

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2020/4430/043

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 404/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 410/5 - lesní pozemek, se všemi součástmi, v obci Příbor, k.ú. Hájov, okres Nový Jičín.



Objednavatel znaleckého posudku:

Biskupství ostravsko-opavské
Kostelní nám. 1
728 02 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

ocenění je provedeno za účelem zjištění ceny nemovitosti, z důvodu zamýšleného úplatného převodu.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 29.05.2020 znalecký posudek vypracoval:

RICHTER Jan
znalec v oboru ekonomika ceny a odhady nemovitosti
Mnichov 229
793 26 Vrbnó pod Pradědem

Počet stran: 25 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vrbně p. Pradědem 19.06.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Podle požadavku objednatele posudku je úkolem znalce vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 404/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 410/5 - lesní pozemek, se všemi součástmi, v obci Příbor, k.ú. Hájov, okres Nový Jičín, cenou:

- a) **zjištěnou** podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.
- b) **obvyklou** podle § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Hájov
742 58 Příbor
LV: 427
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Příbor
Katastrální území: Hájov
Počet obyvatel: 8 452
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **728,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 505,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.05.2020 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- a) Výpis z katastru nemovitosti, prokazující stav evidovaný k datu 1.6.2020, vyhotovený dálkovým přístupem pro účel církevní restituce, pro obec Příbor, k.ú. Hájov, okres Nový Jičín, LV č. 427, ze dne 1.6.2020, předložený objednatelem posudku
- b) Kopie katastrální mapy, vyhotovený dálkovým přístupem, pro obec Příbor, k.ú. Hájov, okres Nový Jičín, pořízenou z [www.http://nahliznidokn.cuzk.cz/](http://nahliznidokn.cuzk.cz/) nahlížení, pořízenou znalcem.
- c) Objednávka na vypracování znaleckého posudku, ze dne 17.03.2020

- d) Fotodokumentace pořízená znalcem v den prohlídky.
- e) Letecké snímky na předmětný pozemek, pořízené znalcem
- f) Informace, údaje a prohlášení sdělené objednatelem posudku ve vztahu k předmětným nemovitostem.
- g) Skutečnosti zjištěné v den prohlídky a zaměření.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výše uvedených podkladů, je jako vlastník předmětných nemovitých věcí, zapsaný na LV číslo 427, pro obec Příbor, k.ú. Hájov, okres Nový Jičín:

Biskupství ostravsko-opavské
Kostelní náměstí 3172/1, Moravská Ostrava
702 00 Ostrava

Podle části B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - *bez zápisu*

Podle části C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B - *zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky, vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 41717003071*

6. Dokumentace a skutečnost

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná jiná dokumentace k oceňované nemovitosti, mimo výše uvedené podklady. Ocenění je provedeno podle skutečného stavu zjištěného prohlídkou. Studium podkladů a vlastní prohlídkou předmětných pozemků, nebyl zjištěn rozpor, mimo dále uvedené skutečnosti:

- a) pozemky nebyly ke dni prohlídky vytyčeny
- b) na pozemku p.č. 404/1 se nenachází trvalé porosty
- c) pozemek p.č. 410/5 je malý (169 m²), nepravidelného řemenovitého tvaru, kopírující Klenovský potok
- d) pozemek p.č. 410/5 nebyl v terénu identifikovatelný. Ocenění dále je provedeno s přihlédnutím k Přehledu sestavení ploch a výměr dle základních jednotek LHP. Z předložených podkladů vyplývá, že jde o lesní pozemek v LHC 703 501, útvar JPRL 637C101 - bezlesí
- e) na pozemku neváznou žádná práva odpovídajících věcným břemenům ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb.
- f) na pozemcích se nenachází žádné stavby
- g) podle územního plánu obce se pozemek p.č. 404/1 nachází v zastavitelném území obce, v plochách občanského vybavení - sportovní a rekreační plochy - Z131 v k.ú. Hájov (OS), navrženou pro vzletovou a přistávací plochu pro sportovní létající zařízení v k.ú. Příbor. Část této plochy je navržena jako zastavitelná Z25.

7. Celkový popis nemovité věci

Město Příbor se rozkládá na obou březích řeky Lubiny. Je lemováno ze tří stran scenérii předhůří Beskyd s vyhlídkou na Štramberskou trubu, Hukvaldy a staroslavský Radhošť. Město má tři části Prchalov, Hájov a Příbor. Odhadovaný pozemek p.č. 410/5 - lesní pozemek se nachází mimo sídelní část obce, v nezastavěném území obce, v části obce Hájov, u místního Klenovského potoka. Pozemek p.č. 404/1 - trvalý travní porost se nachází podél krajské silnice č. III/4806, mimo sídelní část obce, v části obce Hájov, jak vyplývá z příložených mapových podkladů.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek p.č. 404/1
2. Pozemek p.č. 410/5

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Postup a způsob ocenění - použité metody:

Při ocenění je posuzován stav nemovitosti ke dni prohlídky a v cenové úrovni ke dni 29.05.2020.

- a) Pro stanovení ceny zjištěné je použit platný cenový předpis ke dni ocenění.
- b) Pro stanovení ceny obvyklé je přihlédnuto k hlavním užívaným metodám ocenění pro daný typ majetku a to:
 - metoda výnosové hodnoty (výnosová hodnota majetku z ročního nájemného)
 - metoda porovnávací hodnoty (porovnávací hodnota obdobného majetku v obdobném místě a čase).

Obvyklá cena nemovité věci, tj. její tržní hodnota je v závěru stanovena syntézou zjištěných hodnot výnosové a porovnávací, a na základě analýzy silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb.

