

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1573/66/23

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika., odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku č. St. 85, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 213, pozemku č. St. 1158, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemků č. 1091/1, č. 11092/1, č. 1094/2 a č. 1094/3. Pozemky se nachází v katastrálním území Oldřichovice u Třince v obci Třinec v okrese Frýdek - Místek.

**Znalec:** Ing. Miroslav Balnar  
Vratimovská 425  
739 32 Vratimov - Horní Datyně  
telefon: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]  
IČ: 154 90 807 datová schránka: pkys5ya

**Zadavatel:** GAVLAS spol. s r.o.  
Politických vězňů 21  
110 00 Praha 1

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 49 a 16 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 31.8.2023

**Vyhotoveno:** Ve Vratimově 20.9.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Na základě objednávky společnosti GAVLAS spol. s r.o. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 84 pro katastrální území Oldřichovice u Třince v obci Třinec v okrese Frýdek - Místek a to :

- spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku č. St. 85, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 213 a pozemku č. St. 1158, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemků č. 1091/1, č. 11092/1, č. 1094/2 a č. 1094/3.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění se provádí pro účely dražby v insolvenčním řízení

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

Znalci nebyl při místním šetření umožněn vstup do nemovitosti. Znalec tak vycházel z fotografií a znaleckého posudku č. 084/2022, které poskytl zadavatel znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.8.2023 za přítomnosti znalce.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**

Znalec využil při zpracování znaleckého posudku informace poskytnuté majitelem nemovitosti, dále vycházel z předložených listinných dokumentů a z výsledku a zjištěných skutečností při místním šetření. V části znaleckého posudku o výroku o tržní ceně nemovitosti, znalec vycházel z informací vlastní databáze nemovitostí a z informací získaných z uzavřených kupních smluv a z databází realitních kanceláří působících v regionu.

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 84, který vyhotovil Katastrální úřad Třinec ke dni 11.5.2023
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Znalecký posudek č. 084/2022, který vypracoval Znalecký ústav český Krumlov s.r.o. ke dni 3.3.2022
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření a další informace, které poskytl objednatel znaleckého posudku

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoliv odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot uvedených v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému datu, k datu ocenění.

### **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 337/2022 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo) při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy, mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

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

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjí v období rozvoje tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

### **Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody :**

**Věcná hodnota (časová cena)** je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Výnosová metoda** je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Porovnávací metoda** je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

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

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur působících v regionu. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi cenové mapy Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a účel užití nemovitosti.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti bylo znalcem zjištěno, že tento typ nemovitostí je předmětem obchodování na realitním trhu. Proto bylo možno nalézt srovnatelné nemovitosti které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu srovnatelných objektů. S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti použil znalec pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodu.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Třinec, k.ú.  
Oldřichovice u Třince

Adresa nemovité věci: Třinec 213, 739 61 Třinec

#### Vlastnické a evidenční údaje

Bc. Marek Ivaniš, 841031/8015, Vendryně 1280, 739 94 Vendryně, LV: 84, podíl: 1 / 4

Jan Kubiczek, Oldřichovice 213, 739 61 Oldřichovice, LV: 84, podíl: 1 / 2

Ing. Ondřej Starý, Horní 1004, 739 61 Třinec - Lyžbice, LV: 84, podíl: 1 / 4

Pozemek č. St. 85	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	1 129 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba : Oldřichovice č.p. 213, rod. dům				
Stavba stojí na pozemku p.č. : St. 85				
Pozemek č. St. 1158	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	64 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba : bez č.p., zem. stav.				
Stavba stojí na pozemku p.č. : St. 1158				
Pozemek č. 1091/1	-	zahrada	-	2 261 m <sup>2</sup>
Pozemek č. 1092/1	-	zahrada	-	1 751 m <sup>2</sup>
Pozemek č. 1094/2	-	zahrada	-	146 m <sup>2</sup>
Pozemek č. 1094/3	-	zahrada	-	45 m <sup>2</sup>

#### Vlastník :

Bc. Marek Ivaniš podíl 1/4

Jan Kubiczek podíl 1/2

## Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Podstatné informace byly čerpány ze znaleckého posudku č. 084/2022 ze dne 3.3.2022.

## Místopis

Statutární město Třinec se nachází v okrese Frýdek – Místek v Moravskoslezském kraji. Město se nachází cca 32 km jihovýchodně od Ostravy. Žije zde 34 306 obyvatel a město se nachází v nadmořské výšce 306 m. Třincem protéká řeka Olše a říčka Tyrka. Město bezprostředně navazuje na hranici s Polskem. Město se nachází v podhůří Těšínských Beskyd pod vrcholem Javorového. Ve městě funguje městská hromadná doprava ( autobusy ). Město je především známé svým těžkým průmyslem. Dominantní postavení ve městě mají Třinecké železárny. Ve městě se nachází kompletní infrastruktura obchodů a služeb ( školy různého typu, banky, obchodní centrum, sportovní hala, restaurace apod.. V dosahu je rovněž rekreační zóna – lyžařské vleky, golfové hřiště, koupaliště apod.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

1094/1

Správa silnic

## Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům se nachází na okraji města Třinec ve směru na Frýdek - Místek. Dům je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Dům je nezateplený a evidentně ve velmi špatném technickém stavu.

Objekt je přístupný z místní zpevněné komunikace.

