

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049629/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí „sjezdovka Valašská Bystrice” tj. pozemků parc.č. st. 1351, 77/1, 77/5, 77/6, 78/3, 78/5, 78/7, 78/9, 143/1, 143/2, 143/3, 14s/6, 143/29, 143/32, 225/1, 225/4, 226, 227/1, 227/2, 236/7, 3599/5, stavby budovy na pozemku parc.č. St. 1351 vše zapsané na LV 1551 pro k.ú. Valašská Bystrice, obec Valašská Bystrice, 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:** 062/2023-D

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>2 100 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 51 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.09.2023

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 19.10.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitých věcí tj. „sjezdovka Valašská Bystrice” tj. pozemků parc.č. st. 1351, 77/1, 77/5, 77/6, 78/3, 78/5, 78/7, 78/9, 143/1, 143/2, 143/3, 143/6, 143/29, 143/32, 225/1, 225/4, 226, 227/1, 227/2, 236/7, 3599/5, stavby budovy na pozemku parc.č. st. 1351 vše zapsané na LV 1551 pro k.ú. Valašská Bystrice, obec Valašská Bystrice, 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://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, budova byla přístupna pouze z exteriéru.
- 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 směnny 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

#### Horní část sjezdovky

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

#### Spodní část sjezdovky

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

Při místním šetření nebyla přeložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

#### 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 širším centru obce s dobrou dopravní dostupností a průměrnou 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

3568/1 Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice  
78/8 Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice  
3599/6 Obec Valašská Bystřice, č. p. 316, 75627 Valašská Bystřice  
77/2 Fojtík Miroslav, č. p. 236, 75627 Valašská Bystřice (místní komunikace )

#### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky, na nichž je provozován areál lyžařské sjezdovky, popř. pozemky které se sjezdovkou funkčně souvisí, tj. manipulační a komunikační plochy, popř budovy technického zázemí sjezdovky. V horní části sjezdovky se jedná o pozemky výrazně svažité, dobře dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci s možností napojení na elektřinu, ve spodní části sjezdovky jsou pozemky převážně

rovinaté, dostupné po veřejné, zpevněné komunikaci s možností napojení na elektřinu a veřejný vodovod. Plynovod a veřejná kanalizace není k dispozici. Podrobnější popis jednotlivých 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  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

1. Z místního šetření je patrné, že obvod budovy na pozemku parc.č st. 1351 nekoresponduje se zákresem v katastrální mapě, tj. severovýchodní část budovy se nachází na vlastním pozemku parc.č. 78/5, k.ú. Valašská Bystřice.

### **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

Komentář:

1. Věcné břemeno 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 k tíži 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.

S ohledem na fakt, že jsou zatížené pozemky oceněny jako pozemky zemědělské, tj zejména jako louky a pastviny s převážnou využitelností mimo zimní období - nemá toto věcném břemeno výrazného dopadu na cenu předmětu zajištění.

### **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**

#### **Horní část sjezdovky**

1. Pozemky v horní části sjezdovky

#### **Spodní část sjezdovky**

1. Pozemky ve spodní části sjezdovky
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Budova na parc.č. St. 1351

## Obsah tržního ocenění majetku

### Horní část sjezdovky

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v horní části sjezdovky

### Spodní část sjezdovky

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky ve spodní části sjezdovky

## 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 (místní šetření v interiéru stavby nebylo znalci umožněno), bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a 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. Horní část sjezdovky

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,	II	0,98

služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

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

## 2. Spodní část sjezdovky

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  $ZC_v = 1 563,00 \text{ Kč/m}^2$

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	$P_i$
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	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.

## Horní část sjezdovky

### 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 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: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,678}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,592}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,658}$$

### 1. Pozemky v horní části sjezdovky

Pozemky parc.č. 226, 143/1, 225/1, 227/1, 227/2, 225/4, 143/3, 143/6, 143/2, 143/29, 143/32, k. Valašská Bystřice jsou pozemky v horní části sjezdovky, 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 113 - využití pouze a výhradně jako lyžařský areál (případná výstavba vleků, lakovek, strojoven je

podmíněna zpracováním biologického posouzení). Pozemky jsou v současném stavu užívány jako lyžařská sjezdovka.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,678$

## Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy</b>						
§ 9 odst. 2	844,-	0,50	0,678	1,000		286,12
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	ostatní plocha	143/1	2 132	286,12		610 007,84
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	143/2	667	286,12		190 842,04
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	143/3	1 286	286,12		367 950,32
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	143/6	1 999	286,12		571 953,88
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	143/29	115	286,12		32 903,80
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	143/32	250	286,12		71 530,-
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	225/1	5 554	286,12		1 589 110,48
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	225/4	164	286,12		46 923,68
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	226	432	286,12		123 603,84
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	227/1	403	286,12		115 306,36
§ 9 odst. 2	ostatní plocha	227/2	313	286,12		89 555,56
Jiné pozemky - celkem			13 315		<b>3 809 687,80</b>	

**Pozemky v horní části sjezdovky - zjištěná cena celkem = 3 809 687,80 Kč**

## Spodní část sjezdovky

### 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)	II	1,00

a základní škola)

