

# Znalecký posudek - Ocenění nemovitosti č. 2677/73/2018

**O obvyklé (tržní) ceně nemovitosti** - pozemku parc.č. 389/1 v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982.



**Objednatel posudku:**

**NADACE MACHINERY FUND**  
Výstavní 80/99  
703 00 Ostrava-Vítkovice

**Účel posudku:**

Obvyklá (tržní) cena nemovitosti.

**Znalecký posudek podle stavu ke dni 27.3.2018 vypracoval:**

**Ing. Petr Kreuzer**  
Jandova 150/4  
748 01 Hlučín - Darkovičky  
tel.: 731 645 931

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hlučíně 7.4.2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku parc.č. 389/1 v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupní 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.

### Stručná charakteristika metod:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro odhad obvyklé ceny / tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). V tomto případě byla obvyklá cena stanovena pro jednotku obestavěného prostoru, podle dostupných a citovaných podkladů. Výchozí cena byla zjištěna jako násobek jednotky zjištěnou cenou. Od této výchozí ceny je odečteno přiměřené opotřebení.

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

#### **- metoda porovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nebo nabízenými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

Pro stanovení obvyklé ceny v současném stavu budou použity metody: **nákladová a porovnávací.**

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Jistebník 742 82 Jistebník
LV:	982
Kraj:	Moravskoslezský

Okres: Nový Jičín  
Obec: Jistebník  
Katastrální území: Jistebník  
Počet obyvatel: 1 546  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **641,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{292,00 \text{ Kč/m}^2}$

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.3.2018 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele Ing. Krettkové.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.3.2018 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 982;
- kopie katastrální mapy;
- informace získané od zástupce objednatele posudku - Ing. Krettkové při místním šetření;
- informace získané na OÚ v Jistebníku;
- skutečnosti zjištěné na místě.

### **5. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je nemovitost - pozemek parc.č. 389/1 v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982.

**Oceňovaná nemovitost** - se nachází v zastavěné části obce Jistebník, okr. Nový Jičín. v širším centru obce. Okolní zástavbu tvoří především objekty rodinných domů. Jedná se o klidnou ničí nerušenou lokalitu. Přístup a příjezd k oceňované nemovitosti je přímo z veřejné asfaltové komunikace - pozemku parc.č. 392/1 (ostatní plocha-ostatní komunikace, ve vlastnictví obce Jistebník). Vzdálenost k nájezdu na dálnici D1 je od oceňované nemovitosti cca 4km. Autobusová zastávka v obci je vzdálena cca 350m.

**Oceňovaný pozemek parc.č. 389/1** - je nezastavěným pozemkem s mírným sklonem, pravidelného tvaru. Pozemek je z části oplocen. Na pozemku se ke dni ocenění nacházejí trvalé porosty. V místě je možné napojení na veřejné ing. sítě - voda, elektro, plyn, kanalizace. Dle platného územního plánu obce Jistebník je pozemek určen k zastavění. Nachází se v ploše OV.

## **OV - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

### **Hlavní a převládající využití:**

- plochy pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury

### **Využití doplňující a přípustné:**

- pozemky pro stavby a změny staveb pro občanské vybavení komerčního typu a služby  
- pozemky pro stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání občanského vybavení a služeb a bezprostředně

s nimi souvisejí

- změny staveb ve prospěch bydlení

- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně

- dětská hřiště

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně parkovišť

- byty majitelů nebo správců občanského vybavení, služeb

### **Využití nepřipustné:**

- pozemky pro stavby, změny staveb a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím především plochy a objekty průmyslové a zemědělské výroby, skladů, boxových garáží a jiných hromadných garáží, chov hospodářských zvířat, velkoplošná hřiště, hřbitovy apod.

