

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 096537 / 2025

číslo posudku v evidenci znalce: 206 / 2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O tržní hodnotě nemovitosti pozemku p.č. St. 768 součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemků p.č. 660/1, p.č. 660/2, p.č. 660/5, p.č. 660/13, p.č. 1507/240, p.č. 1514/28 - LV 10580 v obci Hradec Králové, k.ú. Plotišť nad Labem, okres Hradec Králové.

Znalec: Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
telefon: +420 736 486 145
e-mail: odhadycvejn@gmail.com
IČ: 75288290 DIČ:



Zadavatel: IS CENTRUM I. s.r.o., IČ: 08434662
Štěpánská 1742/27, 110 00 Nové Město, Praha 1

Na základě pokynu zástavního věřitele a zprostředkovatelské smlouvy s insolvenčním správcem v ins. řízení č. KSHK 42 INS 9104/2021.

TRŽNÍ HODNOTA	22 000 000 Kč
----------------------	----------------------

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 27.11.2025

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 04.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o tržní hodnotě nemovitosti pozemku p.č. St. 768 součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemků p.č. 660/1, p.č. 660/2, p.č. 660/5, p.č. 660/13, p.č. 1507/240, p.č. 1514/28 - LV 10580 v obci Hradec Králové, k.ú. Plotiště nad Labem, okres Hradec Králové.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení tržní hodnoty.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.11.2025 za přítomnosti předsedy TJ Lokomotiva Hradec Králové z.s. p. Šubrta.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Vzhledem k tomu, že není k dispozici dostatečně široký a reprezentativní výběr relevantních nemovitostí ke zjištění jejich sjednaných cen, není možno v daném případě stanovit cenu obvyklou. Proto je postupováno podle § 2, odst. (3) zák. 151/1997 Sb. v platném znění a obvyklá cena předmětného majetku bude stanovena ve výši tržní hodnoty podle § 1b prováděcí vyhlášky Ministerstva financí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV 10580
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížení do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem v den prohlídky
- územní plán obce
- cenové údaje z KN
- výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů k porovnání
- databázový a oceňovací systém Valuo

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú.
Plotiště nad Labem
Adresa nemovité věci: Hradec Králové, 500 02 Hradec Králové

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 10580

TJ Lokomotiva Hradec Králové z.s., Habrmanova 192/2, Pražské Předměstí, 500 02 Hradec Králové

Místopis

Plotiště nad Labem jsou místní část a současně katastrální území statutárního města Hradce Králové, nachází se na severozápadě města. Působí zde komise místní samosprávy Plotiště nad Labem. Tato oblast je původní zemědělskou obcí, která je dodnes významná intenzivní zemědělskou výrobou, a to pro celé město i okolí. Má většinou charakter příměstské zástavby a žije zde zhruba dva tisíce obyvatel.

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 dálkové vytápění
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: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1507/2 Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408/51, 50003
Hradec Králové

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o sportovní areál, který tvoří fotbalové hřiště se zázeminím. Areál je situován v části města Plotiště nad Labem v Hradci Králové. Je umístěn mezi ulicemi Koutníkova a Zahrádkářská. Přístup do areálu je jak z ulice Koutníkova, tak i z ulice Zahrádkářská.

Areál se rozkládá na ploše 11 327 m² a tvoří jej:

fotbalové hřiště s přírodní trávou a závlahovým systémem

budova se šatnami

budova restaurace s krytou terasou - není zapsána v katastru nemovitostí

Areál je napojen na inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektřina.

Podle územního plánu obce Hradec Králové je většina pozemků vedena jako sportovní a rekreační plochy, pouze část pozemku p.č. 660/2 u ulice Koutníkova je vedena jako plochy parků, lesoparků a městské zeleně. Viz. mapa v příloze.

Součástí areálu je také oplocení areálu, brány, branky, zábradlí kolem hřiště, vedení inženýrských sítí a další drobné stavby.

Budova se šatnami na p.č. St. 768 o půdorysných rozměrech 9,40*11,30 m.

