2,40)/2 =$	21,69
Obestavěný prostor - celkem:			<b>96,54 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	dřevěné sloupy, částečné opláštění	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	dřevěný	S	100
5. Krytina	svařované asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské práce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20

2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9580</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,7380</u>
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>1 770,53</b>
<b>Plná cena:</b> 96,54 m <sup>3</sup> * 1 770,53 Kč/m <sup>3</sup>		=	<b>170 926,97 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 50 = 60,0 %			
Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)		*	<u>0,400</u>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>		=	<b>68 370,79 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>		*	<u>0,602</u>
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>41 159,22 Kč</b>
<b>Přístřešky na parc.č. 178/6, 178/7, 622/90, 622/97 - zjištěná cena</b>		=	<b><u>41 159,22 Kč</u></b>

## 2. Klubovna na parc.č. 622/97, 622/90, 178/7

Předmětem ocenění je budova klubovny - posezení pro hráče golfu na pozemku parc.č. 622/97, 622/90, 178/7 . Jedná se o stavbu nepodsklepenou s INP a sedlovou střechou s využitým podstřešním prostorem - skladiště. Stavba je založena na betonových pasech, konstrukční systém je dřevěný, rámový, oboustranné opláštěný. Střecha sedlová, krytá asfaltovým šindelem. Stavba slouží a je užívána jako zázemí ke golfu - jako klubovna s možností odpočinku a posezení, popř občerstvení hráčů. O stáří nebyly podány žádné informace, ke stavbě nebyly předloženy žádné doklady. Stavba není zapsaná v katastru nemovitostí.

Přestože je možné budovu pronajmout, ocenění je jako podpůrné provedeno pouze způsobem nákladovým. Nelze objektivně stanovit obvyklé nájemné.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: H. budovy pro obchod a služby

Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 123  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1NP	5,60*5,20	=	29,12

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	29,12 m <sup>2</sup>	2,40 m	69,89
Součet	<b>29,12 m<sup>2</sup></b>		<b>69,89</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $69,89 / 29,12 = 2,40$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $29,12 / 1 = 29,12$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1NP	$(5,60*5,20)*(2,40+5,00)/2$	=	107,74 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1NP	NP	107,74 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		107,74 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce	oboustranně opláštěné (OSB)	S	100
3. Stropy	dřevěné, trémové	S	100
4. Krov, střecha	vaznicová soustava	S	100
5. Krytiny střech	asfaltový šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	zinkovaný plech + nátěr	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové s dřevěnou výplní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	betonová	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100

20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	C	3,20	100	0,00	0,00
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	C	4,80	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,00	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	4,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					68,50
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,6850</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1466
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,1750
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6850
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 870,11</b>



**Plná cena:**  $107,74 \text{ m}^3 * 5\,870,11 \text{ Kč/m}^3 = 632\,445,65 \text{ Kč}$

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 80 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 50,0 \% / 100)$

\* 0,500

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 316 222,83 Kč

**Koeficient pp**

\* 0,602

**Cena stavby CS**

= 190 366,14 Kč

**Klubovna na parc.č. 622/97, 622/90, 178/7 - zjištěná cena** = 190 366,14 Kč

### 3. Altán zahradní na parc.č. 622/114

Předmětem ocenění je zahradní altán, bez stěnové výplně na pozemku parc.č. 622/114, sloužící jako posezení golfovým hráčům.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

23. Altán zahradní

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$3,20 * 3,20 = 10,24 \text{ m}^2$  zastavěné plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 3 250,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= 9 175,73

**Plná cena:**  $10,24 \text{ m}^2 * 9\,175,73 \text{ Kč/m}^2$

= 93 959,48 Kč

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

\* 0,600

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= 56 375,69 Kč

**Koeficient pp**

\* 0,669

**Cena stavby CS**

= 37 715,34 Kč

**Altán zahradní na parc.č. 622/114 - zjištěná cena** = 37 715,34 Kč

#### 4. Pozemky sportoviště - golfové hřiště

Předmětem ocenění jsou pozemky, užívané jako sportoviště, tj. jako golfové a discgolfové hřiště. Jedná se o pozemky parc.č. 6228102, parc.č. 622/112, parc.č. 622/113, parc.č. 622/114, parc.č. 622/114, parc.č. 622/115, parc.č. 622/118, parc.č. 622/119, parc.č. 622/120, parc.č. 622/88, parc.č. 622/67, parc.č. 627/3, parc.č. 622/100 a část parc.č. 178/13.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky zastavěné stavbou klubovny s příslušejícími přístřešky, a to část parc.č. 622/97, parc.č. 622/90, parc.č. 178/7, parc.č. 178/6. Zbylé části těchto pozemků jsou stejně jako pozemky v prvním odstavci využívány jako sportoviště, a jsou i totožně oceňovány.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky, které jsou nezastavitelné, užívané jako zemědělské, popř. pozemky nevyužitelné - neplodná půda. Jedná se o část parc.č. 178/13, parc.č. 627/3, parc.č. 631/9, parc.č. 631/8, parc.č. 622/122, parc.č. 622/88.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,690$

#### 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: 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,690 = 0,669$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	844,-	0,669		564,64
<b>§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění</b>				
§ 9 odst. 4 a)	844,-	0,669	0,300	169,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	část 622/97	40	564,64	22 585,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	část 622/90	15	564,64	8 469,60
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	část 178/7	7	564,64	3 952,48

§ 4 odst. 1	ostatní plocha	část 178/6	15	564,64	8 469,60
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	část 178/6	61	169,39	10 332,79
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	část 178/7	25	169,39	4 234,75
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	část 622/90	18	169,39	3 049,02
Stavební pozemky - celkem			181		<b>61 093,84</b>

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,231}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koefficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	844,-	0,231	1,000	194,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	622/93	11	194,96	2 144,56
Ostatní stavební pozemek - celkem			11		<b>2 144,56</b>

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	část 178/13	83746	3 057	1,28	60,00	2,05	6 266,85
trvalý travní porost	část 178/13	84068	5 752	1,20	60,00	1,92	11 043,84

trvalý travní porost	631/8	84199	380	1,18	60,00	1,89	718,20
trvalý travní porost	631/9	84199	2 553	1,18	60,00	1,89	4 825,17
trvalý travní porost	622/122	84068	230	1,20	60,00	1,92	441,60
trvalý travní porost	622/88	83746	65	1,28	60,00	2,05	133,25

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 12 037 m<sup>2</sup> **23 428,91**

### Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

#### § 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy

§ 9 odst. 2 844,- 0,50 0,690 1,000 291,18

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

#### § 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky

§ 9 odst. 5 1,38 0,25 60 % 0,55

Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m<sup>2</sup>. 1,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	část 622/97	3 057	291,18		890 137,26
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/102	159	291,18		46 297,62
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/112	5 298	291,18		1 542 671,64
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/113	2 109	291,18		614 098,62
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/114	1 607	291,18		467 926,26
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/115	1 373	291,18		399 790,14
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/118	4 983	291,18		1 450 949,94
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/119	1 966	291,18		572 459,88
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/120	3 943	291,18		1 148 122,74
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/88	65	291,18		18 926,70
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/67	5 893	291,18		1 715 923,74
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	622/52	1 488	291,18		433 275,84
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	část 178/13	1 100	291,18		320 298,-
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	627/3	541	0,55		541,-
	Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m <sup>2</sup> .					1,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	622/100	814	291,18		237 020,52
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	178/8	346	291,18		100 748,28
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	část 178/6	61	291,18		17 761,98
§ 9 odst. 2	trvalý travní porost	část 178/7	25	291,18		7 279,50
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	část 622/90	18	291,18		5 241,24
Jiné pozemky - celkem			34 846		<b>9 989 470,90</b>	