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: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
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: Vlivy snižující cenu - Nekompaktní tvar pozemků	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,520}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,454}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,504}$$

## 1. Pozemky ve spodní části sjezdovky

### 1.1. pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 3599/5, parc.č. 78/9, oba pozemky v ploše DS - jedná se o část komunikace, dále je předmětem ocenění část pozemku parc.č. 78/3 o výměře cca 195m<sup>2</sup> a část pozemku parc.č. 77/1 o výměře cca 270m<sup>2</sup> a parc.č. 77/6, všechny v platném územním plánu vedeny v ploše DS -

stavby pro dopravu, parkoviště. Jedná se o pozemky, které mohou být dle textové části územního plánu zpevněny pouze propustným materiálem, pozemky jsou využívány jako manipulační plocha, příležitostně k parkování vozidel.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky parc.č. 77/5 a zbývající část pozemku parc.č. 77/1 o velikosti 290m<sup>2</sup>. Jedná se o plochy, které jsou v platném územním plánu vedeny v ploše K - plochy krajinné zeleně s hlavním využitím jako sídelní zeleň.

Předmětem ocenění jsou dále pozemky parc.č. st. 1351 včetně stavby, parc.č. 78/5, parc.č. 78/7 a část pozemku parc.č. 78/3 o velikosti 330m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemky, které jsou dle platného územního plánu vedeny v ploše O - plochy občanského vybavení s hlavním využitím mimo jiné pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport. Na pozemku parc.č. 78/7 se nachází dvě mobilní stavební buňky a sklad ve špatném technickém stavu, bez vlivu na cenu. Ke stavbám nebyly předloženy žádné doklady. Na pozemku parc.č. 78/3 se svou cca 1/4 zastavěné plochy nachází stavba „ohřívárna“, k této stavbě nebyly předloženy žádné doklady.

Předmětem ocenění je budova bez č.p., která je součástí pozemku parc.č. St. 1351, k.ú. Valašská Bystřice. Stavba je nepodsklepená, samostatně stojící s INP a sedlovou střechou. Jedná se o budovu konstrukčního systému roubeného, pravděpodobně založenou na betonových pasech, střešní konstrukce sedlová. Stavba je vytápěna, pravděpodobně lokálně, kamny na dřevo. Stavba slouží částečně jako prodejna skipasů, částečně jako zázemí pro vlekáře a také jako veřejné WC. Stavba ve svém stávajícím využití neumožňuje samostatné pronajmutí, jelikož se jedná o zázemí vlekáře nezbytné pro obsluhu a provoz lyžařského areálu.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,520$

## 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  $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,520 = 0,504$**

## 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,-	0,504		425,38

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	1351	38	425,38	16 164,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	78/5	402	425,38	171 002,76
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	78/7	340	425,38	144 629,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	část 78/3	330	425,38	140 375,40
Stavební pozemky - celkem			1 110		<b>472 171,80</b>

### Stavební pozemky 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> ]	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,-	0,231 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 - manipulační plocha	78/9	31	194,96	6 043,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	3599/5	160	194,96	31 193,60
§ 4 odst. 3	orná půda	77/6	40	194,96	7 798,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	část 78/3	195	194,96	38 017,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	část 77/1	270	194,96	52 639,20
Ostatní stavební pozemky - celkem			696		<b>135 692,16</b>

## Zemědělský pozemek oceněný 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]
orná půda	77/5	84089	12	1,18	60,00	1,89	22,68
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			12 m <sup>2</sup>				<b>22,68</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	část 77/1	290	0,55		290,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 1,- Kč / m <sup>2</sup> .						1,-
Jiný pozemek - celkem			290			<b>290,-</b>

## 1.2. Budova na parc.č. St. 1351

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná na bázi dřevní hmoty
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1NP	6,00*4,70+5,50*2,00	=	39,20
Podkroví	6,00*4,70	=	28,20

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1NP	39,20 m <sup>2</sup>	2,30 m	90,16
Podkroví	28,20 m <sup>2</sup>	2,20 m	62,04
Součet	<b>67,40 m<sup>2</sup></b>		<b>152,20</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	152,20 / 67,40	= 2,26 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	67,40 / 2	= 33,70 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
INP	$(6,00*4,70+5,50*2,00)*(2,30)$	=	90,16 m <sup>3</sup>
Podkroví	$(6,00*4,70)*(2,20/2)$	=	31,02 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
INP	NP	90,16 m <sup>3</sup>
Podkroví	Z	31,02 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		121,18 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 pasy a patky	S	100
2. Svislé konstrukce	dřevěné, podstandardní	P	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	asfaltové šindele	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	předpokládají se nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nátěry a impregnace	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	předpokládají se běžné	S	100
10. Schody	předpokládají se dřevěné	S	100
11. Dveře	předpokládají se dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	předpokládají se běžné podlahoviny	S	100
15. Vytápění	lokální na TP	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	předpokládají se rozvod teplé a studené vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	předpokládají se elektrická karmá	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	2x WC	S	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	P	15,30	100	0,46	7,04
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	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,80	100	0,46	2,67
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
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 77,72  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,7772**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 669,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	1,0290
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,1158
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,2292
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7772
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>7 430,14</b>