Jedná se o přízemní stavbu, kde boční a zadní stěny jsou zděné, přední stěna dřevěná montovaná. Střecha pultová. Dle sdělení je napojen na elektřinu, vodu, odpad sveden do potoka. Objekt je v podprůměrném technickém stavu.

Budova restaurace na p.č. 660/1 navazující na budovu šaten o půdorysných rozměrech 11,00*12,50 m.

Jedná se o zděnou stavbu nezapsanou v katastru nemovitostí, na kterou navazuje zastřešené restaurační posezení. Střecha pultová, střecha pravděpodobně zateplená. Podlahy prkenné, keramická dlažba. Dle sdělení je napojen na elektřinu, vodu, odpad. Vytápění lokální - krbové kamna. Rozvody elektřiny měděné. Objekt je v průměrném technickém stavu.

Vnitřní dispozice:

hlavní sál 39,1m², výčep 12,9m², místnost pro rozhodčí 15,1m², sociální zázemí 6,7m², WC 0,9m², WC ženy 2,8m², WC muži 5,65m², sklad 5,05m², sklad chlazení 2,9m², kuchyňka 6,5m², výlevka 1,5m², chodbička 1,0m²

Zastřešené posezení o půdorysných rozměrech 8,30*7,80 m.

Stavba zastřešení navazuje na objekt restaurace, jedná se o dřevěnou trámkovou kci s pultovou střechou. Podlaha prkenná dřevěná. V zastřešení se nachází venkovní zděný gril a udírna.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- 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
- Komentář: - věcné břemeno dle GP 409-324/1997 oprávnění pro p.č. 660/1, povinnost k p.č. 660/2 - nemá vliv na cenu
- na nemovitosti vážnou omezení zapsané na LV 10580 v oddíle C - viz. příloha - není zohledněno v ceně

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Komentář: Dle sdělení je uzavřena nájemní smlouva na nájem hospody na dobu neurčitou. Cena nájmu 16 000 Kč/měsíc. Tyto informace sděleny pouze ústně, bez předložení nájemních smluv.

3.2. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Sportovní areál

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Sportovní areál


Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	11 327,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej fotbalového areálu 23 230 m²	
Lokalita:	Chotečská 118 Zbuzany-Jinočany 252 25, okres Praha - západ	
Popis:	Sportovní areál, který tvoří dvě fotbalová hřiště, tribuna, kompletní zázemí a restaurace. Areál je situovaný v obci Zbuzany (okres Praha-západ), v klidné části s výbornou dopravní dostupností z Prahy. Přístup do areálu je zajištěn přes pozemek ve vlastnictví Středočeského kraje z ulice Chotečská. Areál se rozkládá na celkové ploše 23 230 m ² a tvoří jej: <ul style="list-style-type: none">· Hlavní fotbalové hřiště s přírodní trávou a závlahovým systémem· Tréninkové hřiště s umělým povrchem· Budova se šatnami, sociálním zázemím a bytem správce (4+1)· Restaurace s krytou terasou (Fotbalová Bašta)· Tribuna pro diváky, vnitroareálové komunikace a oplocení· Dětské hřiště, studna a technické zázemí pro provoz areálu Areál je napojen na inženýrské sítě: voda, kanalizace, elektřina, plyn. Podle územního plánu obce Zbuzany je většina pozemků vedena jako plocha občanského vybavení – sport a rekreace, částečně plocha smíšená obytná. Areál je ideální pro pokračování sportovní činnosti, tréninkové centrum, či kombinaci sportu a komerčního provozu.	
Pozemek:	23 230,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - příklep v dražbě 11/2025	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení - srovnávací areál lepší zázemí	0,85	
K5 Celkový stav - srovnávací areál lepší stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
32 340 000 Kč	0,68	21 991 200 Kč



