ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 153/2022

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 132, parc.č. 330/2, 350/8, 350/13, 350/14, 350/15, 350/16, součástí pozemku parc.č.st. 132 je stavba rodinného domu č.p. 104 vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Horní Datyně, obec Vratimov, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 78.

Znalec:	**Ing. Tomáš Chalupa**	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	

Zadavatel:	**GESTORE v.s.o.**
Adresa:	Čechyňská 419/14a, 602 00 Brno

Číslo jednací:	MSPH 89 INS 2496/2021

OBVYKLÁ CENA	**9 000 000 Kč**

Počet stran: 27 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 2.8.2022 **Vyhotoveno:** V Brně 24.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení zapsaných na LV č. 78 pro k.ú. Horní Datyně ze dne 15.6.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 2.8.2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.8.2022 za přítomnosti znalce, paní Jackové (dcera paní Trochtové) a pana Mgr. Šimečka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelní reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených nemovitých věcí v okrese Ostrava-město.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

-Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 78, k.ú. Horní Datyně vyhotoveno dne 15.6.2022 dálkovým přístupem.
-Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Horní Datyně vyhotovená z nahlížení do KN.
-Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
-Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 2.8.2022 za účasti paní Jackové (dcera paní Trochtové) a pana Mgr. Šimečka.
-Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 2.8.2022.
-Mapa obce a okolí.
-Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění.
-Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
-Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
-Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku, paní Jackovou a Mgr. Šimečkem.
-Částečná výkresová dokumentace zapůjčená Mg. Šimečkem při místním šetření.
-Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz).
-Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

<u>Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeného ocenění</u>
Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 78 ze dne 15.6.2022 pro k.ú.

Horní Datyně vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) 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 nikoli v tísni. 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.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který 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),

c) porovnávací způsob, který 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,
d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Ve vlastní databázi, profesních databází spolupracujících znalců, ve veřejném seznamu byly vyhledány srovnatelné nemovití věci v daném místě a okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly nemovité věci vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita, velikost, využití.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Vratimov, k.ú. Horní Datyně
Adresa nemovité věci:	U Jámy 104, 739 32 Vratimov

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla při místním šetření zapůjčená částečná výkresová dokumentace panem Mgr. Šimečkem.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 104 situovaný v obci Vratimov, v její jihozápadní zastavěné části k.ú. Horní Datyně při ul. U Jámy. Objekt je samostatně stojící, nepravidelného půdorysného tvaru s jedním nadzemním podlažím, částečným podsklepením a plochou střechou umístěný v rovinatém terénu s napojením na veškeré inženýrské sítě. V okolí se nachází převážně residenční zástavba, ve vzdálenosti cca 1000 m potom autobusová zastávka (Na Roli) při ul. Vratimovské, která tvoří páteřní komunikaci Vratimova směřující do centrální části Ostravy. Předmětem ocenění jsou dále pozemky nacházející se po pravé straně (při čelném pohledu na rodinný dům) rodinného domu (parc.č. 350/16, 350/15, 330/2) a před rodinným domem a to pozemek parc.č. 348 (nacházející se podél komunikace ul. U Jámy). Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13350/14 a pozemky parc.č. 348, 350/16, 350/15, 330/2).

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - sidlištní zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

430/1 Město Vratimov

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 104 se všemi součástmi a příslušenstvím:
Jedná se o samostatně strojící rodinný dům, nepravidelného půdorysného tvaru s jedním nadzemním podlažím, částečným podsklepením a plochou střechou umístěný v rovinatém terénu s napojením na veškeré inženýrské sítě.
Stavebně konstrukční charakteristika:
Základové konstrukce jsou betonové s částečnou izolací proti zemní vlhkosti či bez, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, střecha je plochá, krytina je ve standardním provedení plechová a lepenková, fasáda je strukturovaná se zateplením a v části s kamenným obkladem, sokl je upraven, klempířské konstrukce jsou pozinkované, vnitřní omítky jsou vápenné a nátěr na SDK deskách, okna jsou plastová, schodiště je betonové a ocelové do sklepa. Podlahy jsou plovoucí, dlážděné a betonové, obklady jsou keramické, v koupelnách je vana, sprchový kout, umyvadlo, splachovací WC. Vytápění je ústřední plynové i podlahové, i s využitím dřevokotle, ohřev TUV je také pomocí solárních panelů do zásobníku, kanalizace je do jímky, dešťová do akumulační jímky s přepadem, elektroinstalace je 220/380 V, vodovod je veřejný, v kuchyni je sporák se sklokeramickou deskou, ostatní vybavení ve standardním provedení: zabezpečovací zařízení.
Dispoziční řešení a užitná plocha:

Podlaží	Popis	Výměra v m2
1.PP	sklep	15,25
	společenská místnost	32,44
	kotelna	15,07
	sklep	8,44
	schodiště	2,39
1.NP	garáž	20,61
	kuchyně	9,55
	obývací pokoj s jídelnou	36,77
	chodba	21,07
	hala	8,08
	koupelna s WC	3,10
	koupelna s WC	7,65
	hala	12,24
	pokoj	16,06
	pokoj	16,82
	pokoj	15,89
		241,43

Celková užitná plocha rodinného domu činí 241,43 m2

Stáří a opotřebení:
Dle získaných informací pochází původní rodinný dům z roku 1970, kdy v letech 2014-2018 došlo k celkové rekonstrukci a propojení bývalé stodoly s rodinným domem a přestavby na potřeby bydlení. Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako průměrný, údržba se jeví jako běžná, PENB ze dne 17.6.2015, spadá do kategorie C-úsporná.
Příslušenství
Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků
Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 78. Pozemek parc.č.st. 132 je zastavěn rodinným domem s dvorní částí, kde je umístěna terasa a část předzahrádky, pozemek parc.č. 350/8 tvoří předzahrádku před rodinným domem, pozemky parc.č. 350/13, 350/14 tvoří zahradu za domem. Pozemek parc.č. 348 tvoří zatravněný pás v části s trvalým porostem před domem oddělený ul. U Jámy, pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2 se nacházejí po pravé straně rodinného domu a jsou vyžívané jako trvalý travní porost. Dle platného územního plánu Vratimova se pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13 v ploše SO - plochy smíšené venkovské obytné a pozemky parc.č. 350/14, 350/16, 350/15, 330/2 jsou umístěny v ploše Z - plochy zemědělské - orné půdy a trvalých travních porostů a pozemek parc.č. 348 je umístěn v ploše L - plochy lesní v části s trvalým porostem, dále je celá oblast umístěna v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně. Pozemky jsou rovinaté až mírně svažité, přístupné po zpevněné komunikaci s možnosti napojení na veškeré inženýrské sítě ve městě.
Příslušenství pozemků:
Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14:
Součástí pozemků jsou:
Přístřešek
Jedná se o přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou umístěný po pravé straně rodinného domu (navazující na garáž) sloužící jako venkovní posezení.
Venkovní úpravy
Jedná se zejména o zpevněné plochy, terasu za domem, jímky, oplocení a přípojky inženýrských sítí.

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
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář:	Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

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 Věcné břemeno doživotního užívání
Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 78 ze dne 15.6.2022 pro k.ú. Honí Datyně v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána, v oddíle D je zapsáno dovolání se neúčinnosti právního jednání, zahájení exekuce, zajištění nemovitosti, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva.
Na výše uvedené omezení uvedená na LV č. 78, tj na omezení dovolání se neúčinnosti právního jednání, zahájení exekuce, zajištění nemovitosti, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku

1. Rodinný dům č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14

2. Pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2, 348

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2, 348

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m^2 užitné plochy rodinného domu, na m^2 plochy pozemků a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Rodinný dům č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14