## Rizika

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

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

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

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

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

---

- ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář: Na listu vlastnictví č. 84 pro katastrální území Oldřichovice u Třince je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

°Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 24 167 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro : Česká republika, vykonává Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, 702 00 Ostrava

Povinnost k : Jan Kubiczek, [REDACTED]

Parcela č. St. 1158, Parcela č. St. 85, Parcela č. 1091/1, Parcela č. 1092/1, Parcela č. 1094/2, Parcela č. 1094/3

Listina : Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Třinec -2725512/2019/3218-807524 ze dne 24.6.2019

°Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 46 068 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro : Česká republika, vykonává Okresní správa sociálního zabezpečení, Palackého 115, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Jan Kubiczek, [REDACTED]

Parcela č. St. 1158, Parcela č. St. 85, Parcela č. 1091/1, Parcela č. 1092/1, Parcela č. 1094/2, Parcela č. 1094/3

Listina : Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva, Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek - Místek 48002-220-8030/2019 -03642/KM-1 ze dne 25.9.2019

°Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 39 108 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro : Česká republika, vykonává Okresní správa sociálního zabezpečení, Palackého 115, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Jan Kubiczek, [REDACTED]

Parcela č. St. 1158, Parcela č. St. 85, Parcela č. 1091/1, Parcela č. 1092/1, Parcela č. 1094/2, Parcela č. 1094/3

Listina : Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva, Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek - Místek 48002-220-8030/2019 -03643/KM-1 ze dne 25.9.2019

°Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 24 732,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro : Česká republika, vykonává Okresní správa sociálního zabezpečení, Palackého 115, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Jan Kubiczek, [REDACTED]

Parcela č. St. 1158, Parcela č. St. 85, Parcela č. 1091/1, Parcela č. 1092/1, Parcela č. 1094/2, Parcela č. 1094/3

Listina : Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva, Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek - Místek 48002-220-8030/2019 -00926/KM-2 ze dne 19.2.2020

°Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 26 263,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro : Česká republika, vykonává Okresní správa sociálního zabezpečení, Palackého 115, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Jan Kubiczek, [REDACTED]

Parcela č. St. 1158, Parcela č. St. 85, Parcela č. 1091/1, Parcela č. 1092/1, Parcela č. 1094/2, Parcela č. 1094/3

Listina : Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva, Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek - Místek 48002-220-8030/2019 -00927/KM-2 ze dne 19.2.2020

°Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 32 181,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro : Česká republika, vykonává Okresní správa sociálního zabezpečení, Palackého 115, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Jan Kubiczek, [REDACTED]

Parcela č. St. 1158, Parcela č. St. 85, Parcela č. 1091/1, Parcela č. 1092/1, Parcela č. 1094/2, Parcela č. 1094/3

Listina : Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva, Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek - Místek 48002-220-8030/2019 -00929/KM-2 ze dne 19.2.2020

°Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

1) k zajištění pohledávky ve výši 132 696,80 Kč vč. příslušenství

2) náklady soudního řízení ve výši 29 702,- Kč

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro : DBS invest s.r.o., Santražiny 575, 760 01 Zlín

Povinnost k : Jan Kubiczek, [REDACTED]

Parcela č. St. 1158, Parcela č. St. 85, Parcela č. 1091/1, Parcela č. 1092/1, Parcela č. 1094/2, Parcela č. 1094/3

Listina : Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti, Exekutorský úřad Strakonice, JUDr. Erik Smola 212 EX-174/2020 -9 ze dne 3.6.2020



**Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

---

**3.4. Obsah****Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům
2. Vedlejší stavba
3. Pozemek č. St. 85
4. Pozemek č. St. 1158
5. Pozemek č. 191/1
6. Pozemek č. 1094/2
7. Pozemek č. 1094/3
8. Pozemek č. 1092/1

**Obsah tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům č.p. 213

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Třinec 213 739 61 Třinec
LV:	84
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Třinec
Katastrální území:	Oldřichovice u Třince
Počet obyvatel:	34 222
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 097,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 793,00 \text{ Kč/m}^2$

#### 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.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Podílové vlastnictví nemovitosti. Na nemovitosti vážnou zástavní a exekuční práva	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,103}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,030}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00

6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,114}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,040}$$

## 1. Rodinný dům

Znalci nebyl umožněn vstup do nemovitosti. Popis technického stavu je sestaven dle předložených fotografií objednatelem znaleckého posudku a z dostupných informací. Znalec měl přístup na pozemek, ale do domu se nedostal.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je celý podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a plochou střechu. Nosná konstrukce je zděná, střecha plochá pravděpodobně s živičnou krytinou. Fasáda je nezateplená s břizolitoovu omítkou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné a obklady keramické. Vnitřní vybavení je převážně v původním technickém stavu. Vybavení jednotlivých konstrukcí je standardní. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené.

Technický stav jednotlivých konstrukcí je průměrný s vysokým stupněm technického a morálního opotřebení.

Dle předložených fotografií je objekt v posledním období neudržovaný a zcela mimo technickou údržbu.



## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 093,- Kč/m <sup>3</sup>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

P.P.:	=	101,00 m <sup>2</sup>
1.N.P.:	=	101,00 m <sup>2</sup>
2.N.P.:	=	101,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
P.P.:	101,00 m <sup>2</sup>	2,60 m
1.N.P.:	101,00 m <sup>2</sup>	2,60 m
2.N.P.:	101,00 m <sup>2</sup>	2,40 m

## Obestavěný prostor

P.P.:	(101,00)*(2,60)	=	262,60 m <sup>3</sup>
1.N.P.:	(101,00)*(2,60)	=	262,60 m <sup>3</sup>
2.N.P.:	(101,00)*(2,50)	=	252,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>777,70 m<sup>3</sup></u>

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	101,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	303,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 3,00		

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,760 = \mathbf{0,665}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,010}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,093,- \text{ Kč/m}^3 * 0,665 = 1\,391,85 \text{ Kč/m}^3$

$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 777,70 \text{ m}^3 * 1\,391,85 \text{ Kč/m}^3 * 1,030 * 1,010 = 1\,126\,064,15 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 126 064,15 Kč**

## 2. Vedlejší stavba

Jedná se o objekt zděné konstrukce, který se nachází za rodinným domem na pozemku č. St. 1158. Objekt je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím. V objektu se nachází garáž a dílna. Nosná konstrukce je zděná, fasáda je břizolitová. Krov je dřevěný pultový, střešní krytina je pravděpodobně plechová. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Podlaha je betonová. Vrata jsou dvoukřídlová kovová, okna jsou jednoduchá.