Zdroj: katastr, vklad
V-5234/2023-705

Název:	Prodej fotbalového areálu 11 498 m²		
Lokalita:	Rosice u Brna		
Popis:	Prodej jedinečného fotbalového areálu v atraktivní lokalitě Rosice u Brna, který také zahrnuje přilehlé komerční budovy. Tato výjimečná nabídka představuje ideální investici pro sportovní kluby, developery či podnikatele hledající perspektivní nemovitost. Základní informace: Lokace: Rosice u Brna Plocha: 11 498 m ² Vybavení: dvě travnatá hřiště, malé hřiště s umělou trávou, zavedená ubytovna s 38 pokoji (101 lůžek), restaurace. Hlavní výhody: Strategická poloha v blízkosti Brna s výbornou dostupností. Možnost využití pro sportovní akce, turnaje, školení či komerční aktivity. Přístup k potřebné infrastruktuře a službám v okolí. Vynikající potenciál pro rozvoj a zhodnocení investice.		
Pozemek:	11 498,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - inzerce		0,80	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha - oceňovaný areál atraktivnější lokalita		1,10	
K4 Provedení a vybavení - srovnávací areál lepší zázemí		0,90	
K5 Celkový stav - srovnávací areál lepší stav		0,80	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
35 000 000 Kč	0,63	22 050 000 Kč	

Zdroj: inzerce

Název:	Prodej sportovního areálu (fotbalové hřiště) ve Fulneku 13 373 m²		
Lokalita:	Fulnek, pozemky p.č. 487, p.č. 488, p.č. 489 a p.č. 490		
Popis:	Sportovní areál (fotbalové hřiště) je situovaný v okrajové části zástavby obce Fulnek v dosahu centrální městské části ve smíšené zástavbě, přiléhá severní stranou k veřejné komunikaci, ul. Hranická. Příjezd a přístup na pozemky je z veřejné komunikace. Celý areál fotbalového hřiště ve Fulneku, který tvoří pozemky p.č. 487, p.č. 488, p.č. 489 a p.č. 490, vše v k.ú. Fulnek, včetně součástí a příslušenství (zejména kiosky – letní kuchyň, venkovní WC, přístřešek, tribuna včetně přístřešku nad tribunou, včetně zpevněné plochy, sedačky, oplocení, vrátka vstupní plechová, vrata vstupní plechová, plot vnitřní za brankou na betonové podezdívce, plot za východní brankou z KARI sítě, plot za západní brankou z KARI sítě, brána z KARI sítě, plot drátěný zadní, branka drátěná, zábradlí ocelové, opěrná zeď betonová u západní branky, opěrná zeď betonová u správní budovy, opěrná zeď U+ dřevěné hranoly, opěrná zeď kamenná, základ ze ztraceného bednění, zámková dlažba u venkovního WC, obrubníky u zámkové dlažby u venkovních WC, zámková dlažba u kiosku, zpevněné plochy u přístavby a u šaten, předložené schody u šaten 7 ks, zpevněná plocha asfaltová od brány k budově, zpevněná plocha od zadní brány k budově, sloupy za brankami na sítě, vyvýšené místo pro kameru se žebříkem, střídačky zastřešení se sedačkami, studny, jímka na vyvážení, přípojky elektro,		

plynu, kanalizace, vody, HUP).

Stavby na pozemku p.č. 490 nejsou zapsány v katastru nemovitostí a ani k nim nebylo vydáno stavební povolení.

Jedná se o prodej 1/2, cena za 1/2 je 12 000 000Kč. Proto za celek uvažována 24 000 000Kč.

Pozemek: 13 373,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,80
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - oceňovaný areál atraktivnější lokalita	1,15
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací areál lepší stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej pouze 1/2	1,10



Zdroj: inzerce

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
24 000 000 Kč	0,91	21 840 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	21 840 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 960 400 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	22 050 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	21 960 400 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	21 960 400 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Sportovní areál 21 960 400,- Kč

Porovnávací hodnota 21 960 400 Kč

Tržní hodnota 22 000 000 Kč

slovy: Dvacet dva milionů Kč

Silné stránky

+ atraktivní lokalita

Slabé stránky

- zázemí v horším tech. stavu
- objekt hospody není zapsán v KN

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (technickému stavu, realitě trhu, umístění v lokalitě i porovnávací hodnotě) stanovují tržní hodnotu ve výši 22 000 000 Kč.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z toho důvodu byla jako hodnota zajišťovacího prostředku 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 obliby. Rizika spojená s nemovitou zástavbou byla samostatně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Tržní hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených zjištěných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení tržní hodnoty:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, 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
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy bylo stanoveno obvyklé nájemné

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek určení tržní hodnoty nemovitosti pozemku p.č. St. 768 součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemků p.č. 660/1, p.č. 660/2, p.č. 660/5, p.č. 660/13, p.č. 1507/240, p.č. 1514/28 - LV 10580 v obci Hradec Králové, k.ú. Plotišť nad Labem, okres Hradec Králové

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **22 000 000 Kč**.