Oceňovaná nemovitá věc

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.
Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.
Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:
<u>Poloha nemovitostí</u>
vzdálenost od center měst či obcí
vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
přístup k silničním či železničním trasám
<u>Využitelnost nemovitostí</u>
stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)
<u>Vlastnické vztahy a zátěžová břemena</u>
stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)
<u>Situace na realitním trhu</u>
celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Užitná plocha:	241,43 m^2
Plocha pozemku:	4 913,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Staříč č.p. 125, okres Frýdek-Místek
Popis: Polovina reálně rozděleného dvojdomku je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví pod sedlovou střechou. Původní stavba domu pochází z roku 1920, v roce 1986 byla provedena nástavba domu, v roce 2001 vestavba podkroví a celková modernizace interiéru, v roce 2005 bylo provedena výměna oken a zateplení fasády. Rodinný dům obsahuje dvě bytové jednotky: 3+1 v přízemí a 2+kk v podkroví. Údržba rodinného domu je v současnosti průměrná. Nemovitost nevykazuje zjevné technické závady, které by zásadním způsobem ovlivňovaly její životnost. Při měření v podkroví jsou již zohledněny místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou, a proto není její výměra krácena. Objekt je napojen na veřejný vodovod, plynovod, elektrickou distribuční síť z přístupové komunikace. Splašková kanalizace je řešena do jímky, veřejná kanalizace je ve výstavbě. PENB není k dispozici, teprve se bude vypracovávat. Převod realizován na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-1145/2022 na KP ve Frýdku-Místku.

Podlaží: 1.NP/Podkroví
Dispozice: 3+1, 2+kk
Typ stavby: zděná
Pozemek: 624,00 m^2
Obestavěný prostor: 593,92 m^3
Užitná plocha: 157,40 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (02/2022)	1,02
K2 Velikosti objektu - o něco menší užitná plocha	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - o něco horší vybavení	1,05
K5 Celkový stav - o něco lepší celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, V-1145/2022

Cena [Kč] k 02/2022	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 730 000	157,40	30 051	1,22	**36 662**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Na Kopečku 969/7, Polanka nad Odrou, okres Ostrava-město
Popis: Samostatně stojící zděný rodinný dům je podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a plochou střechu. Stavba domu pochází z roku 1977, je užívána k rodinnému bydlení a obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 4+1 a garáž. Probíhá běžná údržba, nicméně modernizací dle rozpočtu budou realizovány záchovné práce. Nemovitost nevykazuje zjevné technické závady, které by zásadním způsobem ovlivňovaly její životnost. Objekt je napojen na kompletní IS z veřejné komunikace. PENB není k dispozici. Převod realizován na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-860/2022 na KP v Ostravě.

Podlaží: 1.PP/1.NP
Dispozice: 4+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 900,00 m²
Obestavěný prostor: 729,15 m³
Užitná plocha: 119,65 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (01/2022)	1,02
K2 Velikosti objektu - o něco menší RD	0,98
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší vybavení	1,10
K5 Celkový stav - horší celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců, V-860/2022

Cena [Kč] k 01/2022	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 400 000	119,65	28 416	1,33	**37 793**

Název: **Rodinný dům**
Lokalita: Mitrovická 273/358, Nová Bělá, okres Ostrava-město
Popis: Samostatně stojící zděný rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví pod sedlovou střechou. Stavba domu pochází z roku 1961, je užívána k rodinnému bydlení a obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 5+1. V roce 2013 došlo k zateplení fasády, výměně oken a celkové modernizaci interiéru. Údržba rodinného domu je v současnosti průměrná. Nemovitost nevykazuje zjevné technické závady, které by zásadním způsobem ovlivňovaly její životnost. Při měření v podkroví jsou již zohledněny místnosti se zkoseným stropem v části nad 1.3 m světlé výšky nad podlahou, a proto není její výměra krácena. Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou distribuční síť. IS jsou uloženy v přístupové komunikaci.