**Plná cena:** 121,18 m<sup>3</sup> \* 7 430,14 Kč/m<sup>3</sup> = **900 384,37 Kč**

### 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)

Nákladová cena stavby CS <sub>N</sub>	=	<b>337 644,14 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,504
Cena stavby CS	=	<b>170 172,65 Kč</b>

**Budova na parc.č. St. 1351 - zjištěná cena** = **170 172,65 Kč**



## Pozemky ve spodní části sjezdovky - rekapitulace

### 1.1. Pozemky:

608 176,64 Kč

Pozemky ve spodní části sjezdovky - zjištěná cena celkem

= 778 349,29 Kč

## Tržní ocenění majetku

### Horní část sjezdovky

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky v horní části sjezdovky

###### Porovnávací metoda

Pozemky parc.č. 226, 143/1, 225/1, 227/1, 227/2, 225/4, 143/3, 143/6, 143/2, 143/29, 143/32, k. Valašská Bystřice jsou pozemky v horní části sjezdovky, 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 113 - využití pouze a výhradně jako lyžařský areál (případná výstavba vleků, lakovek, strojoven je podmíněna zpracováním biologického posouzení). S ohledem na využitelnost jsou tyto pozemky oceňovány jako pozemky zemědělské, přičemž je koeficienty odlišnosti zohledněna možnost využití v zimním období a také případná zastavitelnost.

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

###### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Prodej zahrady 590 m2

**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 m2. 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	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

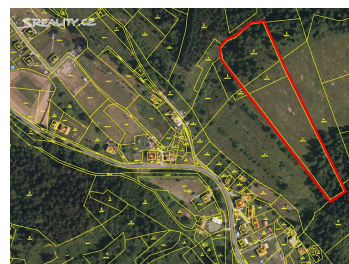


<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
47 200	590	80,00	1,20	<b>96,00</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej lesa 17 142 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Valašská Bystřice, okres Vsetín			
<b>Popis:</b>	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. Čísla 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 našim rodinným makléřem.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny - Inzertní server		0,90		
velikost pozemku - Srovnatelná		1,00		
poloha pozemku - Srovnatelná		1,00		
dopravní dostupnost - Srovnatelná		1,00		
možnost zastavení poz. - Oceňovaný je lepší		1,10		
intenzita využití poz. - Oceňovaný je lepší		1,10		
vybavenost pozemku - Srovnatelná		1,00		
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> ]
1 700 000	17 142	99,17	1,09	<b>108,10</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej lesa 13 741 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Halenkov, okres Vsetín			
<b>Popis:</b>	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. Prosím, podívejte se i na další nabídku naší společnosti. Máme pozemky po celé republice za velmi zajímavé ceny! Na této stránce dole klikněte na červený nápis Více o společnosti a potom na políčko Inzeráty. Těšíme se na Váš zájem, pokud máte jinou představu o ceně, napište, každou rozumnou nabídkou se budeme seriózně zabývat.			
<b>Koeficienty:</b>				
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	85,80

**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 ]
ostatní plocha	143/1	2 132	90,00		191 880
ostatní plocha	143/2	667	90,00		60 030
ostatní plocha	143/3	1 286	90,00		115 740

ostatní plocha	143/6	1 999	90,00	179 910
ostatní plocha	143/29	115	90,00	10 350
ostatní plocha	143/32	250	90,00	22 500
ostatní plocha	225/1	5 554	90,00	499 860
ostatní plocha	225/4	164	90,00	14 760
ostatní plocha	226	432	90,00	38 880
ostatní plocha	227/1	403	90,00	36 270
ostatní plocha	227/2	313	90,00	28 170
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>13 315</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>1 198 350</b>

## Spodní část sjezdovky

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky ve spodní části sjezdovky

##### Porovnávací metoda

Součástí souboru pozemků je rovněž budova bez č.p. na pozemku parc.č. st. 1351. Cenový vliv výše zmíněné budovy je zohledněn v rámci koeficientu KIV - intenzita využití pozemku. Z provedené porovnávací metody je patrné, že jednotkovou cenu oceňovaných pozemků lze uvažovat okolo 390Kč/m<sup>2</sup>

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej komerčního pozemku 6 825 m<sup>2</sup></b>	
<b>Lokalita:</b>	Ostravská, Příbor	
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji výjimečný komerční pozemek v městě Příbor, který je ideálně situován na hlavní silnici, při příjezdu do města a nedaleko sjezdu z rychlostní komunikace. Tento rozlehlý pozemek o rozměrech cca 170m x 40m je veden v územním plánu jako plocha občanského vybavení veřejné infrastruktury. Pozemek je vybaven připojením na vodovod, veřejnou kanalizaci a elektřinu, což umožňuje okamžitou využitelnost pro různé projekty. Jeho využití je široké a zahrnuje možnost výstavby pro vzdělávání a výchovu s ubytovacími kapacitami, stavby a zařízení pro zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, bydlení pro majitele a zaměstnance, obchody, stravování, ubytování, hřiště, sportovní zařízení, nezbytné manipulační plochy a dokonce i větrné elektrárny. Součástí pozemku je také hala o zastavěné ploše 559 m <sup>2</sup> , která poskytuje další možnosti pro rozvoj vašeho podnikání. Zastavitelnost pozemku je až 70 %, což umožňuje stavbu ambiciózních projektů.	
<b>Koeficienty:</b>		
redukce pramene ceny - Inzertní server		0,85
velikost pozemku - Vyšší jednotková cena		1,10
poloha pozemku - Srovnatelná		1,00
dopravní dostupnost - Oceňovaný je mírně horší		0,90
možnost zastavění poz. - Oceňovaný je horší		0,80
intenzita využití poz. - Oceňovaný je mírně horší (horší stavby)		0,80