**Pozemky sportoviště - golfové hřiště - zjištěná cena celkem = 10 076 138,21 Kč**

## Bez zařazení do částí

### Tržní ocenění majetku

---

## **Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203**

## **Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště**

## **Bez zařazení do částí**

### **1. Hodnota pozemků**

#### **1.1. Pozemky golfového hřiště**

##### **Porovnávací metoda**

Předmětem ocenění jsou pozemky golfového hřiště, popř. pozemky, které jsou jako golfové hřiště užívány, Jedná se převážně o pozemky, které jsou dle platného územního plánu vedeny v ploše OS - plochy pro tělovýchovu a sport, dle textové části platného územního plánu se jedná o plochu č. OS 114 - využití pouze a výhradně jako golf. Součástí oceňovaného souboru byly oceněny i pozemky méně hodnotné, tj. pozemky nezastavitelné, zemědělské, pozemky lesní a současně i pozemky hodnotnější, např. mimo jiné pozemek par.č. 183/6, který je užíván ve funkčním celku s budovou č.p. 203.

Z provedené porovnávací metody je patrné, že jednotkovou cenu oceňovaných pozemků lze uvažovat v úrovni okolo 90 Kč/m<sup>2</sup>.

##### **Přehled srovnatelných pozemků:**

**Název:** Prodej zahrady 590 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Rožnov pod Radhoštěm, okres Vsetín

**Popis:** Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm v okrese Vsetín. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 2495 s parcelním číslem 2972/2 o celkové výměře 590 m<sup>2</sup>. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS: 49°28'54.53"N 18°10'3.61"E

##### **Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
velikost pozemku - Vyšší jednotková cena (lepší využitelnost plochy)	1,10
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
vybavenost pozemku - Oceňovaný je lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
47 200	590	80,00	1,20	<b>96,00</b>

**Název: Prodej lesa 17 142 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Valašská Bystřice, okres Vsetín**Popis:** V exkluzivním zastoupení nabízíme na polosamotě k prodeji lesní pozemek o výměře 11.400 m<sup>2</sup>, zbývající část pozemků je trvalý travní porost, v romantické krajině Valašské Bystřice u Vsetína, místní části pod Humencem. Číslo parcel: 673, 676, 677/4, 677/6, 677/13, Druh pozemků je travní porost a smíšený les, lesní porost stromy o síle 30-80cm. Jedná se o mírně svažité pozemek s elektřinou na pozemku, poloha VJ. Výhled z oblasti je na Radhošť. Oblast Valašské Bystřice nabízí k rekreačnímu i sportovnímu vyžití a to jak v letním tak zimním období (kola, koupání, turistika, lyžování). V blízkosti Ski areál Bůřov, do Rožnova pod Radhoštěm 15min., Velké Karlovice 40min. Vsetín 35min. Těšíme se na prohlídky s naším rodinným makléřem.**Koeficienty:**

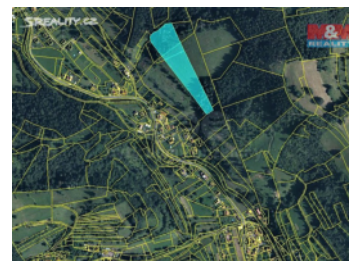
redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
velikost pozemku - Srovnatelná	1,00
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Oceňovaný je lepší	1,10
intenzita využití poz. - Oceňovaný je lepší	1,10
vybavenost pozemku - Srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 700 000	17 142	99,17	1,09	<b>108,10</b>

**Název: Prodej louky 13 741 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Halenkov, okres Vsetín**Popis:** Prodáme pozemek - louku a les v k.ú. Halenkov, parcelní čísla 3585/102, 3585/93 a 3585/73. Možno prodat i jednotlivě. Prodej od majitele, žádné další poplatky, provize apod., listiny připravíme zdarma**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
velikost pozemku - Srovnatelná	1,00
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
možnost zastavění poz. - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
intenzita využití poz. - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
vybavenost pozemku - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
893 165	13 741	65,00	1,32	<b>85,80</b>

**Název: Prodej zahrady 4 837 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Lačnov, okres Vsetín**Popis:** Naše společnost Vám zprostředkuje na základě výhradního obchodního zastoupení prodej zemědělského pozemku v obci Lačnov o výměře 4837 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou umístěny v těsné blízkosti rodinných domů a dají se využít jako zahrada, ovocný sad nebo pastvina pro chov zvířat. Jedná se o dvě parcely s výměrou 3147 m<sup>2</sup> a 1690 m<sup>2</sup>, na větší z parcel je umístěna studna s dostatkem vody. Je zde několik vzrostlých ovocných stromů. Pro bližší informace mi zavolejte. Ev. číslo: 642712.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Inzertní server	0,90
velikost pozemku - bez dopadu na cenu	1,00
poloha pozemku - Srovnatelná	1,00
dopravní dostupnost - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
možnost zastavění poz. - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
intenzita využití poz. - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
vybavenost pozemku - Oceňovaný je mírně lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
290 220	4 837	60,00	1,32	79,20

Minimální jednotková porovnávací cena	79,20 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	92,28 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	108,10 Kč/m <sup>2</sup>

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	178/13	9 909	92,00		911 628
trvalý travní porost	622/52	1 488	92,00		136 896
trvalý travní porost	622/67	5 893	92,00		542 156
trvalý travní porost	622/88	65	92,00		5 980
trvalý travní porost	622/93	11	92,00		1 012
trvalý travní porost	622/102	159	92,00		14 628
trvalý travní porost	622/112	5 298	92,00		487 416
trvalý travní porost	622/113	2 109	92,00		194 028
trvalý travní porost	622/114	1 607	92,00		147 844
trvalý travní porost	622/115	1 373	92,00		126 316
trvalý travní porost	622/118	4 983	92,00		458 436
trvalý travní porost	622/119	1 966	92,00		180 872
trvalý travní porost	622/120	3 943	92,00		362 756
ostatní plocha	622/122	230	92,00		21 160
ostatní plocha	627/3	541	92,00		49 772
trvalý travní porost	631/8	380	92,00		34 960

trvalý travní porost	631/9	2 553	92,00	234 876
trvalý travní porost	622/97	3 097	92,00	284 924
ostatní plocha	178/6	76	92,00	6 992
trvalý travní porost	178/7	32	92,00	2 944
trvalý travní porost	178/8	346	92,00	31 832
ostatní plocha	182	265	92,00	24 380
lesní pozemek	183/3	767	92,00	70 564
ostatní plocha	183/5	58	92,00	5 336
trvalý travní porost	183/6	6 252	92,00	575 184
ostatní plocha	186/2	168	92,00	15 456
ostatní plocha	622/100	814	92,00	74 888
ostatní plocha	622/90	33	92,00	3 036
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>54 416</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>5 006 272</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203

- 1. Sklad na parc.č. 181/2, 182 47 304,- Kč
- 2. Pozemky související s budovou č.p. 203 3 080 938,- Kč

Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203 - celkem: **3 128 242,- Kč**

##### Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště

- 1. Přístřešky na parc.č. 178/6, 178/7, 622/90, 622/97 41 159,- Kč
- 2. Klubovna na parc.č. 622/97, 622/90, 178/7 190 366,- Kč
- 3. Altán zahradní na parc.č. 622/114 37 715,- Kč
- 4. Pozemky sportoviště - golfové hřiště 10 076 138,- Kč

Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště - celkem: **10 345 378,- Kč**

##### Bez zařazení do částí

Bez zařazení do částí - celkem: **0,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 13 473 620,- Kč**

slovy: Třináctmilionůčtyřistasedmdesáttřítisícšestsetdvacet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**13 473 620 Kč**

slovy: Třináctmilionůčtyřistasedmdesáttřítisícšestsetdvacet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### Blok B/1 - pozemky užívané s budovou č.p. 203

##### Blok B/2 - Pozemky golfového hřiště



## Bez zařazení do částí

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky golfového hřiště

5 006 272,- Kč

#### Bez zařazení do částí - Tržní hodnota

**5 000 000 Kč**

slovy: Pětmilionů Kč

Hodnota pozemku

5 006 272 Kč

### Silné stránky

+ lokalita je pro daný způsob využití vhodná

+ součástí pozemků je budova klubovny s příslušenství, popř. další stavby související se sportovištěm.