Tržní hodnota

22 000 000 Kč

slovy: Dvacet dva milionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správné použití z KN, správné výměry vlastního zaměření a výpočet započitatelné plochy dle ČBA, výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů a jejich správné vyhodnocení.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 10580	7
Kopie katastrální a ortofoto mapy ze dne 5.12.2025	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1
Územní plán	5
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Znalecký posudek je podáván ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Znalec bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě pravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu: „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.“

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019 č.j.Spr. 381/2018 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 096537 / 2025.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci znalce pod poř. č. 206 / 2025.

Ve Vsetíně 04.12.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

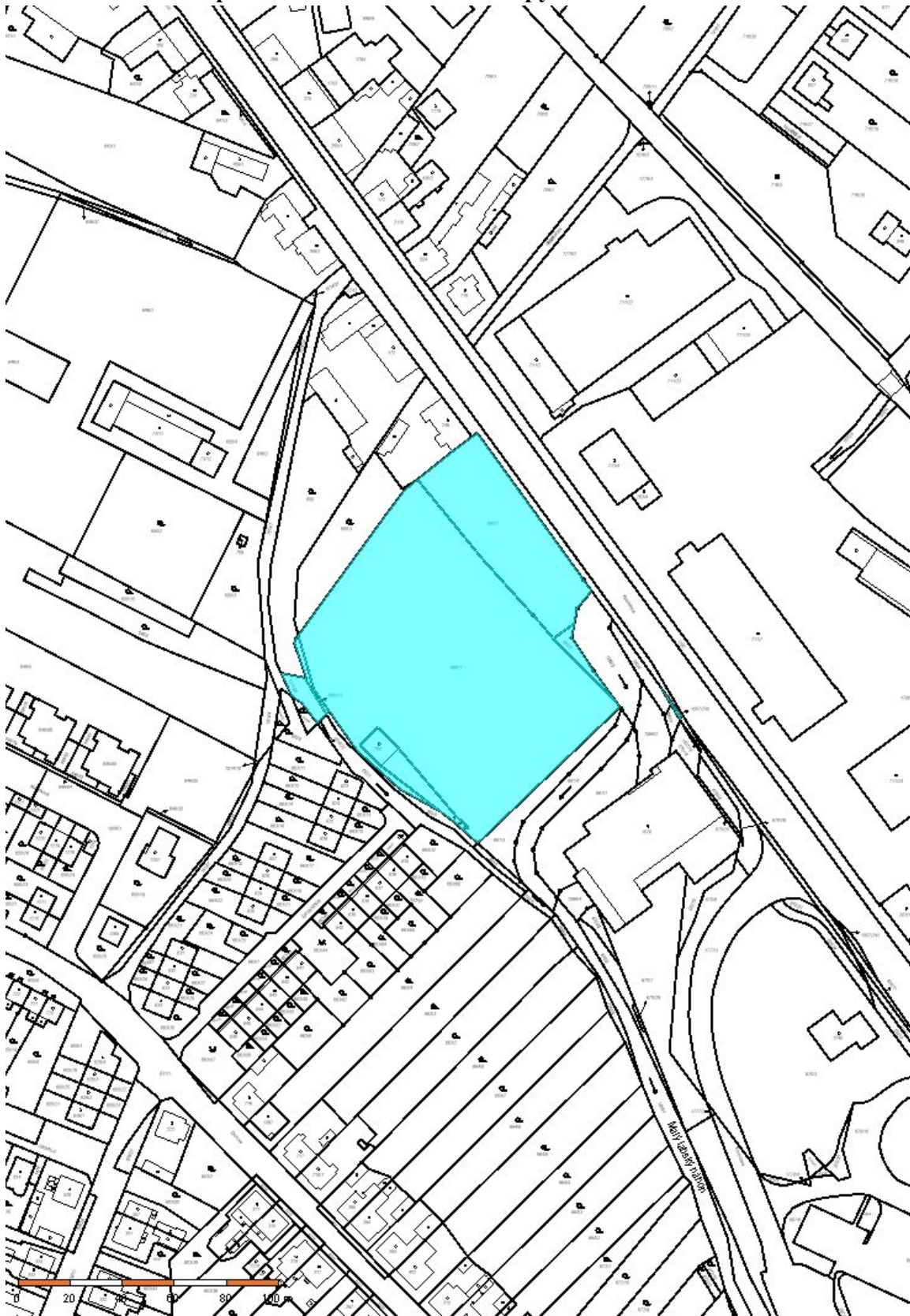
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 096537 / 2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 10580	7
Kopie katastrální a ortofoto mapy ze dne 5.12.2025	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	1
Územní plán	5
Povodňová mapa	1