Celkově je objekt ve špatném technickém stavu, neudržovaný s vysokým stupněm technického a morálního opotřebení.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny  
1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
N.P.	64,00	2,50 m
		<b>64,00 m<sup>2</sup></b>

## Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	N.P. (64)*(2,60) =	166,40
Obestavěný prostor - celkem:		<b>166,40 m<sup>3</sup></b>

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

## Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0000</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7380
<hr/>			
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>		=	<b>3 764,75</b>
<b>Plná cena:</b>	166,40 m <sup>3</sup> * 3 764,75 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>626 454,40 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 48 / 80 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,0 % / 100)

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

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,400
=	<b>250 581,76 Kč</b>
*	1,040
=	<b>260 605,03 Kč</b>
=	<b>260 605,03 Kč</b>

**Vedlejší stavba - zjištěná cena**

**= 260 605,03 Kč**

## 3. Pozemek č. St. 85

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba rodinného domu č.p. 213.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,030**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,010**

## Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,030 \* 1,000 \* 1,010 = 1,040**



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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	793,-	1,040		824,72

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	85	1 128	824,72	930 284,16
Stavební pozemek - celkem			1 128		<b>930 284,16</b>

**Pozemek č. St. 85 - zjištěná cena celkem = 930 284,16 Kč**

### 4. Pozemek č. St. 1158

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba hospodářské budovy.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,010$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,010 = 1,040$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	793,-	1,040		824,72

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	1158	64	824,72	52 782,08
Stavební pozemek - celkem			64		<b>52 782,08</b>

**Pozemek č. St. 1158 - zjištěná cena celkem = 52 782,08 Kč**

### 5. Pozemek č. 191/1

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

#### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 2\,261,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,261,00) / 2\,261,00 = \mathbf{0,888}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,010}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{1,040}$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	793,-	1,040		824,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	191/1	2 261	824,72	
	Redukční koeficient R = 0,888			732,35	1 655 843,35
Stavební pozemek - celkem			2 261		<b>1 655 843,35</b>

**Pozemek č. 191/1 - zjištěná cena celkem = 1 655 843,35 Kč**

### 6. Pozemek č. 1094/2

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,030**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,010**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Okrajem pozemku prochází plynovodní přípojka	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů 
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,940$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,030 \* 0,940 \* 1,010 = 0,978**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	793,-	0,978		775,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1094/2	146	775,55	113 230,30
Stavební pozemek - celkem			146		<b>113 230,30</b>

**Pozemek č. 1094/2 - zjištěná cena celkem = 113 230,30 Kč**

### 7. Pozemek č. 1094/3

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,030$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,010$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - Okrajem pozemku prochází planovodní potrubí.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,940$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,030 * 0,940 * 1,010 = 0,978$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <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	793,-	0,978		775,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1094/3	45	775,55	34 899,75
Stavební pozemek - celkem			45		<b>34 899,75</b>

**Pozemek č. 1094/3 - zjištěná cena celkem = 34 899,75 Kč**

## 8. Pozemek č. 1092/1

### Ocenění

#### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - vlastní území:	160,00%
vlivem imisního zatížení - při silném znečištění:	-20,00%
Celková úprava ceny:	140,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1092/1	84811	1 751	2,40	140,00	5,76	10 085,76
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 751 m <sup>2</sup>				<b>10 085,76</b>

**Pozemek č. 1092/1 - zjištěná cena celkem = 10 085,76 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 213

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	944,10 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	367,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	5 395,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům č. 1</b>
<b>Lokalita:</b>	Frýdlant nad Ostravicí
<b>Popis:</b>	Jedná se o samostatně stojící objekt, který je vhodný k rekonstrukci rekonstrukci, avšak může sloužit jako dvougenerační bydlení nebo bydlení a podnikání v jednom. Dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. V přízemí domu se nachází dispozice 3+1, s koupelnou a toaletou, v podkroví pak dispozice 1+1. Je zde, ale velmi prostorná půda, kde můžete vybudovat minimálně další dva pokoje a koupelnu s toaletou. Před lety byly v podkroví vyměněny elektrické rozvody, které mají samostatné elektrické měřidlo. V roce 2016 byla v přízemí zrekonstruovaná koupelna. Dále dům nabízí pěknou zahrádku a garáž na jeden vůz.
<b>Pozemek:</b>	1 000,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 120,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,10
K3 Poloha - Frýdlant n.O.	0,95
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - k rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - Frýdlant n.O.; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - k rekonstrukci; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 20.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 600 000	180,00	25 556	1,09	27 856

**Název:** Rodinný dům č. 2

**Lokalita:** Ropice

**Popis:** Jedná se o celo podsklepený cihlový rodinný dům v obci Ropice. Nemovitost je ve velice udržovaném původním stavu (vyměněné okna za plastové, nová střešní krytina betonová taška, tepelné čerpadlo., nezateplená fasáda..) a patří k ní zděná hospodářská stavba se dvěma garážemi a velký pozemek o celkové výměře 2.900m<sup>2</sup> v územním plánu vedeny jako stavební. Přizemí domu tvoří vstupní chodba, obývací pokoj, ložnice, jeden menší pokoj, kuchyně s jídelnou, koupelna, WC a spíž. Ve druhém patře je stejná dispozice + terasa a výstup na půdu. Topení zajišťuje tepelné čerpadlo nebo kotel na tuhá paliva, napojeno na obecní vodovod, odpady žumpa. Dojezd po obecní asfaltové komunikaci. Jedná se o klidné místo s dostatkem soukromí, v blízkosti les.