### Slabé stránky

- část golfového hřiště je umístěna i na pozemcích cizího vlastníka.

- oceňovaný areál je nekompaktní, pozemky na sebe logicky nenavazují

- omezená dostupnost hromadné dopravy a občanská vybavenost v blízkém okolí

- v rámci oblasti se jedná o obec méně poptávanou

**Tržní hodnota**

**5 000 000 Kč**

slovy: Pětmilionů Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě obce Valašská Bystřice a jejího okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky a vysoké ceny energií související s provozem areálu je o srovnatelné nemovité věci podprůměrný zájem. Kladný dopad na tržní hodnotu má zejména pro stávající využití vhodná lokalita, negativně cenu ovlivňuje především nekompaktnost pozemků a fakt, že golfové hřiště je provozováno i na pozemcích cizích vlastníků. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je provést ocenění obvyklou cenou. Ta je definována v zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít, pouze obecné zásady pro porovnání. Pro porovnání je potřeba použít minimálně 3 obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

Jak již bylo výše uvedeno, obvyklou cenu nelze zjistit, spočítat či stanovit, ale lze ji odhadnout na základě analýzy trhu a nijak jinak. Existuje pouze u zboží či služeb, se kterými se běžně obchoduje. Je to cena běžná, opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme v běžných situacích odhadnout s velkou přesností nebo s menším rozptylem od průměrných hodnot.

Znalec provedl analýzu trhu a na jejím základě je možno konstatovat, že s obdobnými sportovními areály, resp. s částmi sportovních areálů není v místě a širším okolí běžně obchodováno. Jelikož se obvyklá cena dá odhadnout pouze porovnáním s realizovanými prodeji stejných či obdobných nemovitostí, které však nebyly v dostatečném počtu uskutečněny, nelze věrohodně a dle zákona odhadnout obvyklou cenu. Dle výše uvedeného je možno provést odhad tržní hodnoty. Znalec tudíž, na základě výše provedeného rozboru situace na realitním trhu v místě a čase provedl pro potřebu zodpovězení znaleckého úkolu odhad tržní hodnoty s použitím atributů pro stanovení ceny obvyklé.

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku 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 výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 5.000.000,- Kč.

**Tržní hodnota**

**5 000 000 Kč**

slovy: Pětmilionů Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a porovnání bylo provedeno na základě nabídkových cen. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.4.2023	14
Mapa oblasti	2
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2023	3
Výřez platného územního plánu obce Valašská Bystřice	1
Fotodokumentace	2

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 064224/2023.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Ing. Miroslav Zawada, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) : Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064224/2023.

V Českých Budějovicích 27.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 064224/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.4.2023	14
Mapa oblasti	2
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy ze dne 11.10.2023	3
Výřez platného územního plánu obce Valašská Bystřice	1
Fotodokumentace	2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
 Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice	[REDACTED]	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 439	28	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 439				
St. 612/1	198	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.p. 203, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 612/1				
St. 1204	20	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.e. 113, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1204				
St. 1205	20	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.e. 114, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1205				
St. 1206	20	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Valašská Bystřice, č.e. 115, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1206				
St. 1209	59	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	rozsáhlé chráněné území
St. 1351	38	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1351				
77/1	560	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
77/5	12	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
77/6	40	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
78/3	525	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
78/5	402	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
78/7	340	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
78/9	31	ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
143/1	2132	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
143/2	667	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
 strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544949 Valašská Bystřice

Kat.území: 776254 Valašská Bystřice

List vlastnictví: 1551

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

143/3	1286 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
143/6	1999 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
143/29	115 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
143/32	250 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
178/6	76 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
178/7	32 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
178/8	346 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
178/13	9909 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
179/2	342 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
179/3	1497 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
182	265 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
183/3	767 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území
183/4	609 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	rozsáhlé chráněné území
183/5	58 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
183/6	6252 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
186/2	168 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
225/1	5554 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
225/4	164 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
226	432 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
227/1	403 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
227/2	313 ostatní plocha	neploďná půda	rozsáhlé chráněné území
236/7	124 ostatní plocha	manipulační plocha	rozsáhlé chráněné území
622/52	1488 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
 strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
 Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

622/67	5893 trvalý travní porost		půdní fond rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/88	65 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/89	101 ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
622/90	33 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
622/91	22 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/93	11 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/95	98 vodní plocha	vodní nádrž umělá	rozsáhlé chráněné území
622/97	3097 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/100	814 ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
622/102	159 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/112	5298 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/113	2109 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/114	1607 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/115	1373 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/118	4983 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/119	1966 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/120	3943 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
622/122	230 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
627/3	541 ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
631/8	380 trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

631/9	2553 trvalý travní porost		půdní fond rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
3599/5	160 ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu užívání poz.parcel za účelem provozování  
lyžařského vleku t.j.pro provozování sjezdovky,  
ze dne 23. 6. 2000, právní účinky vkladu ke dni 10. 7. 2000

Oprávnění pro

Parcela: St. 1351, Parcela: 236/7, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

Povinnost k

Parcela: 143/1, Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela:  
143/33, Parcela: 143/6, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela: 227/1, Parcela:  
227/2

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1640/2000.

POLVZ:149/2000

Z-7700149/2000-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

za účelem provozování lyžařského vleku

Oprávnění pro

Parcela: 236/7, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

Povinnost k

Parcela: 236/1, Parcela: 236/2, Parcela: 237, Parcela: 242/2, Parcela: 242/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.06.2005. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 01.07.2005.

V-2302/2005-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

o zřízení věcného břemene ze dne 10. 9. 1992  
reg. dne 18. 11. 1992

Oprávnění pro

Parcela: St. 1261, Parcela: 622/70

Povinnost k

Parcela: 622/90

Listina Smlouva RV 1166/1992.