Definice pojmů:

Cena obvyklá podle § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cena zjištěná podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., je cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná, tj. cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná. Cena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku s použitím 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. a č. 188/2019 Sb., s účinností od 1. srpna 2019

Výnosový způsob ocenění - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)

Porovnávací způsob ocenění - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci

a) Cena zjištěná

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku

	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: 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 (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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,02
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,612}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,655}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,612$

1. Pozemek p.č. 404/1

Pozemek p.č. 404/1 - trvalý travní porost, není ve smyslu § 9, odst. 2a), zákona č. 151/1997 Sb. pozemkem stavebním - neplní jednotný funkční celek se stavbou, ale je zahrnut do platného územního plánu obce, jako pozemek určený k zastavění. Ocenění je provedeno podle § 9, odst. 4a), vyhlášky.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,612$

Výpočet indexu cenového porovnání

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: 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 $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,612 = 0,594$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	505,-	0,594	0,300	89,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	404/1	14 985	89,99	1 348 500,15
Stavební pozemek - celkem			14 985		1 348 500,15

Pozemek p.č. 404/1 - zjištěná cena celkem = 1 348 500,15 Kč

2. Pozemek p.č. 410/5

Pozemek p.č. 410/5 - lesní pozemek, není ve smyslu § 9, odst. 2a), zákona č. 151/1997 Sb. pozemkem stavebním - neplní jednotný funkční celek se stavbou. Pozemek není určený k zastavění. Ocenění je provedeno podle § 7 vyhlášky.

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	410/5	3U3	169	5,59		5,59	944,71
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 169 m ²							944,71

Pozemek p.č. 410/5 - zjištěná cena celkem = **944,71 Kč**

Rekapitulace ceny zjištěné

1. Pozemek p.č. 404/1	1 348 500,10 Kč
2. Pozemek p.č. 410/5	944,70 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 349 444,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 349 440,- Kč**

b) Cena v místě a čase obvyklá

b₁) Metoda výnosové hodnoty majetku

Výnosová hodnota nemovitostí by měla vyjadřovat součet předpokládaných budoucích čistých příjmů z pronájmu, odúročených na současnou hodnotu. Příjem z pronájmu předmětných pozemku v obci Moravskoslezský Kočov je přitom nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout.

Výsledkem výnosové metody by měla být výnosová hodnota majetku (také „kapitalizovaný zisk“ resp. „kapitalizovaná míra zisku“). Při předpokladu pravidelných, dlouhodobě stabilizovaných příjmů z nemovitosti je možné výnosovou hodnotu přirovnat k jistině, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako výnos z nemovitosti. Předpokladem pro použití výnosové metody je dostatečná výměra posuzovaného území, stabilní, předvídatelná cena vstupů a výstupů výroby a stabilní úroveň úrokových sazeb.

Značnou nevýhodou výnosové metody je skutečnost, že:

- pracuje s velmi dlouhým a proto relativně nejistým výnosovým horizontem
- je značně citlivá na správně zvolenou úrokovou míru, která má podstatný vliv na ocenění majetku
- vazba na tržní data je méně přímá než u porovnávací metody, proto je výnosová metoda podstatně více spekulativní a manipulovatelná.

Metoda výnosová nebyla použita z důvodu, že se jedná o nemovitou věc, která se v daném místě běžně nepronajímá. Pro daný typ majetku není k dispozici dostatek objektivně srovnávaných údajů o obvyklém pronájmu za užívání obdobných pozemků, které jsou předmětem ocenění, a to pro srovnatelný účel užití, obdobného charakteru, ve srovnatelném skutečném a právním stavu. Podpůrné metody pro zjištění reálných ročních příjmů nejsou dostatečně vypovídající.

b₂) Metoda porovnávací hodnoty majetku

Pro zjištění porovnávací hodnoty pozemku byl stanoven její prodejní potenciál, který je v daném případě charakterizován zejména zdrojem ceny, velikostí, polohou, dopravní dostupností, možností zastavění, intenzitou využití, vybaveností, ale i ostatními srovnávacími faktory včetně známých rizik a závad.

Hodnoty jednotlivých porovnatelných ekvivalentů jsou přednostně převzaty z realizovaných

prodejů, ale i s přihlédnutím k připravovaným prodejům prostřednictvím realitních kanceláří. Metoda porovnávací stojí na předpokladu, že pokud jsou základní cenotvorné charakteristiky majetku oceňovaného shodné či podobné jako základní cenotvorné charakteristiky majetků již prodaných, dá se soudit, že podobné budou i jejich ceny v čase a místě obvyklé (tržní).

Při aplikaci porovnávacího způsobu ocenění je použita metodika indexů odlišnosti. V dané lokalitě a okolí bylo možno vyhledat porovnatelné a srovnatelné realizované prodeje pozemků se známými parametry a aktuálnějšími prodejními cenami a to pozemku obdobného charakteru jako jsou předmětné pozemky. Pozemek se nachází v zastavitelných plochách

U oceňované nemovitosti, právě tak jako u srovnávacích nemovitostí, je vytyčeno celkem 5 dále popsanych charakteristik majících vliv na cenu. Každá charakteristika se naplní konkrétním obsahem, tj. popisem, nejprve u oceňovaného pozemku (dále jen objektu) - viz výše v části ocenění cenou zjištěnou a poté u srovnávacích objektů. Následně se u každé charakteristiky stanoví koeficient K_1 až K_5 , který se snaží „připodobnit“ srovnávací pozemky, pozemkům oceňovaným. Srovnávací pozemek lépe umístěný, lépe vybavený apod. má hodnotu K_x menší než 1, a pozemek hůře umístěný a vybavený pak K_x větší než 1. Totéž jinak řečeno: Srovnávací pozemky (objekty) lépe umístěné či lépe vybavené budou dražší než pozemky (objekty) oceňované, a proto se jeho cena přiměřeně sníží tak, aby lépe vyjadřovala srovnání s cenou objektu oceňovaného a naopak.

Prvotním a hlavním přínosem tohoto řešení je možnost fiktivního přizpůsobení cen srovnávacích objektů objektu oceňovanému. Odvozenou výhodou je, že řešení je obecně použitelné na všechny nemovitosti. Závěrečná úprava porovnávací databáze spočívala v přiřazení váhy jednotlivým pozemkům – vyšší váhu jsem určil pozemkům, jejichž lokalizace a způsob využití je shodný či nejvíce podobný pozemkům oceňovaným. Při výběru jednotlivých vzorků do porovnávací databáze nebyl využit žádný údaj z realizovaného prodeje pozemku. Výše uvedené skutečnosti jsou promítnuty do vah prodejních případů výsledně zařazených do porovnávací databáze a do jejich adjustace. Do porovnávací databáze byl zařazen především skutečný prodej.