**Pozemek:** 2 900,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 110,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,03
K3 Poloha - Ropice	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - lepší technický stav	0,90
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



Zdroj: Nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - Ropice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - lepší technický stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.9.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 690 000	160,00	29 313	0,88	25 795

**Název:** Rodinný dům č. 3

**Lokalita:** Vendryně

**Popis:** Jedná se o objekt rodinného domu zděné konstrukce ve Vendryni o velikosti 4+1. V objektu se nachází velká půda, kde byla započata přestavba (výměna trámu, latí, zateplení). Dům se nachází ve velmi klidné lokalitě. Zastavěná plocha domu je 100m<sup>2</sup> a celková užitná plocha je 160m<sup>2</sup>. Zahrada je o celkové ploše 1 120 m<sup>2</sup>, Součástí domu je garáž, velká patrová hospodářská budova, menší hospodářská budova, skleník. Dům je celopodsklepený. Dům je nezateplený a celkově je připraven k rekonstrukci. Technický stav je převážně původní. Dům je napojený na obecní vodovod, kanalizaci, plyn. Pro vytápění domu je k dispozici plynový kotel i kotel na tuhá paliva.

**Pozemek:** 1 220,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95

K2 Velikosti objektu - 4 + 1 1,00

K3 Poloha - Vendryně 0,95

K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00

K5 Celkový stav - k rekonstrukci 1,00

K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,10

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



Zdroj: Nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 4 + 1; Poloha - Vendryně; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - k rekonstrukci; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.7.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 500 000	160,00	28 125	0,99	27 844

**Název:** Rodinný dům č. 4

**Lokalita:** Třinec - Oldřichovice

**Popis:** Jedná se o dvougenerační rodinný dům o velikosti 2 x 3+1 v Třinci , v Oldřichovicích .

Zastavěná plocha nemovitosti činí 160 m<sup>2</sup> , plocha pozemku včetně zastavěné plochy činí 1059 m<sup>2</sup>. Objekt je celý podsklepený zděné konstrukce. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, nebo na plyn , který je umístěn ve sklepě, rozvod tepla je vyřešen ústředním topením . Obecní vodovod ,kanalizace . Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem ,nebo přímo přes topení na tuhá paliva. V suterénu se nachází čtyři místnosti s různou velikostí , včetně skladů, technického zázemí a garáže V prvním NP se nachází , předsíní, chodba se vstupem do sklepa a druhého NP, kuchyně, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice ,komora, koupelna a WC. Druhé NP je řešeno obdobně jako první NP, kuchyň, tři místnosti ,koupelna, WC, prosklený pokoj s balkonem místo předsíně.

Na oplocené udržované zahradě s květinovými záhonky a zeleninovou výsadbou, se nachází i zděná garáž o výměře 28 m<sup>2</sup> a malá hospodářská budova .

Dům je v průměrném technickém stavu, byla provedena částečná rekonstrukce - výměna oken, elektrických rozvodů ,fasády, napojení kanalizační sítě, plynu, vodovodu apod.

Centrum Třince 5km , rychlé napojení na rychlostní silnici do Frýdku, Ostravy, Karviné.

**Pozemek:** 1 200,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95  
K2 Velikosti objektu - 2 x 3 + 1 1,00  
K3 Poloha - Oldřichovice 1,00  
K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00  
K5 Celkový stav - lepší technický stav 0,90  
K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,07  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - 2 x 3 + 1; Poloha - Oldřichovice; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - lepší technický stav; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 30.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 000 000	160,00	31 250	0,91	<b>28 438</b>

**Název:** Rodinný dům č. 5

**Lokalita:** Třinec - Konská

**Popis:** Jedná se o prodej rodinného domu zděné konstrukce v klidné části obce Třinec - Konská. Tento rodinný dům byl postaven a kolaudován v roce 1958. Jedná se o prostorný, celopodsklepený patrový dům s podkrovím a sklonitou střechou. Přestože dům vyžaduje kompletní rekonstrukci, je stále ve velmi dobrém a udržovaném stavu, takže se do něj můžete ihned nastěhovat. Dům je nezateplený. V domě jsou dvě kuchyně, čtyři ložnice, koupelnu, samostatným WC, verandou, balkonem a dvěma předsíněmi. V pokojích najdete nové dřevěné podlahy. Nový plynový kotel zajišťuje účinné vytápění domu. Rodinný dům je postaven na stavebním pozemku o rozloze 4390 m<sup>2</sup>. Dům je připojen na městský vodovod. Součástí domu je také hospodářská budova a garáž s přídatným prostorem na půdě. Celý pozemek je oplocený.

**Pozemek:** 4 390,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 182,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 90,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95  
K2 Velikosti objektu - menší objekt 1,10  
K3 Poloha - Konská 1,00  
K4 Provedení a vybavení - standardní 1,00  
K5 Celkový stav - dobrý, ale k rekonstrukci 0,95  
K6 Vliv pozemku - menší pozemek 1,03  
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - Konská; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý, ale k rekonstrukci; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
4 200 000	182,00	23 077	1,02	23 539

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro stanovení tržní hodnoty byly použity objekty, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako oceňovaný objekt. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ objektu, velikost objektu, technický stav, umístění v lokalitě, velikost pozemku, dopravní dostupnost a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních cca deseti měsíců.