Kopie katastrální a ortofoto mapy ze dne 5.12.2025



Pozemky na LV 10580 v k.ú. č. 721930

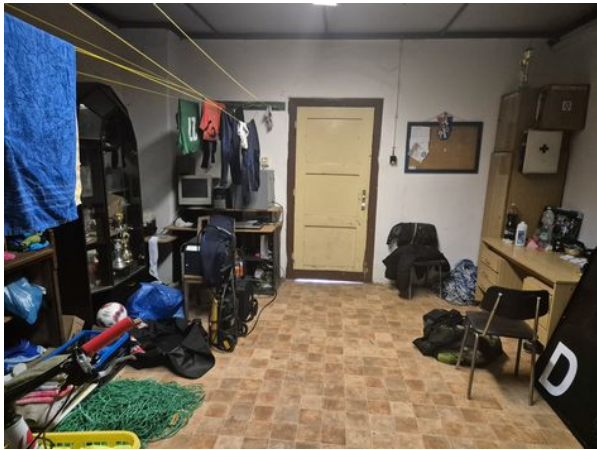


Pozemky na LV 10580 v k.ú. č. 721930

Fotodokumentace









Informace

Parcely KN	
číslo parcely	660/2

FVÚ - stabilizované plochy	
stabilizovaná plocha	Plochy parků, lesoparků a městské zeleně - PL
výhled : informace o možném budoucím využití plochy - platí regulativ stabilizované plochy	
rozloha	611.45240

Informace

Parcely KN	
číslo parcely	660/1

FVÚ - stabilizované plochy	
stabilizovaná plocha	Sportovní a rekreační plochy - SR
výhled : informace o možném budoucím využití plochy - platí regulativ stabilizované plochy	
rozloha	10607.87804

legenda

	Plochy městského a obvodního centra - MC
	Čistě obytné plochy vícepodlažní zástavby - BV
	Čistě obytné plochy nízkopodlažní zástavby - BN
	Smíšené plochy městské vícepodlažní zástavby - SV
	Smíšené plochy městské nízkopodlažní zástavby - SN
	Smíšené plochy příměstské nízkopodlažní zástavby - PN
	Plochy výroby a služeb bez negativního vlivu na okolí - VS
	Plochy výroby a skladových areálů s negativním vlivem na okolí - PV
	Plochy zemědělské výroby a zemědělských služeb - ZV
	Plochy rekreačních chat a chatových osad - CH
	Plochy zahrádkářských osad - ZO
	Sportovní a rekreační plochy - SR
	Plochy občanského vybavení městského a regionálního významu - DV
	Plochy pro motor. dopravu ostatní - MD2
	Plochy pro motor. dopravu - komunikační síť - MD1
	Plochy pro železniční dopravu - ZD
	Vodní toky a vodní plochy se zvláštním režimem - VZ
	Vodní toky a vodní plochy obecné - VO
	Plochy letiště - L
	Plochy letiště - ostatní - LO
	Plochy zvláštního určení - ZU
	Plochy golfu - GF
	Plochy hřbitovů - H
	Plochy parků, lesoparků a městské zeleně - PL
	Plochy lesů rekreačních - LR
	Plochy lesů hospodářských - LH
	Plochy sadů a zahrad - ZS
	Plochy zahrádnictví - Z
	Plochy krajinné zeleně - ZK
	Plochy chráněných ložiskových území a dobývacích prostorů - T
	Plochy orné půdy - OP
	Plochy luk a pastvin - LP
	Plochy technického vybavení - TV

legenda

Území samostatných a ucelených liniových a plošných sadovnických porostů, které v zástavbě plní funkci rekreační, estetickou, zdravotně hygienickou a krajinně ekologickou a mohou být součástí územních systémů ekologické stability (USES).