Do porovnávací databáze nebyly zařazeny nabídky realitních kanceláří, které odrážejí spíše očekávání prodávajících (kupujících), ale také ani realizované spekulativní prodeje. Bližší údaje o realizovaných a nabízených pozemcích jsou uloženy v databázi znalce. Hodnota pozemku se dále zjistí vynásobením měrné jednotky charakteristického porovnávaného parametru daného pozemku cenou zjištěnou porovnávací metodou.

Vylišené charakteristiky pozemků:

K_1 Lokalita / poloha a nadmořská výška

K_2 Velikost pozemku

K_3 Tvar pozemku / technická vybavenost

K_4 Inženýrské sítě / dostupnost a občanská vybavenost

K_5 Zdroj nabídky

Charakteristika majetku – p.č. 404/1:

Lokalizace oceňovaného majetku	Obec Příbor, k.ú. Hájov
Způsob využití	plocha L – plochy lesní
Výměra (m ²)	169

Porovnávací databáze (vzorky):

Název: Vzorek 1 - Lesní pozemek Klimkovice

Popis:	Pozemky p.č. 3121/6 a p.č. 3645 se nachází mimo zastavěné území obce Klimkovice, v plochách lesních, jižně od sídelní části obce. Pozemky jsou situovány v obdobné lokalitě jako předmětný pozemek. Pozemek má řemenovitý tvar. Prodej se uskutečnil kupní smlouvou V-2426/2018			
Pozemek:	1 898,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha a nadmořská výška				1,00
K2 Velikost pozemku				1,05
K3 Technická vybavenost a technický stav				1,00
K4 Dostupná občanská vybavenost				1,00
K5 Zdroj nabídky				1,00
				Váha: 2
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
21 000	1 898	11	1,05	12

Název:	Vzorek 2 - Lesní pozemek Česká Ves			
Popis:	Pozemek p.č. 2336/14 se nachází mimo zastavěné území obce Česká Ves, v plochách lesních, jižně od sídelní části obce. Pozemek s lesním porostem je obdobného charakteru. Pozemek má obdélníkový tvar. Prodej pozemku se uskutečnil kupní smlouvou č. V-1799/2018			
Pozemek:	26 677,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha a nadmořská výška				1,00
K2 Velikost pozemku				1,10
K3 Technická vybavenost a technický stav				1,00
K4 Dostupná občanská vybavenost				1,00
K5 Zdroj nabídky				1,00
				Váha: 2
Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. Kc	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
240 000	26 677	9	1,10	10

Název:	Vzorek 3 - Lesní pozemek Česká Ves			
Popis:	Pozemky p.č. 383/2, p.č. 385/2, p.č. 386, p.č. 396/1 se nachází mimo zastavěné území obce Písečná, v plochách lesních, jižně od části obce Studený Zejf. Pozemky s lesním porostem mají nepravidelný tvar. Situovány jsou ve dvou lokalitách - jedna poblíž zastavěného území obce a druhá ve vzdálenosti cca 800 bm jižně od zastavěné části obce. Předmětem převodu byl spoluvlastnický podíl 1/12, který je pro potřebu ocenění upraven na podíl 1/1. Prodej se uskutečnil kupní smlouvou č. V-3284/2018			
Pozemek:	18 256,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha a nadmořská výška				1,00
K2 Velikost pozemku				1,10
K3 Technická vybavenost a technický stav				1,00

K4 Dostupná občanská vybavenost				1,00
K5 Zdroj nabídky				1,00
				Váha: 2
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
288 000	18 256	16	1,10	18

Název:	Vzorek 3 - Lesní pozemek Kravaře			
Popis:	Nabídka na prodej dvou lesních pozemků s lesním porostem o velikosti 5050 m ² v katastru obce Kravaře. ID zakázky nabízené společností Heart Reality je 40/4498			
Pozemek:	5 050,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Poloha a nadmořská výška				1,00
K2 Velikost pozemku				1,02
K3 Technická vybavenost a technický stav				1,00
K4 Dostupná občanská vybavenost				1,00
K5 Zdroj nabídky				0,80
				Váha: 1
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
150 000	5 050	30	0,82	25

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Vyšší variační koeficient relativní míry variability srovnávaných cen pozemků zdůvodňují absencí realizovaných prodejů obdobného majetku a využitelnosti pozemků, v daném místě a blízkém okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	10 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	16 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	15 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Vážená jednotková cena	15 Kč/m²
Výměra pozemku	169,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 535 Kč

Charakteristika majetku – p.č. 410/5:

Lokalizace oceňovaného majetku	Obec Příbor, k.ú. Hájov
Způsob využití	plocha OS – plochy občanského vybavení – sportovní a rekreační
Výměra (m ²)	14.985

Porovnávací databáze (vzorky):

Název:	Vzorek 1 - pozemek komerčně využitelný Vedryně
Lokalita:	okres Frýdek-Místek
Popis:	srovnávané pozemky o výměře 2.915 m ² jsou zemědělské pozemky v katastrálním

území Vendryně, přímo sousedící se stavebními pozemky. ID zakázky 2019233, ze dne 2.4.2020

Pozemek: 2 915,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,98
K2 Velikost	0,95
K3 Tvar pozemku a využitelnost (omezení)	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,85



Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
650 000	2 915	223	0,79	176

Název: Vzorek 2 - pozemek komerčně využitelný Paskov

Lokalita: okres Frýdek-Místek

Popis: srovnávaný pozemek je využitelný ke komerční výstavbě o celkové výměře 13.204 m². Rovinatá parcela se nachází v kat. území Paskov hned vedle nájezdu na dálnici. K pozemku vede zpevněná příjezdová cesta. Pozemek je určen územním plánem obce k výstavbě zahradnictví. K tomuto účelu již je vypracována projektová dokumentace a vydané stavební povolení s vyřízením veškerých přípojek (kanalizace, svod dešťové vody, elektřina, voda, sjezd z hlavní silnice). Lokalita je velmi dobře dopravně dostupná, zhruba v polovině cesty mezi Ostravou a Frýdkem-Místkem, s perfektním napojením na dálnici. V obci je veškerá občanská vybavenost. Cena obsahuje realitní i právní servis včetně advokátní úschovy. ID zakázky 088-NO344, ze dne 19.06.2020

Pozemek: 13 204,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	0,90
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku a využitelnost (omezení)	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,85



Váha: 1

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _C	Upr. jedn. cena [Kč/m ²]
4 080 000	13 204	309	0,77	238