vybavenost pozemku - Oceňovaný je mírně horší 0,90  
 úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný má nekompaktní tvar 0,80



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> ]
6 250 000	6 825	915,75	0,39	357,14

**Název:** Prodej komerčního pozemku 2 158 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Horní Tošanovice, okres Frýdek-Místek

**Popis:** Nabízíme pozemek o výměře 2158 m<sup>2</sup> v obci Horní Tošanovice. Pozemek je určen pro komerční výstavbu - občanská vybavenost. Příjezd je po obecní asfaltové komunikaci. U pozemku je již přivedena elektřina, voda a plyn.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Inzertní server 0,85  
 velikost pozemku - Srovnatelná 1,00  
 poloha pozemku - Oceňovaný je lepší 1,10  
 dopravní dostupnost - Srovnatelná 1,00  
 možnost zastavění poz. - Oceňovaný je horší 0,80  
 intenzita využití poz. - Oceňovaný je lepší (Stavby) 1,20  
 vybavenost pozemku - Oceňovaný je mírně horší 0,90  
 úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný má nekompaktní tvar 0,80



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> ]
1 599 000	2 158	740,96	0,65	481,62

**Název:** Prodej komerčního pozemku 6 375 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Frýdek-Místek - Místek

**Popis:** Prodej pozemku pro komerční výstavbu, 6 375 m<sup>2</sup> - Frýdek-Místek Rádi byste propojili své podnikání a bydlení v jedno a hledáte k tomu ideální místo? Dbáte také na dobrou dostupnost a napojení na hlavní dopravní tahy? To vše a mnohem více nabízí tento stavební pozemek kousek od přehrady Olešná. Pojďme se na tuto novinku podívat blíže... Tato rovinatá parcela se nachází kousek od centra Frýdku-Místku. Příjezd je řešen po asfaltové silnici. Co se týče inženýrských sítí, vodovodní i elektrická přípojka jsou v dosahu několika málo metrů. Plyn ani kanalizace zde zatím nejsou. Celý pozemek je v územním plánu vedený jako PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO TYPU - je tedy ideální pro ty z vás, kteří chtějí bydlet a podnikat na jednom místě. Využití pozemku je opravdu široké. Celková plocha 6 375

m2 zajistí dostatek místa nejen pro váš dům, ale i pro vážně obrovskou zahradu. Jistě oceníte i polohu pozemku, kdy je zde po celý den dostatek slunečních paprsků. A kdyby jste přece jen potřebovali od slunce na chvíli utéct, můžete se schovat ve stínu vzrostlých stromů, kterých je na pozemku spousta. Navíc v tuto chvíli majitel jedná s městem o odkupu sousední parcely, který by pozemek značně rozšířil. Zaujala vás tato nabídka? Více informací vám ráda sdělím po telefonu nebo na osobní prohlídce.

#### Koeficienty:

redukce pramene ceny - Inzertní server	0,85
velikost pozemku - Vyšší jednotková cena	1,10
poloha pozemku - Bez dopadu na cenu	1,00
dopravní dostupnost - Srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - Oceňovaný je lepší	1,20
intenzita využití poz. - Oceňovaný je lepší	1,20
vybavenost pozemku - Oceňovaný je lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný má nekompaktní tvar	0,80



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> ]
1 990 000	6 375	312,16	1,18	<b>368,35</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	357,14 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	402,37 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	481,62 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 ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 1351	38	400,00		15 200
ostatní plocha	77/1	560	400,00		224 000
orná půda	77/5	12	400,00		4 800
orná půda	77/6	40	400,00		16 000
ostatní plocha	78/3	525	400,00		210 000
ostatní plocha	78/5	402	400,00		160 800
ostatní plocha	78/7	340	400,00		136 000
ostatní plocha	78/9	31	400,00		12 400
ostatní plocha	236/7	124	400,00		49 600
ostatní plocha	3599/5	160	400,00		64 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 232</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>892 800</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

---

##### Horní část sjezdovky

1. Pozemky v horní části sjezdovky 3 809 688,- Kč

Horní část sjezdovky - celkem: **3 809 688,- Kč**

##### Spodní část sjezdovky

1. Pozemky ve spodní části sjezdovky 778 349,- Kč

1.1. Oceňované pozemky 608 176,64 Kč

1.2. Budova na parc.č. St. 1351 170 173,- Kč

---

= 778 349,- Kč

Spodní část sjezdovky - celkem: **778 349,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 4 588 037,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 588 040,- Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsetosmdesátosmtisícčtyřicet Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**4 588 040 Kč**

slovy: Čtyřimilionpětsetosmdesátosmtisícčtyřicet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