POLVZ:137/2000

Z-7700137/2000-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

o zřízení věcného břemene ze dne 2. 7. 1991  
reg. dne 12. 11. 1991

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 4



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

**Parcela: 622/69**

*Povinnost k*

**Parcela: 622/90**

*Listina Smlouva RV 1570/1991.*

**POLVZ:137/2000**

**Z-7700137/2000-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

na zřízení místní komunikace ze dne 19. 5. 2000  
právní účinky vkladu ke dni 1. 6. 2000

*Oprávnění pro*

**Obec Valašská Bystřice, č.p. 316, 75627 Valašská  
Bystřice, RČ/IČO: 00304352**

*Povinnost k*

**Parcela: 178/6, Parcela: 622/89**

*Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1171/2000.*

**POLVZ:137/2000**

**Z-7700137/2000-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Věcné břemeno (podle listiny)**

spočívající v právu užívání poz.parcel za účelem provozování  
lyžařského vleku t.j.pro provozování sjezdovky,  
ze dne 23. 6. 2000,právní účinky vkladu ke dni 10. 7. 2000

*Oprávnění pro*

**Parcela: St. 1351, Parcela: St. 1435, Parcela: 236/7, Parcela: 78/5, Parcela:  
78/6, Parcela: 78/7, Parcela: 78/8, Parcela: 78/9**

*Povinnost k*

**Parcela: 143/1, Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/6,  
Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2**

*Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1640/2000.*

**POLVZ:149/2000**

**Z-7700149/2000-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění veškerých (i budoucích) pohledávek znějící na jistinu v částce 3.800.000,-  
Kč a příslušenství

*Oprávnění pro*

**Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054**

*Povinnost k*

**Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela:  
183/4, Parcela: 622/89, Parcela: 622/91, Parcela: 622/95**

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. registrační číslo 1010005610452  
ze dne 17.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2005.*

**V-2089/2005-836**

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**o Věcné břemeno vedení**

**kabelové přípojky NN ze dne 13. 7. 2000.**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

Právní účinky vkladu ke dni 31. 7. 2000

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 1261, Parcela: 622/70

*Povinnost k*

Parcela: 622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 1822/2000.

POLVZ:168/2000

Z-7700168/2000-836

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

po celém pozemku

*Oprávnění pro*

Kaniok Gabriel, č.p. 24, 75627 Valašská Bystřice,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Kanioková Pavla, č.p. 24, 75627 Valašská Bystřice,

RČ/IČO: [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: 178/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2015 16:09:36. Zápis proveden dne 18.11.2015.

V-6081/2015-836

Pořadí k 26.10.2015 16:09

o Věcné břemeno chůze a jízdy

po celém pozemku

*Oprávnění pro*

Parcela: St. 54, Parcela: 177/2, Parcela: 178/2, Parcela: 178/3

*Povinnost k*

Parcela: 178/13

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2015 10:29:10. Zápis proveden dne 29.12.2015.

V-6878/2015-836

Pořadí k 03.12.2015 10:29

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 5.772.063,- Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8, Parcela:  
179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4, Parcela:  
183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela:  
226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela: 3599/5, Parcela:  
622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela: 622/113, Parcela: 622/114,  
Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela: 622/119, Parcela: 622/120, Parcela:  
622/122, Parcela: 622/52, Parcela: 622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89,  
Parcela: 622/90, Parcela: 622/91, Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela:

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

622/97, Parcela: 627/3, Parcela: 631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela: 78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 111025/19/3310-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Valašském Meziříčí ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 13:30:16. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-395/2019-836

Pořadí k 25.01.2019 13:30

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 111025/19/3310-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Valašském Meziříčí ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 13:30:16. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-395/2019-836

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č. 111025/19/3310-00540-803564 FÚ pro Zlínský kraj, Územní pracoviště ve Valašském Meziříčí ze dne 25.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2019 13:30:16. Zápis proveden dne 19.02.2019; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-395/2019-836

**o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**k zajištění pohledávky existující ve výši 7.683,00 Kč**

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Vsetín, Mostecká  
303, 75514 Vsetín

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209, Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1, Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela: 143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8, Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4, Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela: 3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela: 622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela: 622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela: 622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91, Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela: 631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela: 78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) čj. 47012-220/8030/27.02.2020-00454/MM-1 ze dne 27.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2020 10:04:23. Zápis proveden dne 24.03.2020.

V-800/2020-836

Pořadí k 02.03.2020 10:04

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 15.717.724,38 Kč

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21,  
76186 Zlín

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8, Parcela:  
179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4, Parcela:  
183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela: 225/4, Parcela:  
226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela: 3599/5, Parcela:  
622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela: 622/113, Parcela: 622/114,  
Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela: 622/119, Parcela: 622/120, Parcela:  
622/122, Parcela: 622/52, Parcela: 622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89,  
Parcela: 622/90, Parcela: 622/91, Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela:  
622/97, Parcela: 627/3, Parcela: 631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela:  
77/5, Parcela: 77/6, Parcela: 78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 275982/21/3312-00540-  
712377 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze  
dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 13:18:30. Zápis  
proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-957/2021-836

Pořadí k 24.02.2021 13:18

*Související zápisy*

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 275982/21/3312-00540-  
712377 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze  
dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 13:18:30. Zápis  
proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-957/2021-836

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 275982/21/3312-00540-  
712377 Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště Valašské Meziříčí ze  
dne 23.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 13:18:30. Zápis  
proveden dne 23.03.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí

V-957/2021-836

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. Května 2384, 760 01 Zlín

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-267/2021 -21 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 8

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021 21:34:40. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Zlín

Z-1293/2021-705

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- povinný: Mikuláščík Silvestr, RČ: [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8,  
Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4,  
Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela:  
225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela:  
3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela:  
622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela:  
622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela:  
622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91,  
Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela:  
631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela:  
78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Jana Jarková,  
Zlín; Č.j. 207 EX-267/2021 -27 ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 18.03.2021 21:34:32. Zápis proveden dne 25.03.2021; uloženo na prac.  
Holešov

Z-496/2021-740

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 6199/21-16 k 31 EXE-  
895/2021 8 ze dne 13.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2021  
16:42:02. Zápis proveden dne 16.04.2021; uloženo na prac. Praha

Z-11905/2021-101

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO: [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov,  
č.j. 135 EX-7042/2021 -23 ze dne 31.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
31.08.2021 07:50:06. Zápis proveden dne 02.09.2021; uloženo na prac. Chomutov

Z-5616/2021-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

strana 9

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8,  
Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4,  
Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela:  
225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela:  
3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela:  
622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela:  
622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela:  
622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91,  
Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela:  
631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela:  
78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX 7042/21-42 ze dne  
31.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2021 08:33:53. Zápis  
proveden dne 03.09.2021; uloženo na prac. Valašské Meziříčí  
Z-2178/2021-836

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Brančík, Sadová 15, 695 01 Hodonín

*Povinnost k*

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO [REDAKCE]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Hodonín 007 EX-982/2021 -9  
ze dne 08.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2021 18:02:48. Zápis  
proveden dne 10.09.2021; uloženo na prac. Hodonín

Z-4057/2021-706

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- povinný: Mikuláščík Silvestr, RČ [REDAKCE]

*Povinnost k*

Parcela: St. 1204, Parcela: St. 1205, Parcela: St. 1206, Parcela: St. 1209,  
Parcela: St. 1351, Parcela: St. 439, Parcela: St. 612/1, Parcela: 143/1,  
Parcela: 143/2, Parcela: 143/29, Parcela: 143/3, Parcela: 143/32, Parcela:  
143/6, Parcela: 178/13, Parcela: 178/6, Parcela: 178/7, Parcela: 178/8,  
Parcela: 179/2, Parcela: 179/3, Parcela: 182, Parcela: 183/3, Parcela: 183/4,  
Parcela: 183/5, Parcela: 183/6, Parcela: 186/2, Parcela: 225/1, Parcela:  
225/4, Parcela: 226, Parcela: 227/1, Parcela: 227/2, Parcela: 236/7, Parcela:  
3599/5, Parcela: 622/100, Parcela: 622/102, Parcela: 622/112, Parcela:  
622/113, Parcela: 622/114, Parcela: 622/115, Parcela: 622/118, Parcela:  
622/119, Parcela: 622/120, Parcela: 622/122, Parcela: 622/52, Parcela:  
622/67, Parcela: 622/88, Parcela: 622/89, Parcela: 622/90, Parcela: 622/91,  
Parcela: 622/93, Parcela: 622/95, Parcela: 622/97, Parcela: 627/3, Parcela:  
631/8, Parcela: 631/9, Parcela: 77/1, Parcela: 77/5, Parcela: 77/6, Parcela:  
78/3, Parcela: 78/5, Parcela: 78/7, Parcela: 78/9