Název: Vzorek 3 - pozemek komerčně využitelný Nový Jičín - Loučky

Lokalita: okres Nový Jičín

Popis: srovnávaný stavební pozemek o celkové výměře 8.727 m² v Novém Jičíně, část obce Loučky. Pozemek je určený ke komerční výstavbě, např. sportovního areálu. Situován za domem č.p. 227. Asfaltová příjezdová cesta. Elektřina na pozemku, voda, kanalizace a plyn v těsné blízkosti. ID zakázky 19731, ze dne 1.6.2020

Pozemek: 8 727,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			0,98	
K2 Velikost			0,98	
K3 Tvar pozemku a využitelnost (omezení)			1,00	
K4 Inženýrské sítě			1,00	
K5 Zdroj nabídky			0,85	
				Váha: 2
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 300 323	8 727	149	0,82	122



Název:	Vzorek 4 - pozemek komerčně využitelný Bartošovice			
Lokalita:	okres Nový Jičín			
Popis:	srovnávaný pozemek je určen ke komerčnímu využití. Pozemek se nachází na strategicky výhodném místě nedaleko letiště a průmyslové zóny v Mošnově. Je přístupný jednak po silnici, tak také po železnici. ID zakázky N80898, ze dne 25.5.2020			
Pozemek:	53 327,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita			0,98	
K2 Velikost			1,05	
K3 Tvar pozemku a využitelnost (omezení)			1,00	
K4 Inženýrské sítě			1,00	
K5 Zdroj nabídky			0,85	
				Váha: 1
Cena	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
[Kč]	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
9 420 000	53 327	177	0,87	154



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Vyšší variační koeficient relativní míry variability srovnávaných cen pozemků zdůvodňují absenci realizovaných prodejů obdobného majetku a využitelnosti pozemků, v daném místě a blízkém okolí

Minimální jednotková porovnávací cena	122 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	173 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	162 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	238 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Vážená jednotková cena	162 Kč/m²
Výměra pozemku	14 985,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 427 570 Kč

Rekapitulace porovnávací hodnoty

1. Pozemek p.č. 404/1	2 427 570,- Kč
2. Pozemek p.č. 410/5	2 535,- Kč

Výsledná cena - celkem:

2 430 105,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 430 110,- Kč

C. Závěrečná analýza

Stanovení obvyklé ceny (obecná, tržní hodnota)

Pro závěrečné stanovení obecné (obvyklé - tržní) ceny je nutno provést rekapitulaci a posouzení vypočtených hodnot a cen, posoudit charakteristiku, specifika a resp. rizika a závady oceňované nemovitosti s analýzou silných a slabých stránek, v trendech potom příležitosti a hrozby. Pro odhad tržní hodnoty se obecně vychází z obecně užívaných metod. Každá metoda má své klady a zápory, z tohoto důvodu jsem před rozhodnutím, kterou metodu použiji, provedl analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných a dostupných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující souhrn hodnot a analýza.

Rekapitulace vypočtených hodnot

Výnosová hodnota (Kč)	Cena podle cenového předpisu (Kč)	Porovnávací hodnota (Kč)
nebyla stanovena	1 349 440,-	2 430 110,-

Silné stránky nemovitosti:

- pozemky nejsou zatíženy věcným břemenem ani jinými právy
- pozemky v klidné okrajové části obce
- pozemek p.č. 404/1 je zastavitelný

Slabé stránky nemovitosti:

- využití pozemků je omezeno polohou a podmínkami platné ÚPD
- omezená technická infrastruktura

Trendy (příležitosti a hrozby):

- v dané lokalitě lze pro tento druh nemovitosti, v současném stavebně technickém i právním stavu, počítat v nejbližším období spíše s vyšší prodejností a obchodovatelností.
- využitelnost pozemku je omezena regulativy platného územního plánu
- jiné alternativní využití pozemků, než podle stávajícího skutečného a právního stavu, není v současnosti ani blízké budoucnosti reálné.

D. Závěr

Hodnotu pozemků v daném případě nejlépe vystihuje porovnávací hodnota, při které je objektivně zjištěna cena porovnáním obdobných pozemků, v obdobném místě a čase. Po zvážení všech aspektů, silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb, stanovuji cenu v místě a čase obvyklou, zaokrouhleně ve výši:

2 430 000,- Kč

a to na úrovni ceny zjištěné porovnávací metodou. Výsledkem ocenění je stanovena objektivizovaná hodnota nemovitostí, za předpokladu, že nedojde v dané lokalitě k radikálním změnám z hlediska územního plánu v dotčené části obce. Výsledná výše uvedená obvyklá cena neobsahuje DPH (daň z přidané hodnoty)

Úkol znalce:

Úkolem znalce je ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 404/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č.

410/5 - lesní pozemek, se všemi součástmi, v obci Příbor, k.ú. Hájov, okres Nový Jičín, cenou:

- a) **zjištěnou** podle § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb.
- b) **obvyklou** podle § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

Odpověď znalce:

Výsledné ceny nemovitých věci – pozemku p.č. 404/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 410/5 - lesní pozemek, se všemi součástmi, v obci Příbor, k.ú. Hájov, okres Nový Jičín, činí:

- a) na základě výpočtu podle platného cenového předpisu pro návrh ceny k uvedenému datu je cena zjištěná ve výši:

Výsledná cena zjištěná

1 349 440,- Kč

slovy: jedenmiliontřistačtyřicetdevětisícčtyřistačtyřicet Kč

Výsledná cena zjištěná neobsahuje DPH (daň z přidané hodnoty) z důvodu, že je to cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky, v platném znění, která je v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu sp. zn. 10 Afs 178/2015 – 39, ze dne 11.08.2016, považována za cenu bez DPH.

- b) na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh ceny k uvedenému datu je odhadnuta obvyklá cena bez DPH ve výši:

Výsledná cena obvyklá

2 430 000,- Kč

slovy: dvěmilionyčtyřistatřicettisíc Kč

Pro případné ocenění práv a závad, nebyly předloženy objednatelem posudku žádné skutečnosti ani specifikace, zda na předmětné nemovitosti tato práva nebo závady vážnou.