A) Přípustné využití hlavní:

- parkové porosty okrasné a přírodě blízké
- liniové a plošné sadovnické porosty

B) Přípustné využití doplňkové:

- dětská hřiště
- účelové komunikace, komunikace pro pěší a cyklisty
- stezky pro kondiční běh
- veřejná WC
- drobná architektura a vodní prvky
- vodní toky včetně jejich koryt a vodní plochy
- břehové porosty
- pobytové louky
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, které jsou nezbytným vybavením pro obsluhu dané lokality, motocykly a kola,
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro správu parku (např. sklady náčiní a techniky pro péči o zeleň a údržbu parku, jednotlivé kanceláře, zázemí pro zaměstnance)
- služební byty
- stavby pro veřejné stravování doplňující rekreační účel parků (kavárna, cukrárna apod.)
- stavby pro kulturu doplňující rekreační účel parků
- přírodní amfiteátry

C) Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení mimo služební byty
- stavby pro výrobu
- stavby pro skladování nesouvisející s přípustným využitím hlavním
- stavby pro občanskou vybavenost nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro individuální rekreaci
- hřbitovy
- ČSPH všech kategorií
- autobazary
- užitkové sadovnické kultury
- ostatní stavby a využití území nesouvisející s přípustným využitím území

Území sloužící pro sportovní účely tj. pro výkonnostní, organizovaný i rekreační sport, pro hromadnou rekreaci a sezónní rekreační aktivity. Zástavba je tvořena soliterními objekty a plochami nebo soubory objektů a ploch, seskupenými do areálů.

A) Přípustné využití hlavní:

- stavby pro sport: sportovní hřiště, koupaliště, kluziště, motoristické a dostihové areály, areály vodních sportů a loděnice, víceúčelové haly, bazény, zimní stadiony, tělocvičny, fitcentra aj.
- rekreační plochy přírodního charakteru

B) Přípustné využití doplňkové:

- multifunkční obchodní a zábavní zařízení – pouze ve sportovních a rekreačních plochách označených písmeny „MA“
- služební byty
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby a zařízení pro kulturu a výstavnictví
- stavby pro skladování, prodej a administrativu související s přípustným využitím hlavním
- stavby pro služby související s přípustným využitím hlavním
- stavby hygienického a sociálního vybavení
- stavby pro veřejné stravování
- stavby stájové a skladové, pro veterinární péči – jen u staveb pro jezdecký sport
- stavby pro technologické vybavení
- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty, stezky pro jízdu na zvířeti
- garáže pro osobní vozidla a údržbovou mechanizaci
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, nákladní automobily, autobusy, motocykly a kola
- stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- drobná architektura a vodní prvky
- vodní plochy
- veřejné WC
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro technickou vybavenost
- liniové a plošné keřové a stromové porosty
- dětská hřiště

C) Nepřípustné využití:

- stavby pro bydlení mimo služební byty
- stavby pro výrobu
- stavby pro občanskou vybavenost nesouvisející s přípustným využitím území
- stavby pro skladování a likvidaci odpadu (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- zemědělské stavby mimo staveb pro jezdecký sport
- ČSPH všech kategorií
- autobazary
- ostatní stavby a využití území přímo nesouvisející se sportem a rekreací (netýká se multifunkčních obchodních a zábavních zařízení ve sportovních a rekreačních plochách označených písmeny „MA“)

Povodňová mapa

Legenda

- ▼ Záplavová území
- ▶ Záplavová území: Úseky vodních toků dle stanovení vodoprávních úřadů
- ▶ Záplavová území pro Q5
- ▶ Záplavová území pro Q20
- ▼ Záplavová území pro Q100