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Kamil Brančík,  
Hodonín; č.j. 007 EX-982/2021 -19 ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 10.09.2021 18:00:41. Zápis proveden dne 15.09.2021; uloženo na prac.  
Holešov

Z-2518/2021-740

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Kamil Brančík,

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 10

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Hodonín; č.j. 007 EX-982/2021 -19 ze dne 10.09.2021. Právní moc ke dni 15.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2021 18:01:52. Zápis proveden dne 29.09.2021; uloženo na prac. Holešov

Z-2679/2021-740

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO [REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 20847/21-17 k 31 EXE-1555/2021 9 spojeno do řízení 204 EX 6199/21 ze dne 20.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2021 10:26:44. Zápis proveden dne 22.09.2021; uloženo na prac. Praha

Z-32296/2021-101

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správkyňe: Kopřiva - Horák v.o.s., IČO 08185531, sídlem Zahradnická 223/6,  
603 00 Brno, provozovna: Babičková 1123/6, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice,  
RČ/IČO [REDAKCE]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Ostravě, Číslo jednací: KSOS 14 INS-16856/2021 -A-22 a povolení řešení oddlužením ze dne 03.01.2022. Právní moc ke dni 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 12:49:55. Zápis proveden dne 09.02.2022; uloženo na prac. Holešov

Z-401/2022-740

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 179/2, Parcela: 631/8

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/53)

Povinnost k

Parcela: 622/118

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 628/2)

Povinnost k

Parcela: 631/8

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 627/1)

Povinnost k

Parcela: 631/9

o Změna číslování parcel

obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/30)

Povinnost k

Parcela: 622/112

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 11

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/24)  
*Povinnost k*  
Parcela: 622/113
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/24)  
*Povinnost k*  
Parcela: 622/114
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/54)  
*Povinnost k*  
Parcela: 622/115
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/32)  
*Povinnost k*  
Parcela: 622/119
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 622/27)  
*Povinnost k*  
Parcela: 622/120
- o Změna číslování parcel  
obnovou operátu (vznikla z PK p.č. 178/2)  
*Povinnost k*  
Parcela: 178/13

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

---

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 17.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.06.2005.  
V-2090/2005-836  
*Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice* *RČ/IČO:* [REDACTED]
- o Smlouva kupní ze dne 20.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007.  
V-4181/2007-836  
*Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice* *RČ/IČO:* [REDACTED]
- o Smlouva směnná ze dne 01.12.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.12.2010.  
V-4221/2010-836  
*Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice* *RČ/IČO:* [REDACTED]
- o Smlouva směnná ze dne 13.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2015 09:09:35.  
Zápis proveden dne 16.06.2015.  
V-3002/2015-836

*Pro:*

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 12



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544949 Valašská Bystřice  
Kat.území: 776254 Valašská Bystřice List vlastnictví: 1551  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO: [redacted]
- o Smlouva kupní ze dne 15.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2015 12:35:38.  
Zápis proveden dne 24.09.2015. V-4848/2015-836
- Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO [redacted]
- o Smlouva kupní ze dne 15.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2016 11:40:52.  
Zápis proveden dne 23.09.2016. V-4497/2016-836
- Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO [redacted]
- o Smlouva kupní ze dne 07.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2017 13:24:09.  
Zápis proveden dne 21.11.2017. V-5255/2017-836
- Pro: Mikuláščík Silvestr, č.p. 203, 75627 Valašská Bystřice RČ/IČO [redacted]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
77/5	84089	12
77/6	84089	40
178/7	83746	32
178/8	83746	346
178/13	83746	4157
	84068	5752
179/2	83746	119
	84068	223
183/6	83746	927
	84068	1600
	84089	3725
622/52	84068	1488
622/67	83746	472
	84068	5421
622/88	83746	65
622/91	83746	22
622/93	84068	11
622/97	83746	3097
622/102	83746	159
622/112	83746	4847
	84068	451
622/113	83746	2109
622/114	83746	471
	84068	1136
622/115	83746	1373
622/118	83746	4983
622/119	83746	1966

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.  
strana 13

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2023 22:55:02

Okres: CZ0723 Vsetín

Obec: 544949 Valašská Bystřice

Kat.území: 776254 Valašská Bystřice

List vlastnictví: 1551

**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

622/120	83746	3943
631/8	84199	380
631/9	84199	2553

*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.*

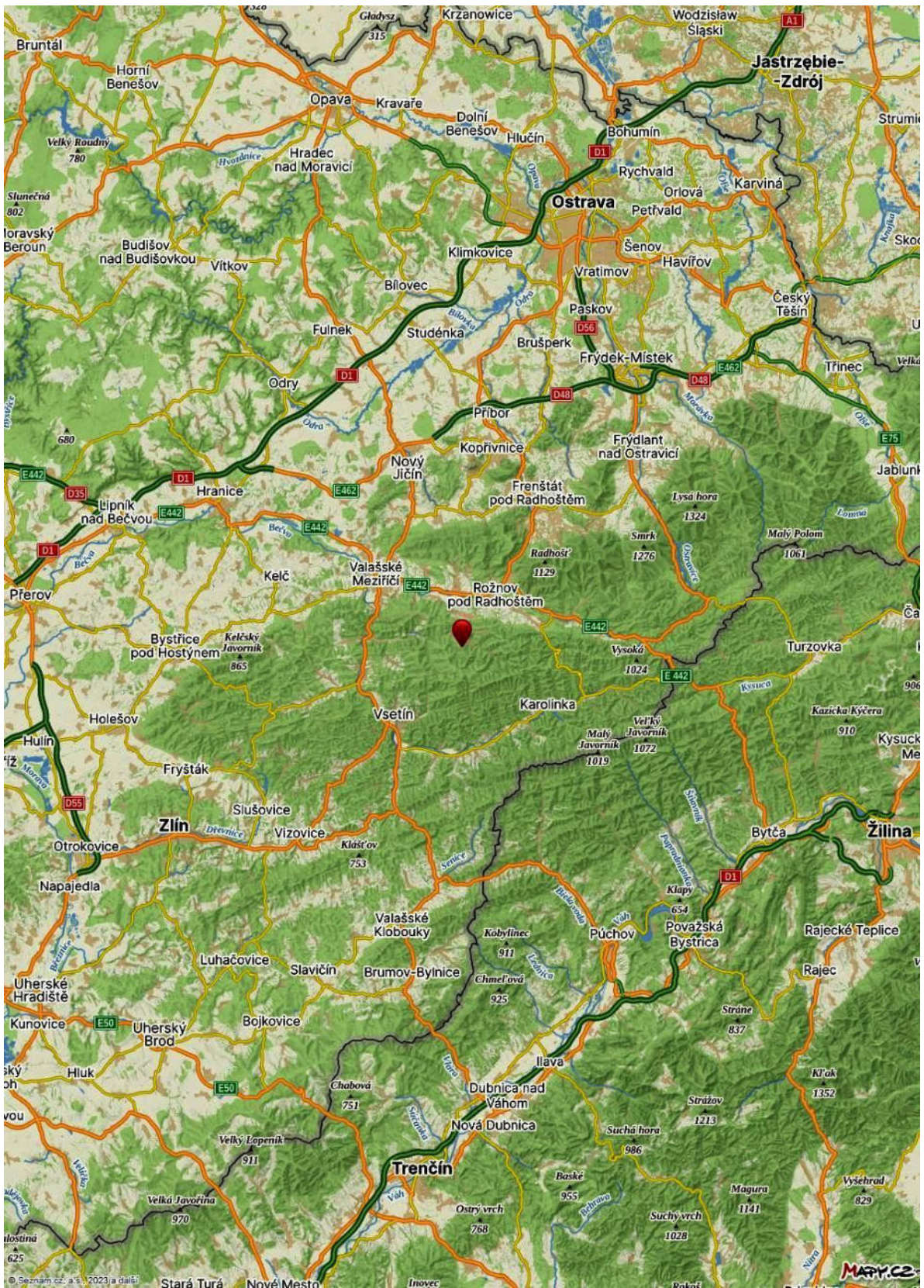
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.04.2023 23:01:53