Podlaží: 1.PP/1.NP/Podkroví
Dispozice: 5+1
Typ stavby: zděná
Pozemek: 1 156,00 m²
Obestavěný prostor: 1 085,24 m³
Užitná plocha: 255,82 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2021)	1,05
K2 Velikosti objektu - o něco větší RD	1,02
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - obdobný celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - parkování	1,00

Zdroj: Vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců, V-24849/2021

Cena [Kč] k 12/2021	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 100 000	255,82	27 754	1,12	**31 084**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 31 084,- až 37 793,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 35 180,- Kč/m² užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 35 180,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	31 084 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 180 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 793 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**35 180 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	241,43 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**8 493 507 Kč**

2. Pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2, 348

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2, 348

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	10 341,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pozemek**
Lokalita: Vratimov, okres Ostrava-město
Popis: Jedná se o obdobný pozemek s obdobným využitím o celkové výměře 3627 m², prodej 8.6.2022.
Pozemek: 3 627,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (06/2022)	1,00
K2 Velikosti objektu - menší pozemek	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, V-10080/2022-807

Cena [Kč] k 06/2022	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
181 350	3 627	50	0,99	**50**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Sedliště ve Slezsku, okres Frýdek-Místek
Popis: jedná se o obdobný pozemek s obdobným využitím o celkové výměře 10126 m², prodej 8.12.2021.
Pozemek: 10 126,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena (12/2021)	1,05
K2 Velikosti objektu - obdobná velikost	1,00
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, V-13054/2021-802

Cena [Kč] k 12/2021	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
455 700	10 126	45	1,05	**47**

Název: **Pozemek**
Lokalita: Bartovice, okres Ostrava-město
Popis: jedná se o obdobný pozemek s obdobným využitím o celkové výměře 3 558 m², prodej 20.9.2021.
Pozemek: 3 558,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (09/2021)	1,05
K2 Velikosti objektu - menší pozemek	0,99
K3 Poloha - obdobná poloha	1,00
K4 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná využitelnost	1,00

Zdroj: ikarus21.cz, V-19187/2021-807

Cena [Kč] k 09/2021	**Výměra pozemku** [m²]	**Jedn. cena** [Kč/m²]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m²]
149 000	3 558	42	1,04	**44**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 44,- Kč/m² až 50,- Kč/m², průměrnou hodnotou je 47,- Kč/m². Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 47,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	44 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	50 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	**47 Kč/m²**
Výměra pozemku	10 341,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**486 027 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Rodinný dům č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14

1.1. Porovnávací hodnota

1.1.1. Rodinný dům č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14	8 493 507,40 Kč

Rodinný dům č.p. 104 s pozemky parc.č.st. 132, parc.č. 350/8, 350/13, 350/14 - Obvyklá cena po zaokrouhlení

8 500 000 Kč

slovy: Osmmilionůpětsettisíc Kč

2. Pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2, 348

2.1. Porovnávací hodnota

2.1.1. Pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2, 348	486 027,- Kč

Pozemky parc.č. 350/16, 350/15, 330/2, 348 - Obvyklá cena po zaokrouhlení

500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

Porovnávací hodnota celkem	**9 000 000 Kč**

Silné stránky

Rodinný dům:
- lokalita vhodná k bydlení
- dobré napojení na centrum města a městský okruh
- dobrý stavebně technický stav objektu
- dostatečné pozemkové zázemí
- příroda v okolí rodinného domu

Pozemky:
- velikost a ucelenost pozemků

Slabé stránky

Rodinný dům:
- větší docházkové vzdálenosti
- minimální vybavenost v okolí domu
- možnost napojení na inženýrské sítě

Pozemky:
- využitelnost pozemků v územním plánu
- umístění pozemků v ochranném pásmu vodního zdroje

Obvyklá cena

9 000 000 Kč

slovy: Devětmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě přímého porovnání na 1 m^2 užitné plochy rodinného domu. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o cihlový rodinný dům s dostatečným pozemkovým zázemím po celkové zdařilé rekonstrukci umístěný v residenční zástavbě. Lokalita je dobře dopravně napojená na centrum města a městský okruh. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobné lokalitě obchodují dobře. Celkově lze hodnotit danou lokalitu jako vhodnou k bydlení, dobrému napojení na centrum města, na městský okruh a na přírodu v okolí. Pozemky se vzhledem k možnému dalšímu využití obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými věcmi nemovitými.