Ve Vrbně p. Pradědem 19.06.2020

RICHTER Jan

znalec v oboru ekonomika ceny a odhady nemovitostí

Mnichov 229

793 26 Vrbně pod Pradědem

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.10.1987, č.j. Spr. 4664/87, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2020/4430/043 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2020/4430/043.

F. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 427	2
Snímek z katastrální mapy pozemku	2
Orto foto snímek z katastrální mapy	1
Mapa regionu obce	1
Fotodokumentace pozemků	2
Přehledné sestavení ploch a výměr dle základních jednotek rozdělení lesa	1
Územní plán obce	2

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 427

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2020 14:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Církevní restituce, č.j. - pro Roman Krakovka, Mgr.

Okres: CE0804 Nový Jičín

Obec: 599808 Příbor

Kat.území: 636771 Hájov

List vlastnictví: 427

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Biskupství ostravsko-opavské, Kostelní náměstí 3172/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	65468953	

B. Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
404/1	14985	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
410/5	169	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

C Věcná práva satěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Sústavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 417 17 003071

až do výše 140.000.000,- Kč

2. budoucích a jiných pohledávek, které vzniknou do 31.12.2040 a to do výše

140.000.000,- Kč

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, IČ/ICO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 404/1

Listina Smlouva o zřízení sústavního práva podle obč.s. č. 417 17 003071.1d se dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 16:46:12. Zápis proveden dne 11.01.2018; uloženo na prac. Nový Jičín

V-11798/2017-804

Pořadí k 18.12.2017 16:46

Související zápisy

Sávazek nesajistit súst. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení sústavního práva podle obč.s. č. 417 17 003071.1d se dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 16:46:12. Zápis proveden dne 11.01.2018; uloženo na prac. Nový Jičín

V-11798/2017-804

Související zápisy

Sávazek neumožnit zápis nového súst. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení sústavního práva podle obč.s. č. 417 17 003071.1d se dne 18.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2017 16:46:12. Zápis proveden dne 11.01.2018; uloženo na prac. Nový Jičín

V-11798/2017-804

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 1

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 427

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2020 14:55:03

Okres: CE0804 Nový Jičín Obec: 599808 Příbor
Kat.území: 636771 Hájov List vlastnictví: 427
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o vydání zeměděl. nemovitosti (§9 odst.3 zák.č.428/2012 Sb.) ze dne 16.09.2013.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2014 12:53:22. Zápis proveden dne 14.03.2014.
V-1258/2014-804
Pro: Biskupství ostravsko-opavské, Kostelní náměstí 3172/1, RČ/ČO: 65468953
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
- o Dohoda o vydání zeměděl. nemovitosti (§9 odst.3 zák.č.428/2012 Sb.) čj. 2014/1750/3423/I
ze dne 23.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2014 09:53:48. Zápis proveden
dne 17.06.2014; uloženo na prac. Frýdek-Místek
V-4298/2014-802
Pro: Biskupství ostravsko-opavské, Kostelní náměstí 3172/1, RČ/ČO: 65468953
Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra (m ²)
404/1	64911	13329
	64941	1656

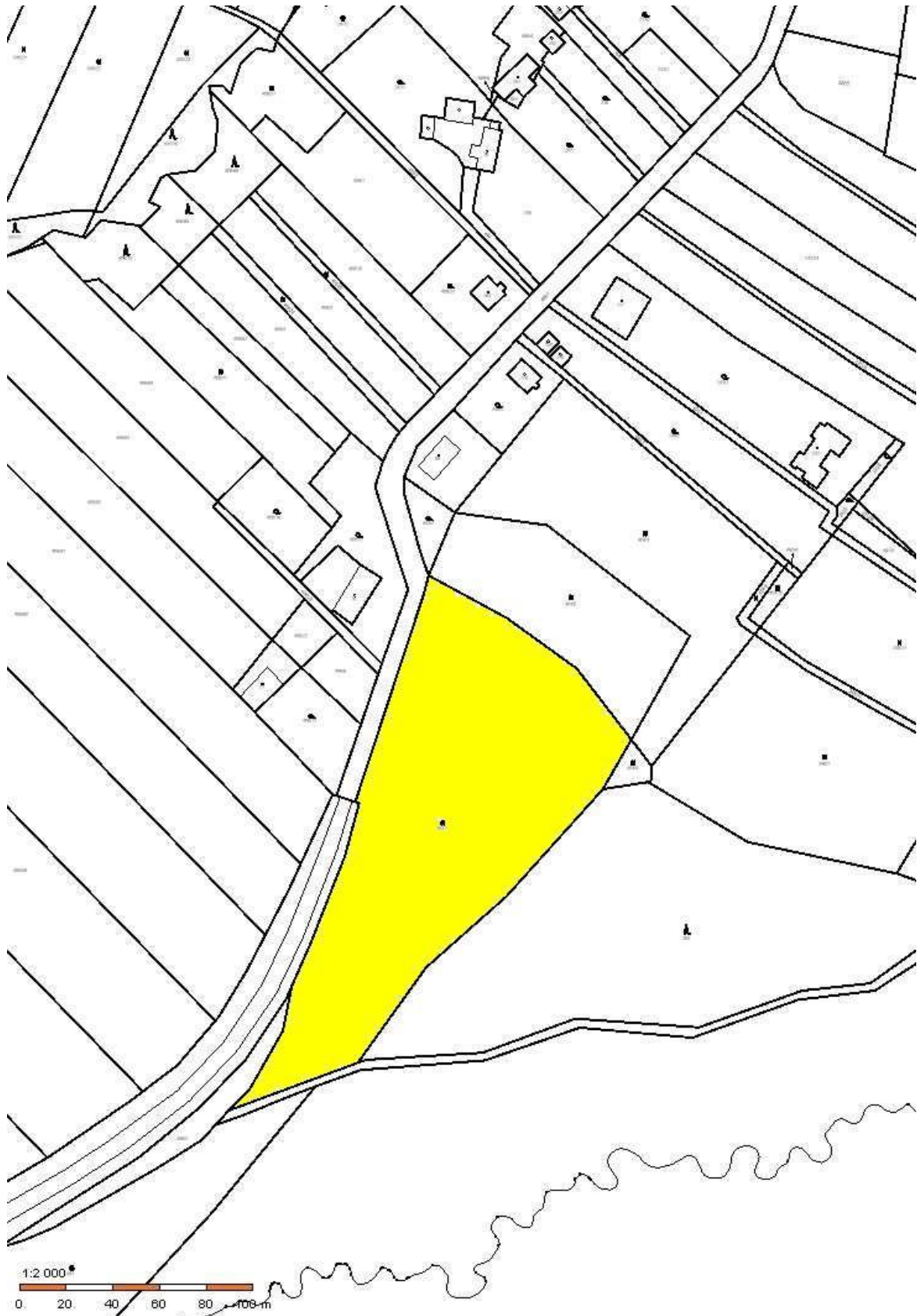
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