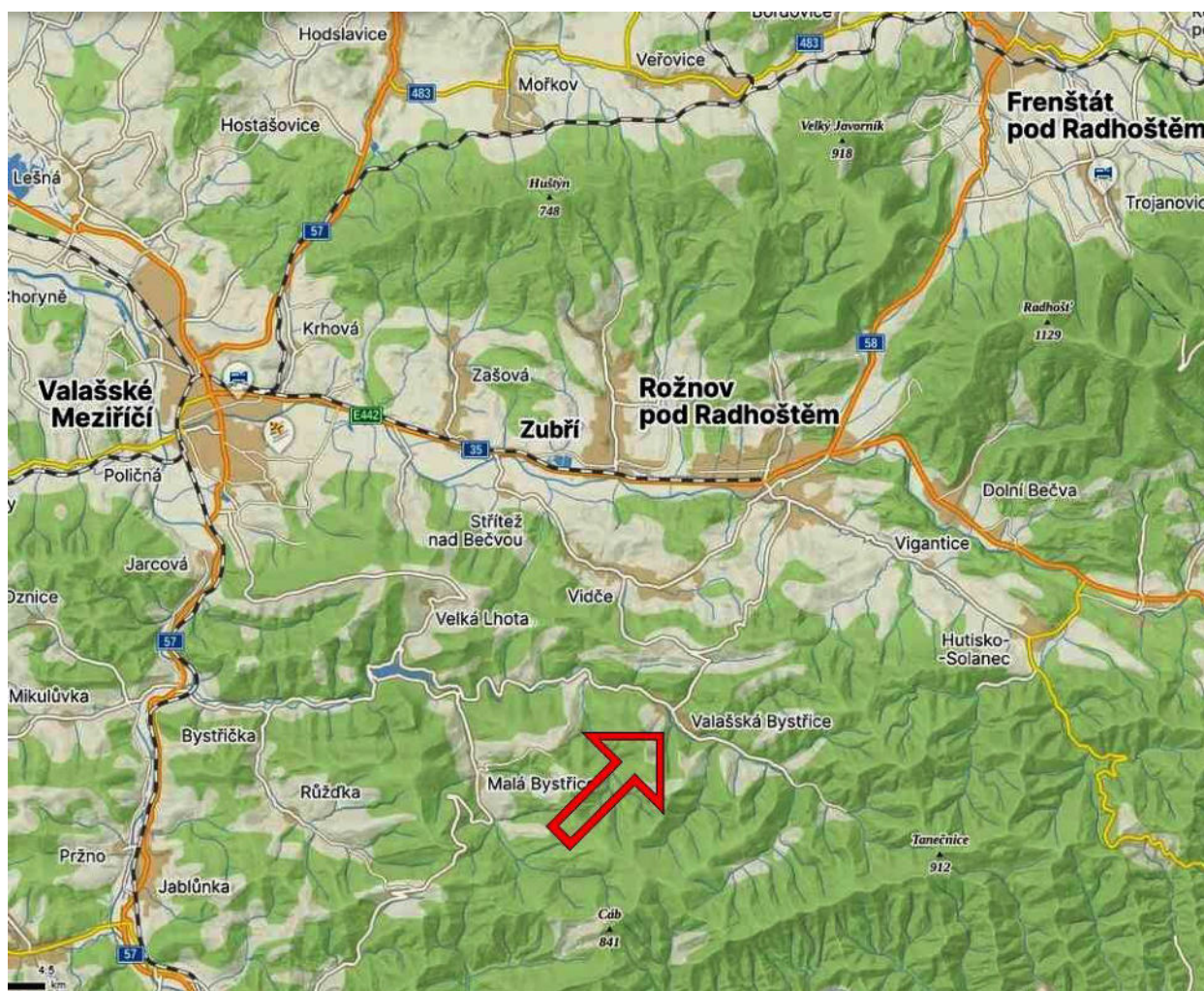
Podpis, razítko:

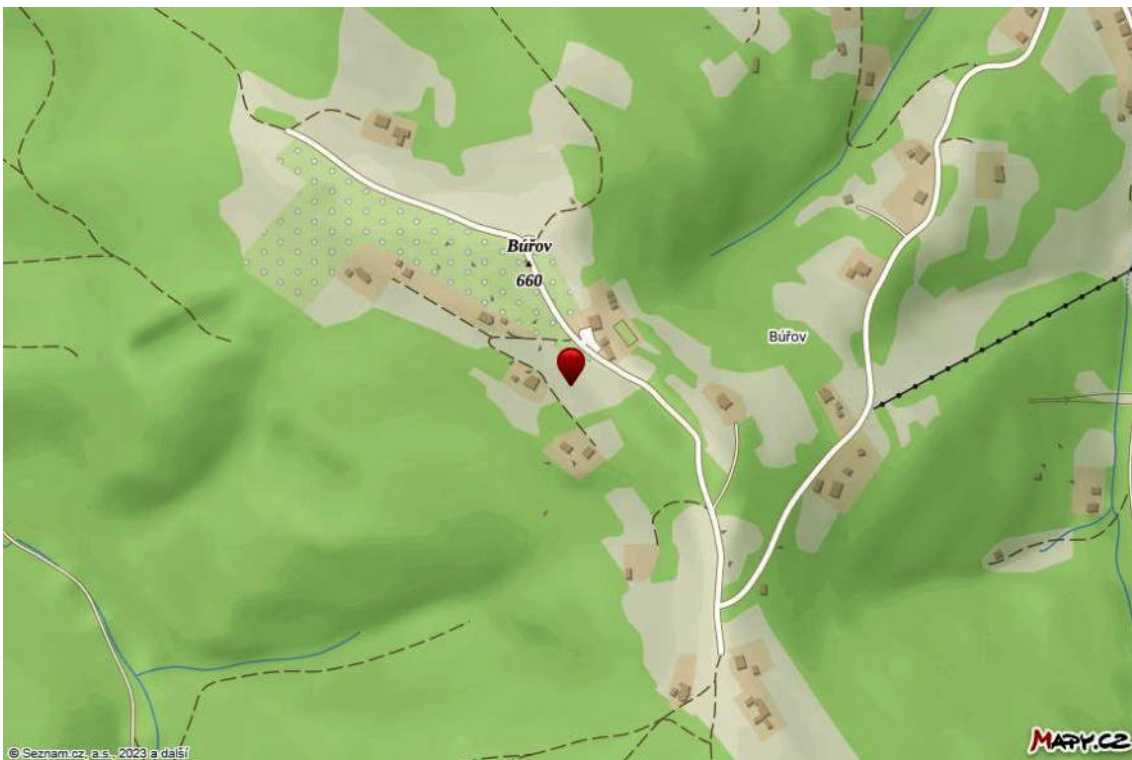
Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