5.2. Kontrola postupu

Výsledná obvyklá cena je stanovena na základě porovnávací metody v souladu s definicí obvyklé ceny, zjištěná cena nebyla na výslovnou žádost zadavatele použita.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**9 000 000 Kč**
	slovy: Devětmilionů Kč

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití věcí nemovitých, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu - pozemků parc.č.st. 132, parc.č. 330/2, 350/8, 350/13, 350/14, 350/15, 350/16, součástí pozemku parc.č.st. 132 je stavba rodinného domu č.p. 104 vše včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Horní Datyně, obec Vratimov, okres Ostrava-město, zapsáno na LV č. 78, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 2.8.2022 po zaokrouhlení na 9.000.000,- Kč (slovy: devětmilionů korun českých).

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Toto ocenění nemá podmínky správnosti.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně, znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura 105/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 153/2022 evidence posudků.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

V Brně 24.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.4.

Ing. Tomáš Chalupa

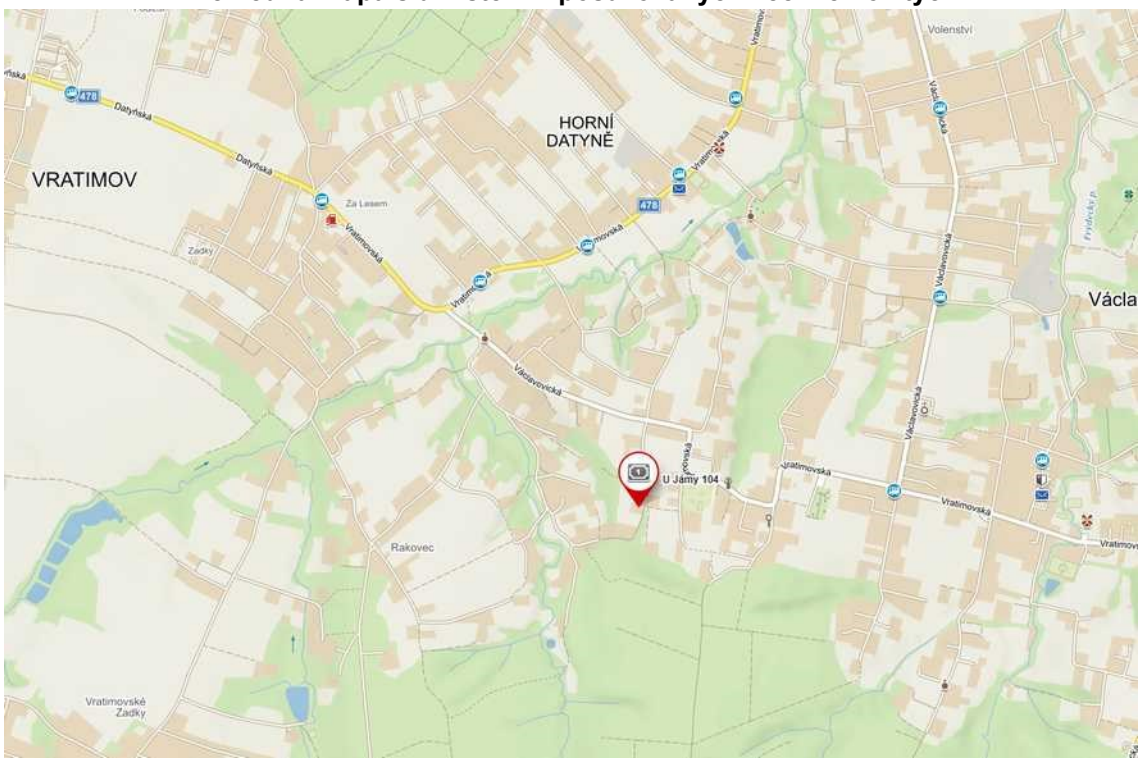
Digitally signed by Ing. Tomáš Chalupa
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-44906935, o=Ing. Tomáš Chalupa, ou=Ing. Tomáš Chalupa - znalec, ou=1, cn=Ing. Tomáš Chalupa, sn=Chalupa, givenName=Tomáš, serialNumber=P31589
Date: 2022.09.16 13:03:25 +02'00'