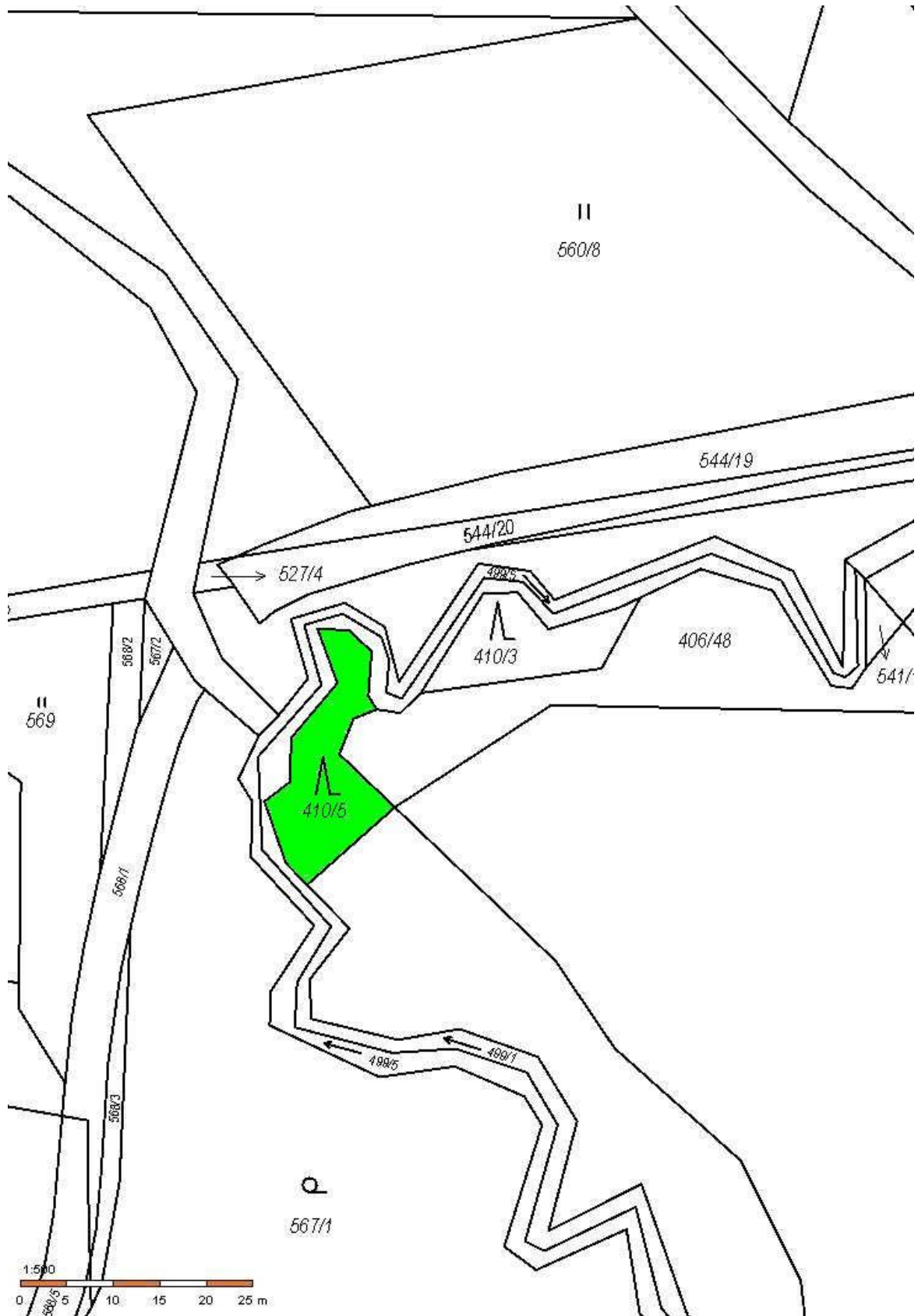
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.06.2020 15:02:24