Minimální jednotková porovnávací cena	23 539 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 694 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	28 438 Kč/m <sup>2</sup>

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	26 694 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 338 800 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	1 126 064,- Kč
2. Vedlejší stavba	260 605,- Kč
3. Pozemek č. St. 85	930 284,- Kč
4. Pozemek č. St. 1158	52 782,- Kč
5. Pozemek č. 191/1	1 655 843,- Kč
6. Pozemek č. 1094/2	113 230,- Kč
7. Pozemek č. 1094/3	34 900,- Kč
8. Pozemek č. 1092/1	10 086,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 4 183 794,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 183 790,- Kč**

slovy: Čtyřmilionyjednostoosmdesátřítisícsemsetdevadesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>4 183 790 Kč</b>
slovy: Čtyřmilionyjednostoosmdesátřítisícsemsetdevadesát Kč	

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 213

5 338 800,- Kč

Porovnávací hodnota	5 338 800 Kč
---------------------	--------------

### Silné stránky

- + poměrně výhodná lokalita z hlediska užívání objektu
- + velmi dobrá dopravní dostupnost
- + dobrá dostupnost okolní infrastruktury
- + větší výměra pozemků u domu

### Slabé stránky

- špatný technický stav objektu
- nezateplený objekt
- podílové vlastnictví nemovitosti

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 500 000 Kč</b>
slovy: Dvamilionpětsettisíc Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě dostatečně široký a znalci se podařilo zjistit dostatečně odpovídající počet uskutečněných převodů obdobných nemovitostí.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena. Zvýšená pozornost byla znalcem věnována technickému stavu bytové jednotky. Z dostupných informací u porovnávaných nemovitostí je zřejmé, že se jedná vesměs o nemovitosti ve srovnatelném technickém stavu. Znalcem bylo proto při porovnání přihlédnuto k technickému stavu oceňované nemovitosti.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu a jedna nabídka z vlastní databáze znalce.

**Tržní hodnota nemovitostí uvedených na LV č. 84 pro k.ú. Oldřichovice u Třince vč. pozemků a příslušenství je stanovena následovně :**

**Tržní hodnota nemovitostí na LV č. 84 - 5 500 000,- Kč**

**Podíl ve výši 1/2 - 2 750 000,- Kč**

**Cena podílu ve výši 1/2 po slevě ve výši 10 % za horší obchodovatelnost obchodního podílu  
2 500 000,- Kč**

Tržní hodnota byla stanovena pomocí porovnávací metody. Konečná tržní hodnota nemovitosti byla stanovena s ohledem na všechny zjištěné skutečnosti a výsledky místního šetření nemovitosti a s přihlédnutím k celkovému technickému stavu rodinného domu.

Rovněž bylo přihlédnuto ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a byla provedena analýza realitního trhu s vyhodnocením současné situace a předpokladu dalšího vývoje v oblasti trhu nemovitostí.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec při stanovení tržní hodnoty nemovitosti použil několik oceňovacích metod ( metoda nákladová a porovnávací metoda ). Každá z použitých metod má své přednosti a nevýhody. Z tohoto důvodu znalec provedl podrobnou analýzu nemovitosti. Pro hodnocení byla zvolena strategická SWOT analýza.

- Silné stránky

- 1- výhodná lokalita s ohledem na charakter objektu a jeho účel užití
- 2- dobrá dopravní dostupnost
- 3 - dostupnost rekreačních oblastí v podhůří Beskyd
- 4- velmi dobrá dostupnost okolní infrastruktury
- 5- blízkost Statutárního města Třince
- 6- větší výměra pozemku

- Slabé stránky

- 7- špatný technický stav objektu
- 8- nezateplený objekt
- 9- objekt není v poslední době užíván

- - Příležitosti

- možnost kompletní a celkové modernizace rodinného domu a provedení dalších venkovních úprav

Znalec provedl důkladnou kontrolu realitního trhu, ale bylo zjištěno, že nemovitosti tohoto typu jsou v daném místě a ve hledaném čase předmětem obchodování.

Z tohoto důvodu znalec volil použít kombinaci porovnávací metody a nákladové metody. Pro tento účel znalec provedl důkladnou analýzu současného stavu realitního trhu vč. podrobného průzkumu trhu v dané lokalitě. Ve znaleckém posudku jsou uvedeny získané údaje z nájmu podobných prostor. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nemovitosti, konstrukce domu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost, technický stav a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze znalce a rovněž bylo využito informací z dostupných databází realitních agentur působících v regionu. Pro porovnání byly vybírány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců ( bylo využito přístupu do databáze realizovaných prodejů - Octopus ).

Výsledkem a závěrem těchto použitých metod ( Metoda administrativní ceny a porovnávací metody ) je stanovená konečná tržní hodnota nemovitosti ( obvyklá cena ), která je uvedena v tomto znaleckém posudku. Znalec poté provedl závěrečnou analýzu všech získaných údajů a po zvážení celkové situace na realitním trhu stanovil celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

## 5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření, znalecký posudek č. 084/2022, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla následně stanovena obvyklá cena

( tržní hodnota )

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě objednávky společnosti GAVLAS spol. s r.o. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 84 pro katastrální území Oldřichovice u Třince v obci Třinec v okrese Frýdek - Místek a to :

- pozemku č. St. 85, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 213, pozemku č. St. 1158, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemků č. 1091/1, č. 11092/1, č. 1094/2 a č. 1094/3.

**Obvyklá cena**

**2 500 000 Kč**

slovy: Dvamilionpětsettisíc Kč

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

Znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti. K dispozici měl pouze fotografie interiéru, které objednatel znaleckého posudku obdržel od jednoho ze spoluvlastníků. Znalec tak nemohl zcela objektivně a přesně posoudit technický stav rodinného domu.