---

##### Horní část sjezdovky

###### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v horní části sjezdovky 1 198 350,- Kč

##### Spodní část sjezdovky

###### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky ve spodní části sjezdovky 892 800,- Kč

Hodnota pozemku

2 091 150 Kč

#### Silné stránky

---

+ ve spodní části sjezdovky se jedná o klíčové přístupové pozemky k lyžařskému areálu

+ pozemky v horní části sjezdovky mají kompaktní tvar, v zimě jsou využitelné jako sjezdovka, ve vegetačním období pak jako louky a pastviny.

#### Slabé stránky

---

- ve spodní části nekompatní tvar pozemků, obecně předmět ocenění zahrnuje pouze neucelenou část lyžařského areálu.

- obec Valašská Bystřice patří v rámci oblasti k méně poptávaným

- omezená občanská dostupnost a dostupnost veřejné, hromadné dopravy
- omezená možnost napojení na inženýrské sítě

**Tržní hodnota**

**2 100 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotísíc 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. Pro potřeby stanovení tržní hodnoty byl předmět ocenění logicky rozdělen na dvě samostatné části tj: „Horní část sjezdovky” a „Spodní část sjezdovky”. Každá z těchto částí byla oceněna porovnávací metodou, jako podpůrná byla užitá cena dle platné oceňovací vyhlášky.

Jako základ pro stanovení tržní hodnoty byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě obce Valašská Bystřice a jejího okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky a vysoké ceny energií je o srovnatelné nemovité věci podprůměrný zájem, kladný dopad na tržní hodnotu má zejména fakt, že spodní pozemky jsou klíčovými přístupovými k areálu sjezdovky v územním plánu částečně vedené v ploše O - občanská vybavenost, negativně cenu ovlivňuje nekompaktní tvar spodních pozemků, pozemky spolu částečně nesousedí. 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 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 reálním 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 2.100.000,- Kč.

**Tržní hodnota**

**2 100 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostotísíc 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. 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	14
Mapa oblasti	2
Mapa lokality a části obce	1
Kopie katastrální mapy	2
Výřez platného územního plánu obce Valašská Bystřice	3
Fotodokumentace	2

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 49629/2023.

### 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 049629/2023.

V Českých Budějovicích 19.10.2023

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: 049629/2023**

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

**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*

[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.

**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: [REDAKOVANÉ]

*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 správkyň: 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*

- Mikulášтик 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:* Mikulášтик 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:* Mikulášтик 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:* Mikulášтик 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.**

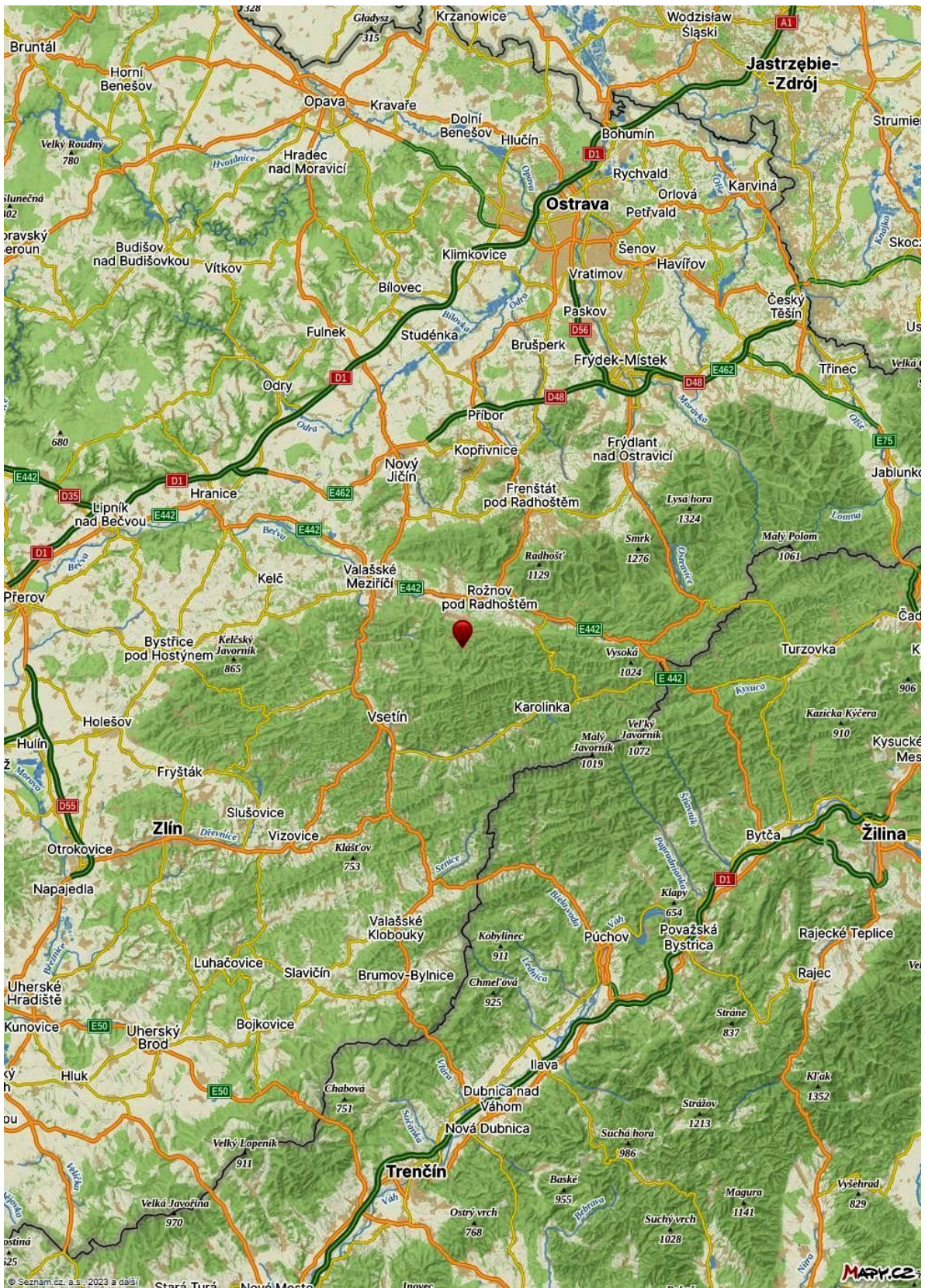
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotovené dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 11.04.2023 23:01:53