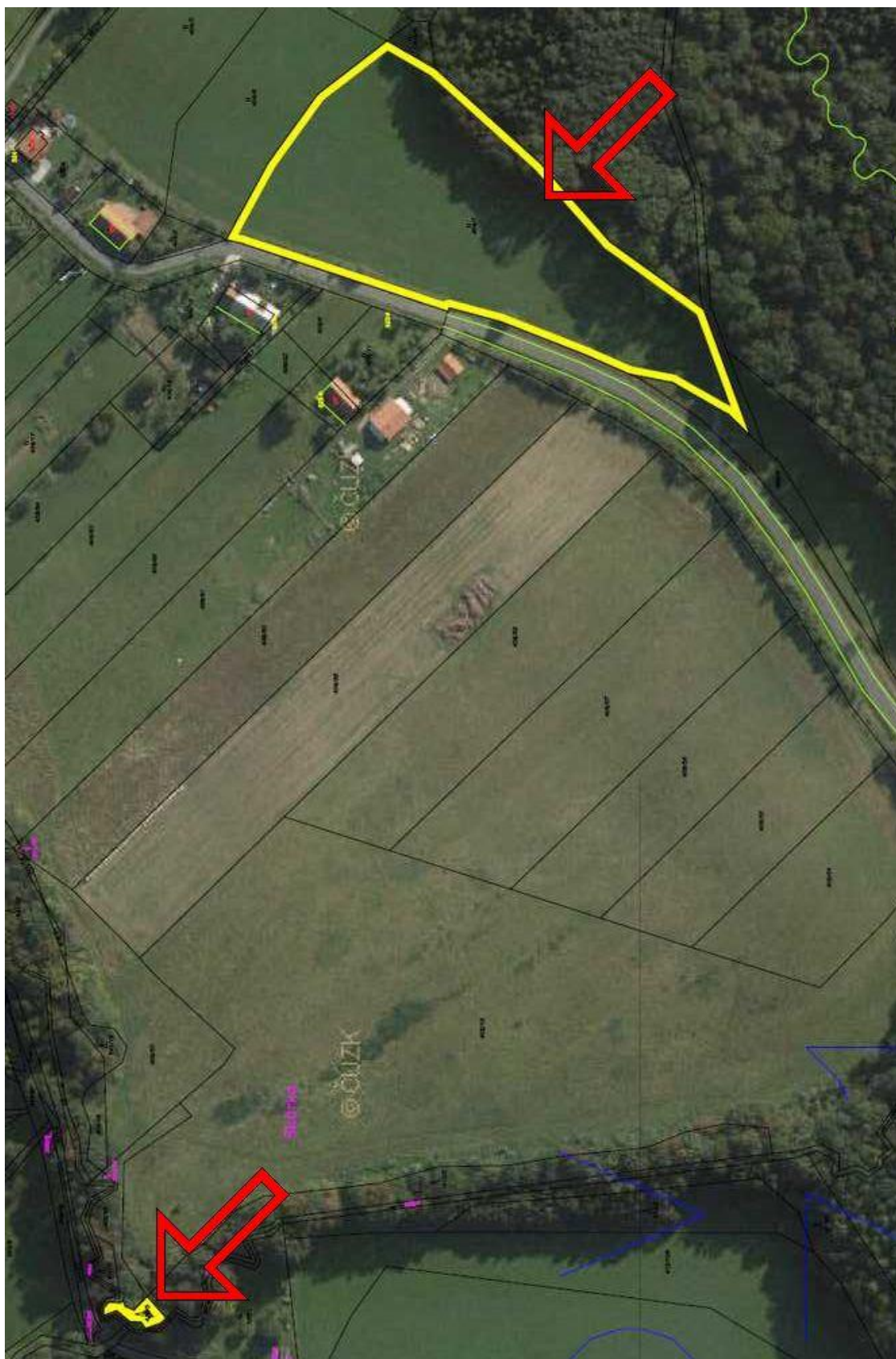
Snímek z katastrální mapy p.č. 404/1



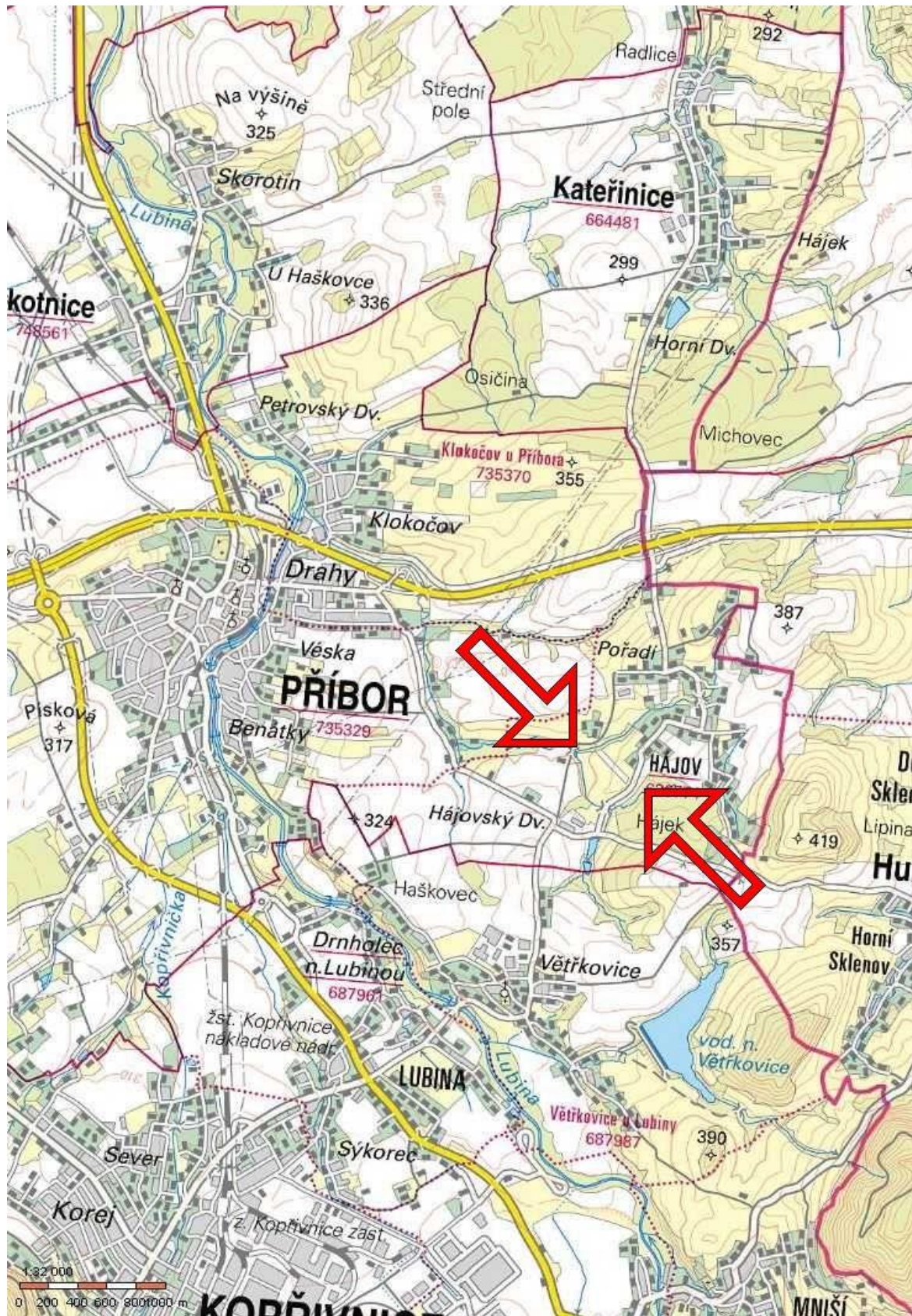
Snímek z katastrální mapy p.č. 410/5



Orto foto snímek z katastrální mapy



Mapa regionu obce



Fotodokumentace pozemku p.č. 404/1



Fotodokumentace pozemku p.č. 410/5



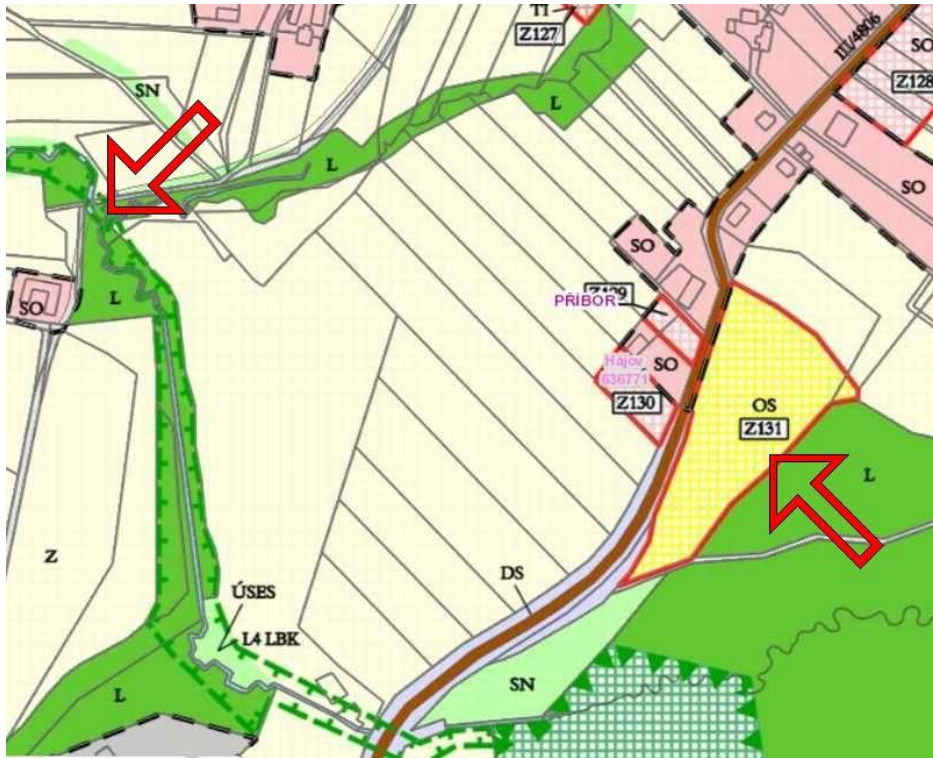
Přehledné sestavení ploch a výměr dle základních jednotek rozdělení lesa

LHC 405501

A. Přehledné sestavení ploch a výměr dle základních jednotek rozdělení lesa

Oddělení	Dílec	Bezleší a jiné pozemky	Pozemky mimo PUPFL	Katastrální území	Porostní pěstba (ha)	Bezleší (ha)													Jiné pozemky (ha)						PUPFL celkem (ha)	Kategorie a přetřívem	Pozemky mimo PUPFL (ha)					
						Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa				Podle rozdělení lesa				
637 C	Hájov	101	0,20	Sklenný	RP	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	Podle rozdělení lesa	0,20	10	0,14					
				Hájov	DB	0,02																						0,02	10	0,03		
				501																											0,04	
				901																											0,30	
				902																											0,05	
				904																											0,03	
				905																											0,06	
				906																												19,11
				907																												26,20
				908																												7,43
				919																												0,81
				920																												0,51
				921																												0,14
				922																												0,02
923																												5,91				
924																												0,06				
925																												0,03				
926																												3,44				
927																												1,52				
928																												0,54				
929																												0,51				
930																												1,50				
931																												0,20				
932																												0,02				
933																												0,01				
637 C																												0,23				
637																												0,01				
					Celkem za oddělení																					66,59						

Územní plán obce



STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
SC			SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ CENTRUM
SO	SO	SO	SMÍŠENÉ OBYTNÉ
BD			BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
OV	OV		OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OS	OS		OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ
OH			OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVŮ
SV	SV		SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
VL			VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - LEHKÉHO PRŮMYSLU