Zástavní právo a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsané na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění ( insolvenční zákon ), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006 , v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Informace , které jsou uvedeny v písemné části územního plánu a poznámky, které jsou uvedeny v listu vlastnictví u jednotlivých pozemků ( způsob ochrany chráněná ložisková území ), nemají zásadní vliv na tržní hodnotu nemovitosti.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

List vlastnictví č. 84 pro k.ú. Oldřichovice u Třince	1
List vlastnictví č. 84 - str. 2	1
List vlastnictví č. 84 - str. 3	1
List vlastnictví č. 84 - str. 4	1
List vlastnictví č. 84 - str. 5	1
List vlastnictví č. 84 - str. 6	1
List vlastnictví č. 84 - str. 7	1
List vlastnictví č. 84 - str. 8	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotografie exteriér	1
Fotografie - interiér	1
Územní plán - str. 1	1
Územní plán - str. 2	1
Územní plán - str. 3	1

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1573/66/23.

Ve Vratimově 20.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar  
Vratimovská 425  
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 1573/66/23

počet stran A4 v příloze:

---

List vlastnictví č. 84 pro k.ú. Oldřichovice u Třince	1
List vlastnictví č. 84 - str. 2	1
List vlastnictví č. 84 - str. 3	1
List vlastnictví č. 84 - str. 4	1
List vlastnictví č. 84 - str. 5	1
List vlastnictví č. 84 - str. 6	1
List vlastnictví č. 84 - str. 7	1
List vlastnictví č. 84 - str. 8	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotografie exteriér	1
Fotografie - interiér	1
Územní plán - str. 1	1
Územní plán - str. 2	1
Územní plán - str. 3	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2023 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 23104/2020 pro Jan Kubálek, JUDr.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598810 Třinec

Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince

List vlastnictví: 84

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ivaniš Marek Bc., [redacted]	[redacted]	1/4
Kubiczek Jan, [redacted]	[redacted]	1/2
Starý Ondřej Ing., [redacted]	[redacted]	1/4

B Nemovitosti

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 85	1128	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Oldřichovice, č.p. 213, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 85				
St. 1158	64	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1158				
1091/1	2261	zahrada		zemědělský půdní fond
1092/1	1751	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1094/2	146	zahrada		zemědělský půdní fond
1094/3	45	zahrada		zemědělský půdní fond

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

B2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění daňové pohledávky ve výši 24.167 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jizdárně  
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted] RČ/IČO:

Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1, Parcela: 1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Třinec -2725512/2019 /3218-80542-807524 ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2019 12:13:03. Zápis proveden dne 16.07.2019: uloženo na prac. Třinec

Počasi k 24.06.2019 12:13

V-2444/2019-832

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kod: 832.  
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2023 08:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec  
Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince List vlastnictví: 84  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Třinec -2725512/2019 /3218-80542-807524 ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2019 12:13:03. Zápis proveden dne 16.07.2019; uloženo na prac. Třinec

V-2444/2019-832

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Třinec -2725512/2019 /3218-80542-807524 ze dne 24.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2019 12:13:03. Zápis proveden dne 16.07.2019; uloženo na prac. Třinec

V-2444/2019-832

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 46.068 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,  
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted] RČ/IČO:

Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1, Parcela: 1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek 48002-220-8030/2019 -03642/KM-1 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 15:22:46. Zápis proveden dne 18.10.2019.

V-3805/2019-832

Pořadí k 26.09.2019 15:22

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 39.108 Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,  
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted] RČ/IČO:

Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1, Parcela: 1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek 48002-220-8030/2019 -03643/KM-1 ze dne 25.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2019 15:22:50. Zápis proveden dne 18.10.2019.

V-3806/2019-832

Pořadí k 26.09.2019 15:22

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2023 08:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec  
Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince List vlastnictví: 84  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 24.732 Kč s příslušenstvím  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2  
Oprávnění pro  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,  
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek  
Povinnost k  
Kubiczek Jan, [REDAKCE] RČ/IČO:  
[REDAKCE]  
Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1, Parcela:  
1094/2, Parcela: 1094/3  
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§  
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-  
Místek 48002-220-8070/2020 -00926/KM-2 ze dne 19.02.2020. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 20.02.2020 17:59:33. Zápis proveden dne 13.03.2020.  
V-573/2020-832  
Pořadí k 20.02.2020 17:59
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 26.263 Kč s příslušenstvím  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2  
Oprávnění pro  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,  
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek  
Povinnost k  
Kubiczek Jan, [REDAKCE] RČ/IČO:  
[REDAKCE]  
Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1, Parcela:  
1094/2, Parcela: 1094/3  
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§  
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-  
Místek 48002-220-8070/2020 -00927/KM-2 ze dne 19.02.2020. Právní účinky zápisu  
k okamžiku 20.02.2020 17:59:40. Zápis proveden dne 13.03.2020.  
V-574/2020-832  
Pořadí k 20.02.2020 17:59
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 32.181 Kč s příslušenstvím  
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2  
Oprávnění pro  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-Místek,  
Palackého 115, Místek, 73801 Frýdek-Místek  
Povinnost k  
Kubiczek Jan, [REDAKCE] RČ/IČO:  
[REDAKCE]  
Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1, Parcela:  
1094/2, Parcela: 1094/3  
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§  
104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Frýdek-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.  
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2023 08:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec  
Kat. území: 710032 Oldřichovice u Třince List vlastnictví: 84  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Místek 48002-220-8070/2020 -00929/KM-2 ze dne 19.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2020 17:59:49. Zápis proveden dne 13.03.2020.