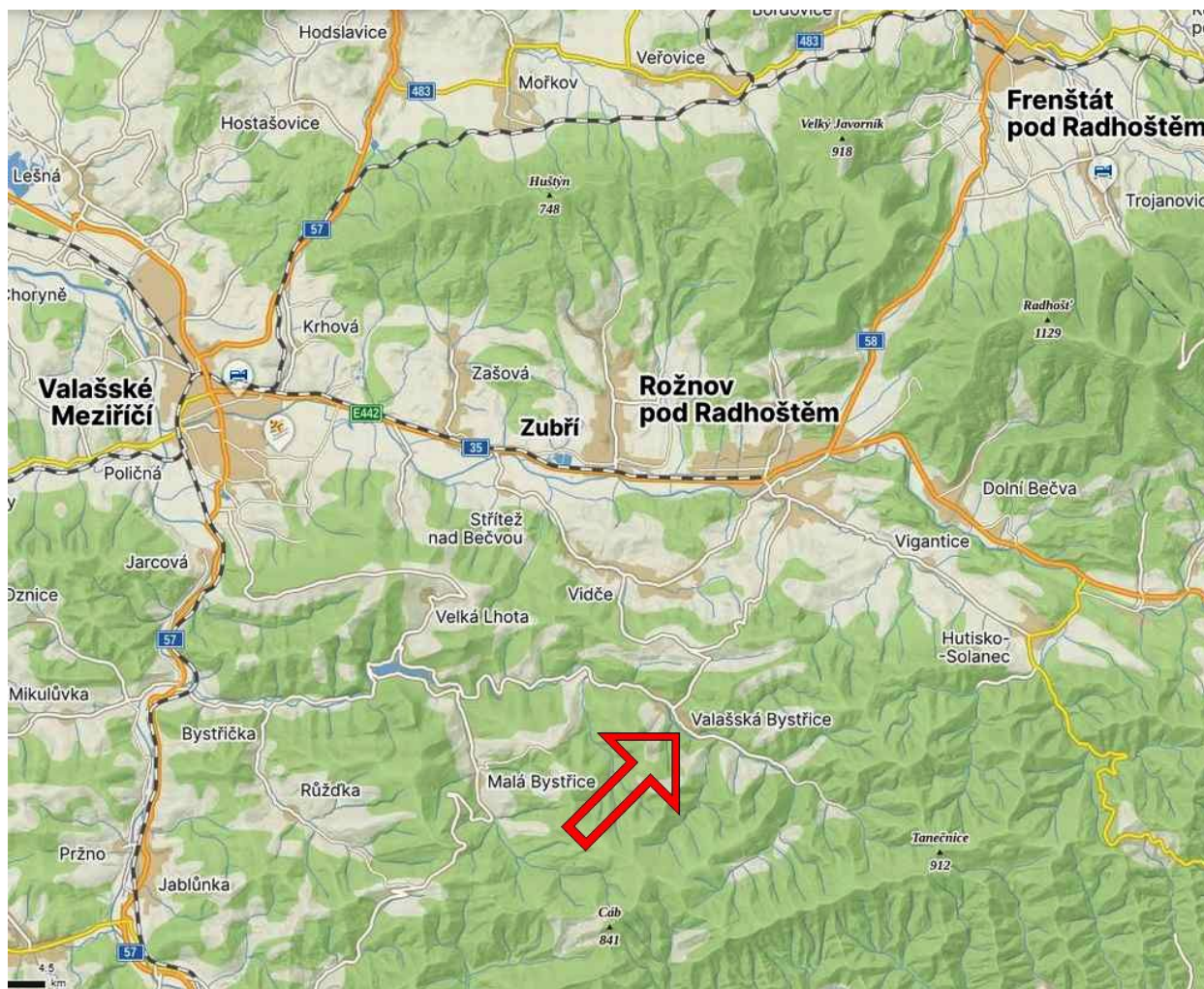
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