VZ	VZ		VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ
ZZ	ZZ		ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY
ZV	ZV		VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ VEŘEJNÉ
PV			VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ
K			KOMUNIKACÍ
TI	TI		TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
SN			SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
	ZO		ZELENĚ OCHRANNÉ
L	L		LESNÍ

Územní plán obce - využití ploch OS (pozemek p.č. 404/1)

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - SPORTOVNÍCH A REKREAČNÍCH ZAŘÍZENÍ (OS)
<p>Využití hlavní:</p> <ul style="list-style-type: none">- plochy pro sport a rekreaci;- otevřená i krytá zařízení pro sport a rekreaci, šatny, klubovny, sociální zařízení pro sportovce i návštěvníky, kromě plochy pro vzletovou a přistávací plochu pro sportovní létající zařízení v k. ú. Příbor, kde budou povoleny stavby hangárů v zastavitelné ploše Z25.
<p>Využití přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- stavby a zařízení pro jezdecké sporty (zvyšování počtu jezdeckých koní a případně dalších hospodářských zvířat je v rámci těchto ploch přípustné pouze s ohledem na stávající a navržený způsob využití okolních ploch, to znamená, že stanovené ochranné pásmo nesmí omezovat využití zastavitelných ploch s funkcí obytnou a funkcí občanského vybavení);- stravovací zařízení včetně stánků s občerstvením;- ubytovací zařízení je-li jeho realizace možná s ohledem na organizaci zástavby lokality;- služby s vazbou na využití hlavní včetně služeb maloobchodních;- byty majitelů a zaměstnanců jako součást staveb pro provoz sportovišť;- nezbytné stavby a zařízení pro provoz a údržbu sportovních areálů včetně dílen, skladů, garáží;- stavby komunikací typu D, manipulační plochy, parkoviště;- zeleň;- zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu;- fotovoltaické (solární) systémy pro zásobování staveb elektrickou energií povolovat pouze na střechách a fasádách objektů, větrné elektrárny pouze pro výrobu elektřiny související nemovitosti a pouze v případě, že umístění této elektrárny nebude narušovat pohledově exponované plochy centra města;- oplocení.
<p>Využití nepřípustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- stavby a činnosti, které nesouvisí s využíváním sportovních areálů.
<p>Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:</p> <ul style="list-style-type: none">- výšku objektů navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby, případně s ohledem na ochranu krajinného rázu.