V-575/2020-832

Pořadí k 20.02.2020 17:59

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
  - 1) k zajištění pohledávky ve výši 132.696,80 Kč včetně příslušenství
  - 2) náklady soudního řízení ve výši 29.702 Kčke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Oprávnění pro

DBS invest s.r.o., Santražiny 575, 76001 Zlín, RČ/IČO:  
28296389

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted], RČ/IČO:  
[redacted]

Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1, Parcela:  
1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Strakonice, JUDr. Erik Smola 212 EX-174/2020 -9 (28 EXE  
2687/2020-12) ze dne 03.06.2020. Právní moc ke dni 06.07.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 26.10.2020 12:38:32. Zápis proveden dne 18.11.2020.

V-3944/2020-832

Pořadí k 21.05.2020 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaromír Franc, [redacted]

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted], RČ/IČO:  
[redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jičín 023  
EX-01375/2019 -007 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
02.10.2019 17:46:35. Zápis proveden dne 04.10.2019; uloženo na prac. Jičín

Z-4504/2019-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- podíl ve výši 1/2

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted]

RČ/IČO: [redacted]

Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1,  
Parcela: 1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jičín, Mgr.  
Jaromír Franc, 023 EX-01375/2019 -054 (28 EXE 3496/2019-7) ze dne 09.01.2020.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2020 04:30:44. Zápis proveden dne  
20.01.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-164/2020-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 023 EX-01375/2019

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 4



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2023 08:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec  
Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince List vlastnictví: 84  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná, Mgr. Simona Kiselová, 171 EX-00203/2018 -119 (26 EXE 2223/2018) ze dne 20.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2020 18:00:20. Zápis proveden dne 24.03.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1557/2020-802

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná, Mgr. Lukáš Jicha 203 EX-16067/2020 -14 (26 EXE 3406/2020-11) ze dne 20.03.2020. Právní moc ke dni 14.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 18:00:12. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Třinec

Z-995/2020-832

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, [redacted]

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted], RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 EX-16067/2020 -9 (26 EXE 3406/2020-11) ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2020 10:21:05. Zápis proveden dne 03.07.2020; uloženo na prac. Třinec

Z-1972/2020-832

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted]  
RČ/IČO: [redacted]  
Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1,  
Parcela: 1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203 EX-16067/2020 -14 (26 EXE 3406/2020-11) ze dne 02.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2020 10:21:05. Zápis proveden dne 03.07.2020; uloženo na prac. Třinec

Z-1973/2020-832

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, [redacted]

Povinnost k

Kubiczek Jan, [redacted], RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 10184/20-15 k 28 EXE-3063/2020 7 ze dne 17.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2020 15:22:04. Zápis proveden dne 21.08.2020; uloženo na prac. Praha

Z-28863/2020-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jana Jarková se sídlem [redacted]

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2023 08:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598810 Třinec  
Kat.území: 710032 Oldřichovice u Třince List vlastnictví: 84  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k  
Kubiczek Jan, [REDACTED], RČ/IČO:  
[REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-1955/2020 -9 ze dne 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 21:44:53. Zápis proveden dne 08.10.2020; uloženo na prac. Zlín

Z-5259/2020-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
- podíl ve výši 1/2

Povinnost k  
Kubiczek Jan, [REDACTED]  
RČ/IČO: [REDACTED]  
Parcela: St. 1158, Parcela: St. 85, Parcela: 1091/1, Parcela: 1092/1,  
Parcela: 1094/2, Parcela: 1094/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Zlín, JUDr. Jana Jarková, 207 EX-1955/2020 -15 (26 EXE 4443/2020) ze dne 06.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 21:44:48. Zápis proveden dne 14.10.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-6068/2020-802

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1323/1997 ze dne 29.5.1998, právní moc dne 20.6.1998.

POLVZ:175/1998

Z-7100175/1998-832

Pro: Kubiczek Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody 47 D-288/2007 -34 ze dne 12.07.2007. Právní moc ke dni 08.08.2007.

Z-4891/2007-832

Pro: Kubiczek Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva darovací ze dne 25.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.06.2008.

V-1957/2008-832

Pro: Kubiczek Jan, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

o Smlouva kupní ze dne 23.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2020 15:25:50. Zápis proveden dne 22.10.2020.

V-3575/2020-832

Pro: Ivaniš Marek Bc., [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Stary Ondřej Ing., [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.  
strana 7





















**MAGISTRÁT MĚSTA TŘINCE**  
**ODBOR STAVEBNÍHO ŘÁDU A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Jablunkovská 160, 739 61 Třinec



\*VITTRIVD\_211621\*

VÁŠ DOPIS ZN.:

ZE DNE:

ČÍSLO JEDN.:

SPIS. ZN.:

MMT/62664/2023/SŘAÚP/Mi2

MMT/11238/2023/SŘaÚP/Mi1

Doporučeně

GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů  
č.p. 1272/21, 110 00 Praha 1-Nové Město

VYŘIZUJE:

Ing. Hana Mitrengová

TELEFON:

E-MAIL:

[epodatelna@trinecko.cz](mailto:epodatelna@trinecko.cz)

DATUM:

04.09.2023

**ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE**  
**O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ**

Magistrát města Třince, odbor stavebního řádu a územního plánování, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), k žádosti podle § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a § 21 stavebního zákona o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území, kterou dne 03.08.2023 podal

**GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů č.p. 1272/21, 110 00 Praha 1-Nové Město**

(dále jen "žadatel"),

ve věci možnosti využití pozemků st. p. 85, 1158, parc. č. 1091/1, 1092/1, 1094/2 a 1094/3 v katastrálním území Oldřichovice u Třince, poskytuje podle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona tyto informace:

**Využití území a změna jeho využití je možná za těchto podmínek:**

1. Dle Územního plánu Třinec vydaného Zastupitelstvem města Třince dne 20.9.2011, který nabyl účinnosti dne 10.11.2011, Změny č. 1 územního plánu Třinec vydané Zastupitelstvem města Třince dne 8.12.2015 s nabytím účinnosti dne 30.12.2015, Změny č. 2 a 3 územního plánu Třinec vydanými Zastupitelstvem města Třince dne 11.09.2018 s nabytím účinnosti dne 30.11.2018, Změny č. 4 územního plánu Třinec vydané Zastupitelstvem města Třince dne 13.12.2022 Opatřením obecné povahy s nabytím účinnosti dne 17.01.2023 a Změny č. 5 územního plánu Třinec vydané Zastupitelstvem města Třince dne 25.04.2023 Opatřením obecné povahy s nabytím účinnosti dne 29.05.2023 (dále jen ÚP), je zájmové území situováno do zastavěného území města, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití, a to do plochy bydlení v rodinných domech (B1).
2. Dle platného Územního plánu Třinec je nutné dodržet podmínky využití plochy, které jsou stanoveny následovně:

IČ 00297313  
DiČ CZ00297313  
Č. ú. 1621781/0100



[www.trinecko.cz](http://www.trinecko.cz)

IDS 4anbqsj  
Fax 558 306 143  
Telefon 558 306 111

### PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH BI

#### Hlavní využití:

- pozemky a stavby rodinných domů s možným nebytovým využitím, s možností umístění nevýrobních služeb a drobných obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí

#### Přípustné využití:

- občanské vybavení komerčního typu slučitelné s bydlením, zejména pozemky a stavby pro obchod, stravování, ubytování, nerušící výrobní služby a nerušící výroba
- služební byty
- stavby a zařízení veřejných prostranství
- veřejná zeleň včetně mobiliáře
- stavby vedlejší
- plochy a zařízení pro neorganizovanou každodenní sportovně rekreační činnost
- oplocování pozemků
- samostatné garáže nebo přístřešky pro odstavení vozidel na pozemku RD jen jako vedlejší stavba ke stavbě hlavní
- činnosti, stavby a zařízení související se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

#### Podmíněně přípustné využití:

- realizace staveb pro bydlení a pro občanské vybavení veřejné infrastruktury v ochranných pásmech silnic a v ochranném pásmu dráhy je přípustná pouze při prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

#### Nepřípustné využití:

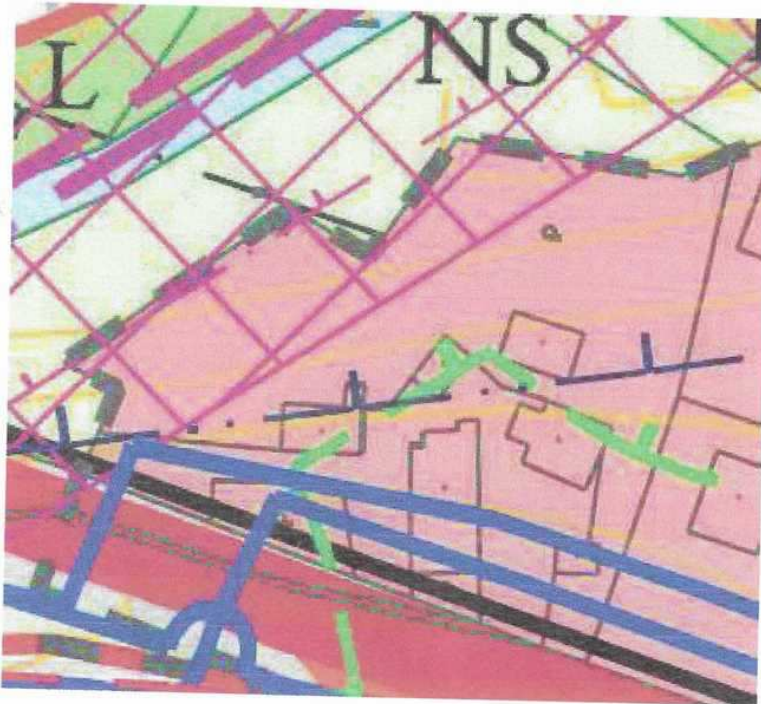
- veškeré činnosti, stavby a zařízení neslučitelné se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby a zařízení pro těžký průmysl a energetiku, lehký průmysl, pro těžbu a zpracování nerostů
- zemědělské stavby a stavby a zařízení pro chov i sportovně rekreační využití hospodářských zvířat
- samostatné sklady nesouvisející s hlavním využitím plochy
- stavby a zařízení výrobních a opravárenských služeb neslučitelné s bydlením
- stavby a zařízení pro automobilovou dopravu neslučitelné s bydlením
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů

#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výměra pozemků v zastavitelných plochách min. cca 800 m<sup>2</sup>, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby výměra nejmenšího rozděleného pozemku určeného pro výstavbu nového objektu s funkcí hlavní byla min. cca 800 m<sup>2</sup>
- objekty budou objemem, hmotovým řešením, tvarem, podlažností a typem zastřešení odpovídat převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby
- koeficient zeleně (KZ) – min. 0,50
- jednořadá koncepce zástavby



V zájmovém území ani v nejbližším okolí není úřadu znám žádný záměr významné komerční či dopravní stavby. Území je však v SZ části limitováno koridorem pro umístění energetického vedení, ozn. v ÚP jako EK2, viz výřez koordinačního výkresu ÚP. Z tohoto výkresu je zřejmý i průběh vodovodního řádu. Informaci o stávajícím připojení nebo možnosti napojení na vodovod nepřislouší podrobnosti ÚP.

**Poučení:**

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

„Otisk razítka“

Ing. Marek Labaj, v.r.  
vedoucí odboru

Za správnost vyhotovení: Ing. Hana Mitrengová

**Obdrželi:**

1. GAVLAS, spol. s r.o., IDDS: xph35a6  
sídl: Politických vězňů č.p. 1272/21, 110 00 Praha 1-Nové Město