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

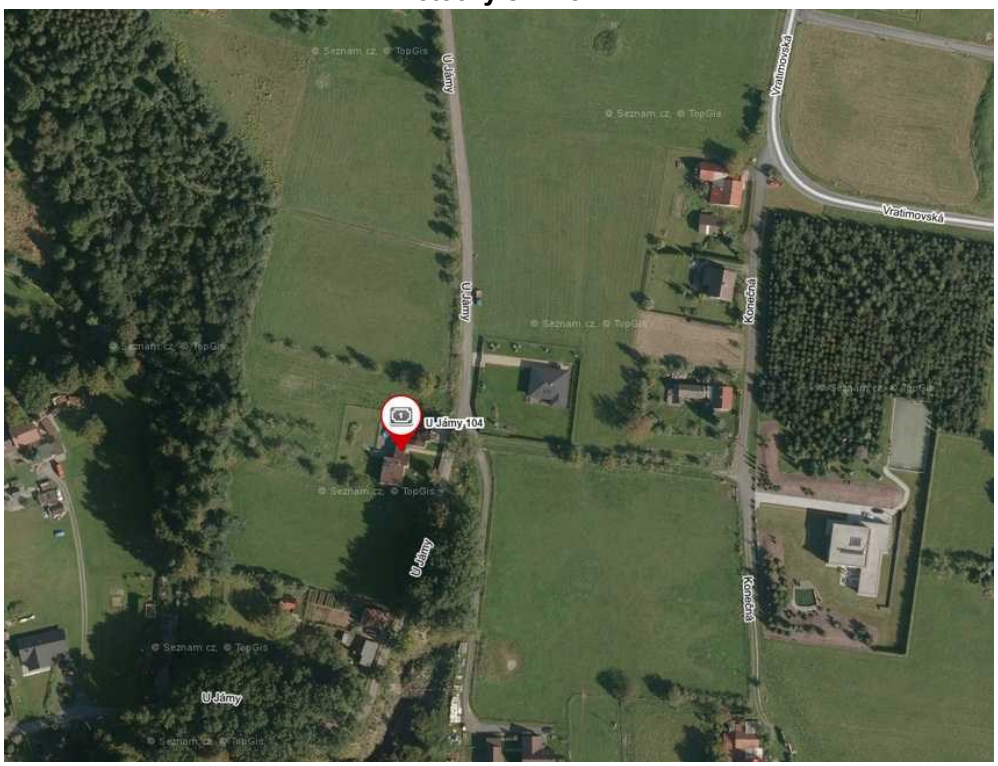
č: 153/2022

	počet stran A4 v příloze:
Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	4
Výpis z katastru nemovitostí.	3
Kopie katastrální mapy.	1
Výřez z územního plánu.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Letecký snímek