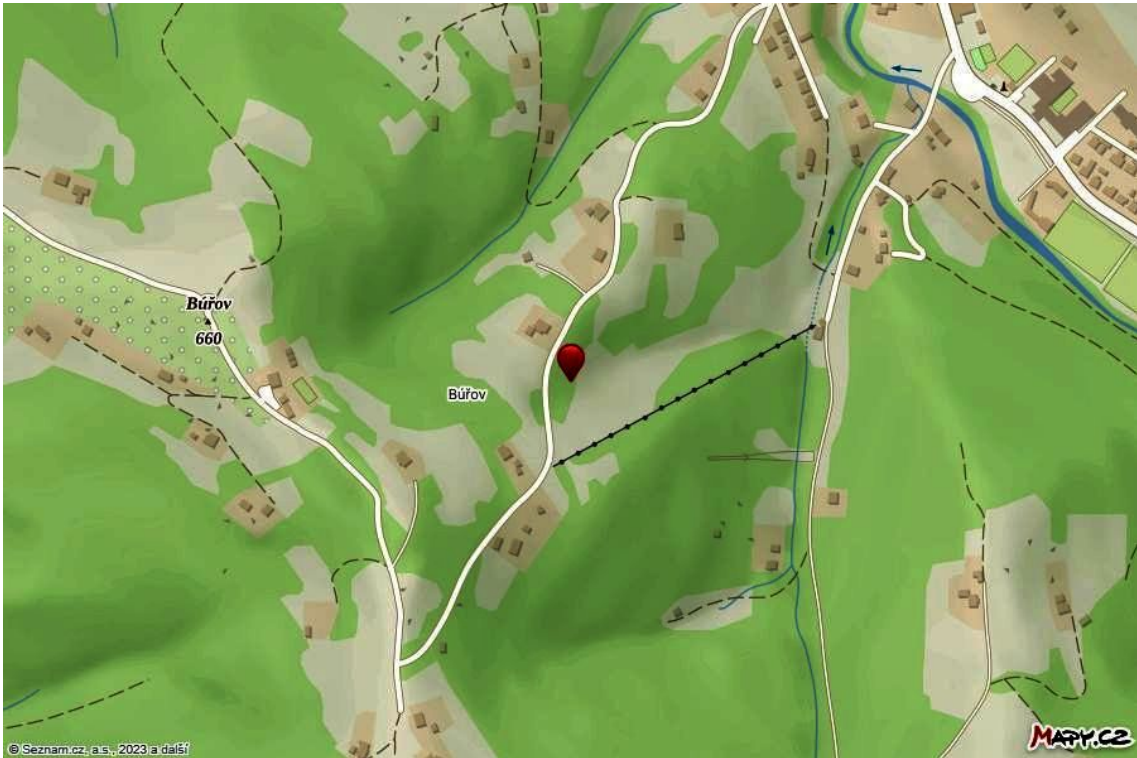
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