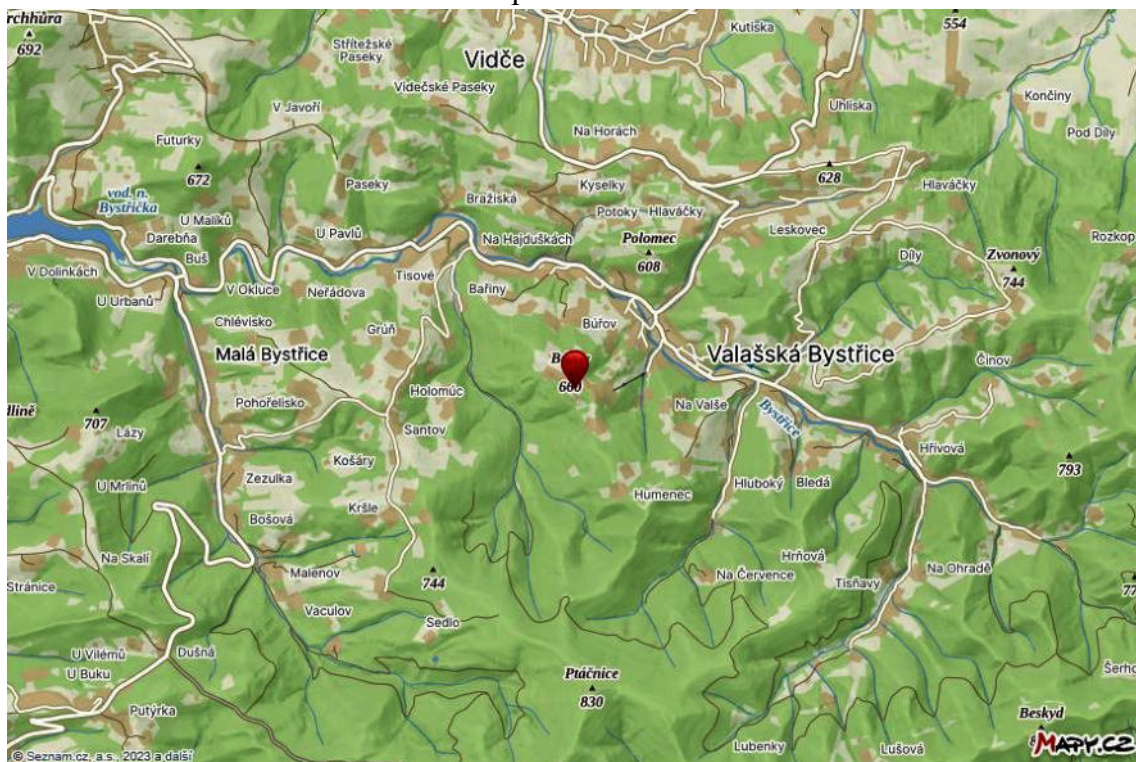


mapa oblasti

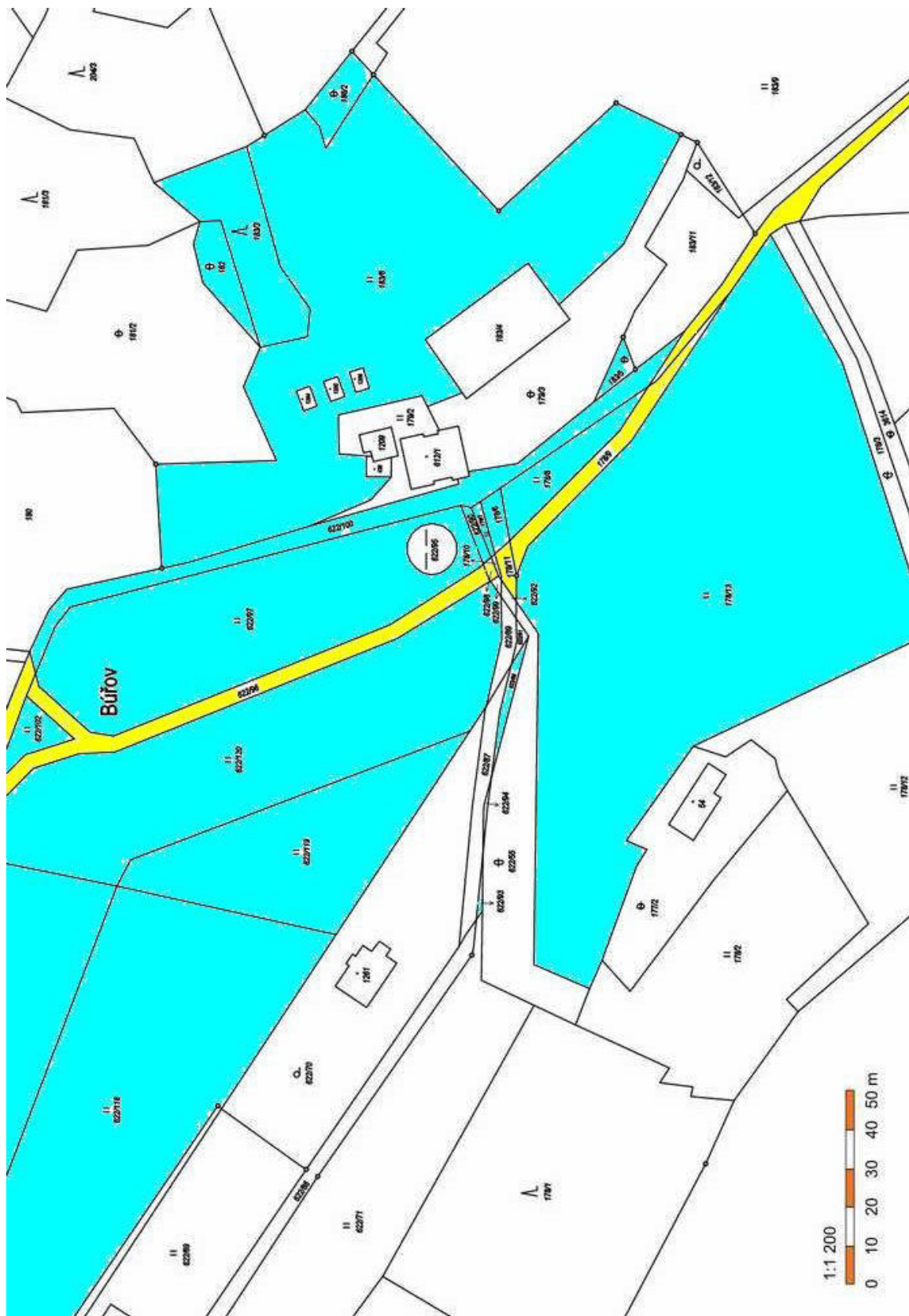




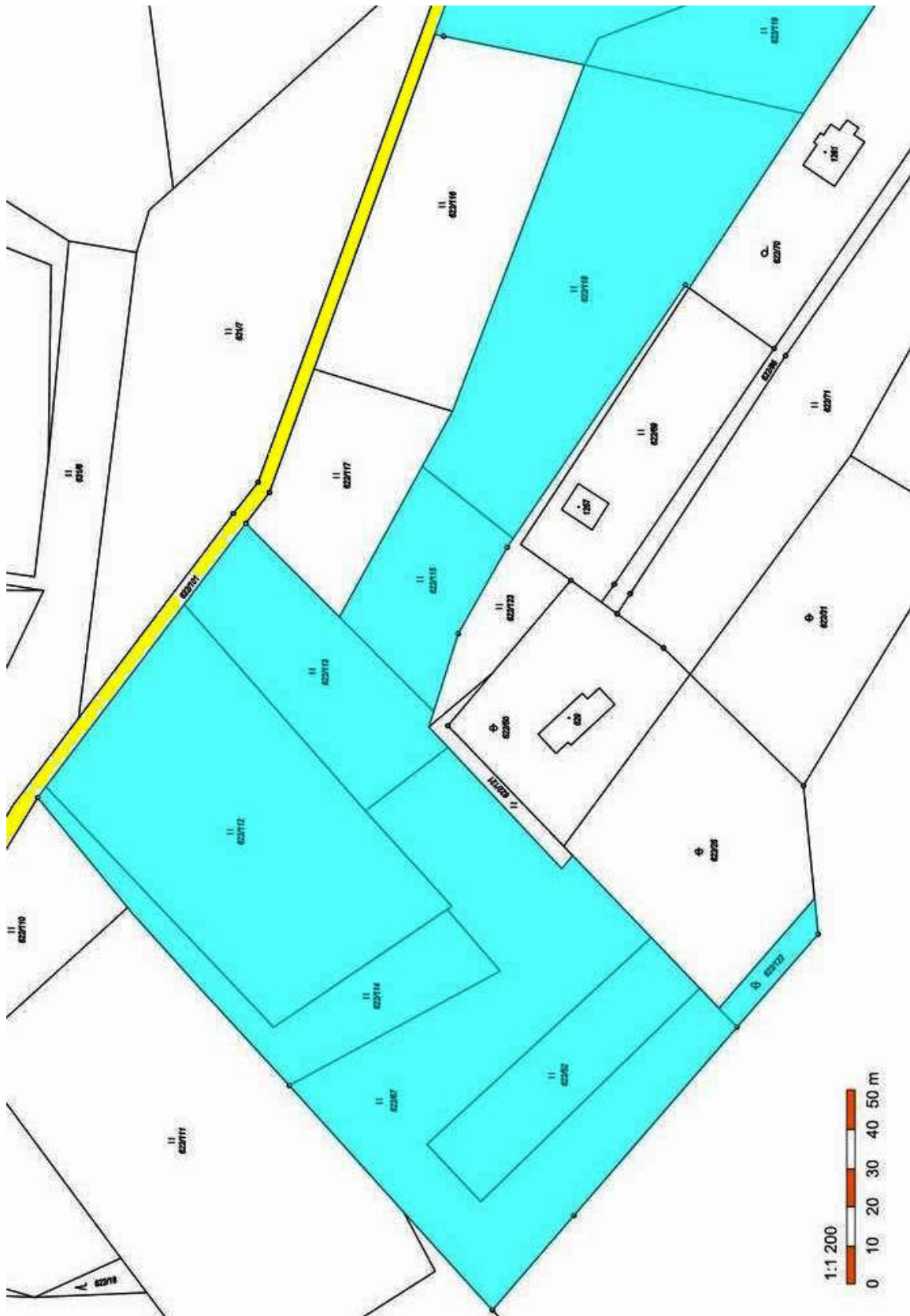
mapa části obce



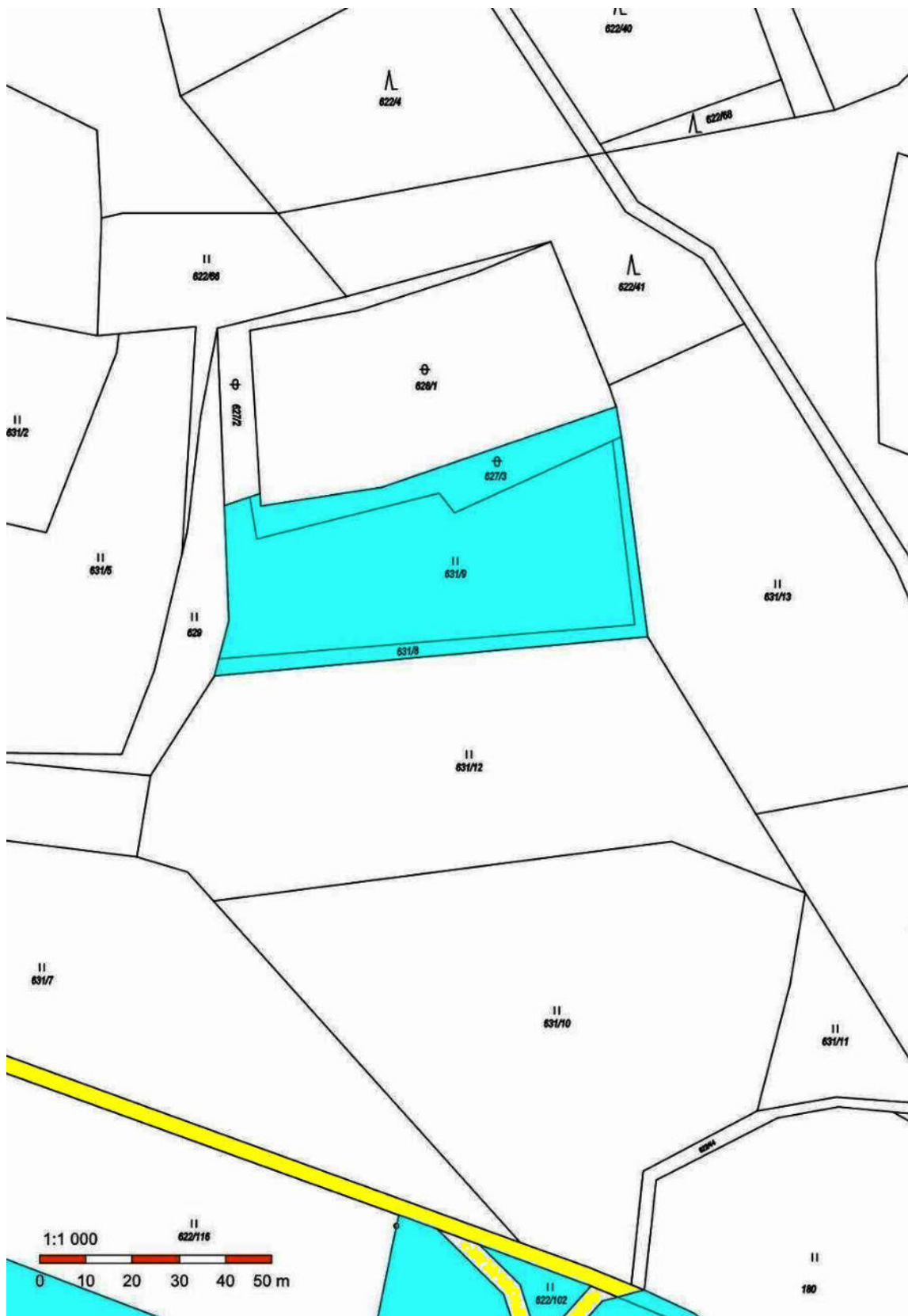
mapa lokality



Modře předmět ocenění, žlutě přístupové komunikace



Modře předmět ocenění, žlutě přístupové komunikace



Modře předmět ocenění, žlutě přístupové komunikace







parc.č. 183/6



parc.č. 178/8, 1786, 178/7, 622/90



sklad na parc.č. 182



parc.č. 183/6



klubovna na parc.č. 622/97, 622/90, 178/7



parc.č. 183/6

## Golfové hřiště