Fotodokumentace

Příjezdová komunikace k RD

Uliční pohled na RD

Zahrada před domem

Přístřešek u domu

Pohled na RD ze zahrady

Boční pohled na RD

Zadní pohled na RD

Terasa za domem

Zahrada za domem

Chodba

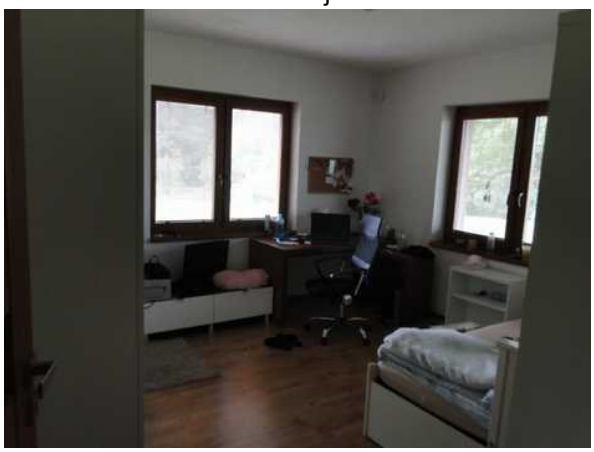
Kuchyně

Obývací pokoj

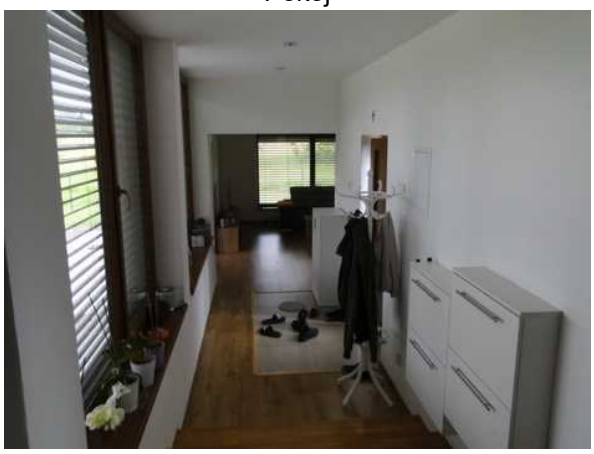
Koupelna

Pokoj

Pokoj



Pokoj



Chodba

Koupelna

Společenská místnost v 1.PP

Kotelna v 1.PP

Kotelna v 1.PP

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.06.2022 10:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: Jacková Eva pro Gestore, v.o.s.

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598879 Vratimov**

Kat.území: **642720 Horní Datyně** List vlastnictví: **78**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Trochta Josef, U Jámy 104, Horní Datyně, 73932 Vratimov [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 132	**521**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně**
Součástí je stavba: **Horní Datyně, č.p. 104, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 132**				
330/2	**4803**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
348	**464**	**lesní pozemek**		**pozemek určený k plnění funkcí lesa**
350/8	**237**	**zahrada**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
350/13	**1369**	**zahrada**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
350/14	**2786**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
350/15	**4718**	**orná půda**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**
350/16	**356**	**zahrada**		**ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Dovolání se neúčinnosti právního jednání**

  Oprávnění pro

  IMPULSO UNO a.s., Vřesinská 128/40, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 27827623

  Povinnost k

  Parcela: St. 132, Parcela: 330/2, Parcela: 348, Parcela: 350/13, Parcela:

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.06.2022 10:55:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598879 Vratimov**

Kat.území: **642720 Horní Datyně** List vlastnictví: **78**

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

Typ vztahu

Povinnost k
350/14, Parcela: 350/15, Parcela: 350/16, Parcela: 350/8

Listina **Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 17.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2020 12:42:11. Zápis proveden dne 23.01.2020.**
Z-887/2020-807

Listina **Rozsudek soudu o dovolání se neúčinnosti právního jednání Okresní soud ve Frýdku-Místku 15 C-77/2020 -89 ze dne 13.05.2021. Právní moc ke dni 05.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 16:36:14. Zápis proveden dne 12.01.2022.**
Z-200/2022-807

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Vojtěch Jaroš, Rooseveltova 2, 669 02 Znojmo

Povinnost k
Trochta Josef, U Jámy 104, Horní Datyně, 73932 Vratimov, RČ/IČO:[redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 133 EX-316/2020 -7 ze dne 10.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 18:11:47. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Znojmo**
Z-4759/2020-713

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Trochta Josef, r. č.[redacted]

Povinnost k
Parcela: St. 132, Parcela: 330/2, Parcela: 348, Parcela: 350/13, Parcela: 350/14, Parcela: 350/15, Parcela: 350/16, Parcela: 350/8

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Znojmo, Mgr. Vojtěch Jaroš 133 Ex-316/2020 -12 ze dne 11.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2020 18:11:31. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Ostrava**
Z-6407/2020-807

- **Zajištění nemovitosti**

Povinnost k
Parcela: St. 132, Parcela: 330/2, Parcela: 348, Parcela: 350/13, Parcela: 350/14, Parcela: 350/15, Parcela: 350/16, Parcela: 350/8

Listina **Oznámení o vydání rozhodnutí o zajištění Police České republiky KRPT262292-276/TČ/2018 -070781 (Usnesení s čj. KRPT-26292-275/TČ-2018-070781) ze dne 19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 12:35:52. Zápis proveden dne 28.08.2020.**
Z-7889/2020-807

- **Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva**
  dne 13.09.2021

Oprávnění pro
L Consulting Services s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 02917114

Povinnost k
Parcela: St. 132, Parcela: 330/2, Parcela: 348, Parcela: 350/13, Parcela: 350/14, Parcela: 350/15, Parcela: 350/16, Parcela: 350/8