mapa oblasti



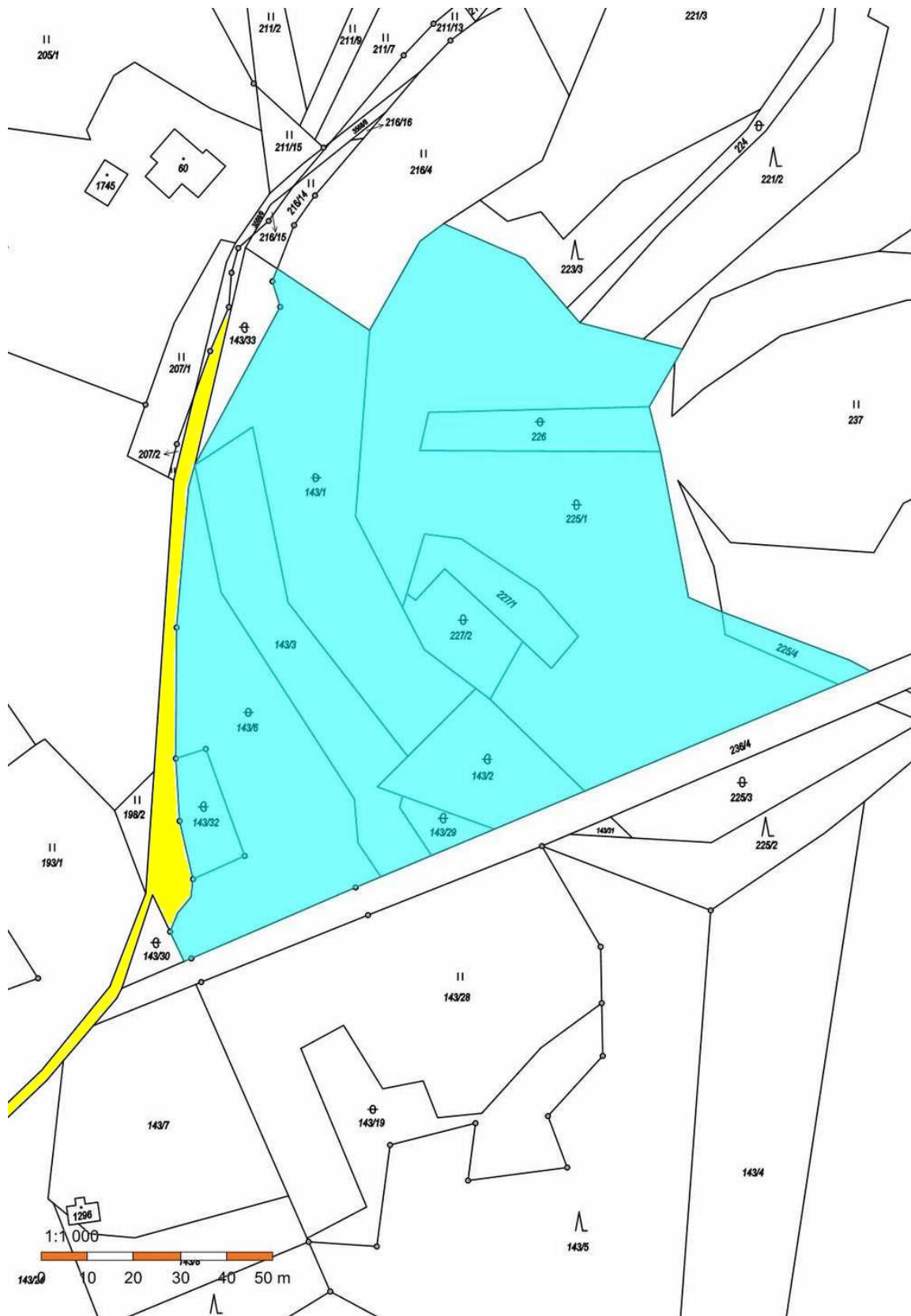
mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



modře - předmět ocenění, žlutě - přístupová komunikace



modře - předmět ocenění, žlutě - přístupová komunikace



## O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### Hlavní využití plochy:

- občanská vybavenost pro vzdělání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, chráněné bydlení, sakrální stavby, obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování

### Přípustné využití plochy:

- dopravní a technická infrastruktura související a slučitelná s hlavním využitím
- nevýrobní služby
- nerušící a neobtěžující živnostenské provozy
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

### Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení pouze jako součást stavby občanského vybavení

### Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby v návaznosti na okolní zástavbu – u nových staveb max. 2 nadzemní podlaží a podkroví

## DS – PLOCHY PRO SILNIČNÍ DOPRAVU

### Hlavní využití plochy:

- silniční doprava

### Přípustné využití plochy:

- objekty a činnosti související s hlavním využitím plochy
- technická infrastruktura související a slučitelná s hlavním využitím
- zeleň, která nesnižuje bezpečnost dopravy
- veřejná prostranství
- protihluková, protipovodňová a protierozní opatření
- stezky pro pěší, cyklostezky

### Podmíněně přípustné využití plochy:

- plocha **DS 80** - pouze účelová komunikace, která propojí stávající komunikace v lokalitě Lušová
- využití plochy **DS 151** je podmíněno zpracováním biologického posouzení
- plocha **DS 198** - pouze parkoviště zpevněné propustným materiálem
- v plochách, do nichž zasahují sesuvná území, je výstavba podmíněna zpracováním inženýrsko-geologického posouzení



## OS – PLOCHY PRO TĚLOVÝCHOVU A SPORT

### Hlavní využití plochy:

- občanské vybavení pro tělovýchovu a sport

### Přípustné využití plochy:

- související služby a stravování
- dopravní a technická infrastruktura související a slučitelná s hlavním využitím
- ubytovny
- veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště
- související občanské vybavení v rozsahu nezbytně nutném a potřebném pro plnohodnotné zabezpečení hlavního využití vymezené plochy

### Podmíněně přípustné využití plochy:

- bydlení pouze jako součást stavby občanského vybavení
- v plochách, do nichž zasahují sesuvná území je výstavba podmíněna zpracováním inženýrsko-geologického posouzení
- využití plochy **OS 194** je podmíněno zpracováním biologického posouzení
- plocha **OS 113** – pouze lyžařský areál (vleky, lanovky, strojovny – realizace těchto záměrů je podmíněna zpracováním biologického posouzení)
- plocha **OS 114** – pouze golfové hřiště; vodní plochy - jezírka a vodní tůně pouze v souvislosti se zřizováním nových bio zón

### Nepřípustné využití plochy:

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- motoristický sport
- plocha **OS 113** - jiné než zimní využití plochy

### Podmínky prostorového uspořádání:

- nové objekty nebo stavební úpravy, nástavby a přístavby stávajících objektů budou svým objemem, výškou a měřítkem respektovat okolní zástavbu





ohřívárna