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.06.2022 10:55:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **598879 Vratimov**

Kat.území: **642720 Horní Datyně** List vlastnictví: **78**

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

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Znojmo, Mgr. Vojtěch Jaroš 133 Ex-862/2021 -5 ze dne 13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2021 18:11:34. Zápis proveden dne 16.09.2021.**

Z-6823/2021-807

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2019 16:10:35. Zápis proveden dne 19.02.2019.**

V-1371/2019-807

Pro: **Trochta Josef, U Jámy 104, Horní Datyně, 73932 Vratimov** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
330/2	64710	4803
350/8	64710	237
350/13	64710	1369
350/14	64710	2786
350/15	64710	4718
350/16	64710	356

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

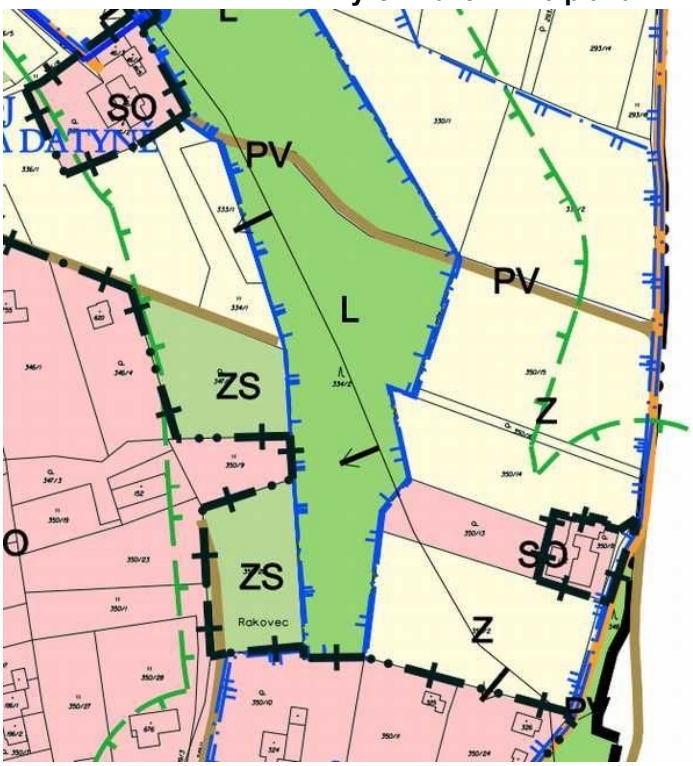
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 15.06.2022 11:16:00*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.
strana 3

Kopie katastrální mapy

Výřez z územního plánu



BI	BI	PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
BH	BH	PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
OV / OV.1		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OK	OK	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KOMERČNÍHO TYPU
OS		PLOCHY TĚLOVÝCHOVNÝCH A SPORTOVNÍCH ZAŘÍZENÍ
OH	OH	PLOCHY HŘBITOVŮ
SO	SO	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ
SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
RZ		PLOCHY ZAHRÁDKOVÝCH OSAD
PF	PF	PLOCHY POLYFUNKČNÍ
PV	PV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH
ZV	ZV	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVAHOU NEZPEVNĚNÝCH PLOCH
	DK	PLOCHY DOPRAVNÍCH KORIDORŮ
DS	DS	PLOCHY DOPRAVY SILNIČNÍ
DD	DD	PLOCHY DOPRAVY DRÁŽNÍ
DP	DP	PLOCHY PARKOVACÍ A ODSTAVNÉ
TI	TI	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
VT		PLOCHY VÝROBY PRŮMYSLOVÉ - TĚŽKÝ PRŮMYSL
VL	VL	PLOCHY VÝROBY PRŮMYSLOVÉ - LEHKÝ PRŮMYSL
VD	VD	PLOCHY VÝROBY DROBNÉ
ZS	ZS	PLOCHY ZAHRAD A SADŮ
NS		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
PP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
L		PLOCHY LESNÍ
VV		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÉ PŮDY A TRVALÝCH TRAVNÍCH POROSTŮ