- umístování pozemků staveb pro bydlení v rodinných domech a pro rodinnou rekreaci

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

- při umístování pozemků staveb a při změnách staveb v centru obce musí být respektováno dominantní postavení kostela

- max. výška staveb 12m od upraveného terénu po hřeben střechy, šikmá střecha

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **1) Administrativní ocenění nemovitosti - dle platného cenového předpisu**

1. Pozemek parc.č. 389/1

### **2) Srovnávací hodnota**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1) Administrativní cena dle platného cenového předpisu**

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

- |  |    |      |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)   | II | 1,00 |

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,677}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,677}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,677$

### 1. Pozemek parc.č. 389/1

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,677$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,677 = 0,677$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	292,-	0,677		197,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	389/1	1 973	197,68	390 022,64
Stavební pozemek - celkem			1 973		<b>390 022,64</b>

**Pozemek parc.č. 389/1 - zjištěná cena = 390 022,64 Kč**

## **Rekapitulace administrativního ocenění**

1. Pozemek parc.č. 389/1

390 022,60 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**390 022,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**390 020,- Kč**

slovy: Třistadevadesáttisícdvacet Kč

## **2) Srovnávací hodnota**

### **1. srovnatelná nemovitost**



K prodeji stavební pozemek o výměře 1354m<sup>2</sup>, Jistebník. Přejezd k pozemku po obecní asfaltové cestě. Přípojky elektro, voda, kanalizace, plyn. Pozemek se nachází na konci obce.

Nabídková cena RK: 1.083.200,- Kč (800,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku)

Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; srovnatelná stavební připravenost (možnost napojení na ing. síť, přístupy z veřejné komunikace); realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 760,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

## 2. srovnatelná nemovitost



K prodeji stavební pozemek v obci Jistebník o celkové výměře 1661 m<sup>2</sup>. Dle platného územního plánu obce je pozemek určený k výstavbě RD. Pozemek se nachází v atraktivní lokalitě mimo rušné komunikace s výhledem na Beskydy. Inženýrské sítě : voda, elektro, plyn je na hranici s pozemkem. Pozemek je nepravidelného obdélníkového tvaru.

Nabídková cena RK: 1.600.000,- Kč (963,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku)

Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; srovnatelná stavební připravenost (možnost napojení na ing. sítě, přístupy z veřejné komunikace); realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95.

Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 915,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.



### 3. srovnatelná nemovitost



K prodeji pozemek určený k výstavbě rodinného domu v Klimkovicích - Josefovce. Šířka pozemku je 34 m. Plocha pozemku je 2000m<sup>2</sup>. Inženýrské sítě - voda, elektřina, plyn jsou na hranici pozemku.

Nabídková cena RK: 1.800.000,- Kč (900,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku)

Tento pozemek se nachází ve srovnatelné lokalitě; srovnatelná stavební připravenost (možnost napojení na ing. sítě, přístupy z veřejné komunikace); realitní inzerce - úprava jednotkové ceny koeficientem 0,95. Upravenou jednotkovou cenu stanovují na 855,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

#### **Vyhodnocení srovnávací metody:**

Srovnávací hodnota se pohybuje v rozmezí 760,- až 915,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku

Výslednou jednotkovou cenu oceňované nemovitosti stanovují váženým průměrem z výše uvedeného intervalu rozpětí jednotkových cen srovnatelných nemovitostí na: 843,- Kč/m<sup>2</sup> plochy pozemku.

**1973m<sup>2</sup> (plochy oceňovaného pozemku parc.č. 389/1) x 843,- Kč/m<sup>2</sup> = 1.663.239,- Kč**

#### **Srovnávací hodnota nemovitosti celkem:**

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti na (zaokrouhleno):

**1.660.000,- Kč**

## C. ZÁVĚR

### Rekapitulace

<b>Administrativní cena nemovitosti nákladová metoda</b>	<b>390.020,- Kč</b>
<b>Srovnávací hodnota nemovitosti</b>	<b>1.660.000,- Kč</b>

### Stanovení obvyklé ceny

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji

#### současnou obvyklou, tržní hodnotu nemovitosti

pozemku parc.č. 389/1 v katastrálním území Jistebník, obec Jistebník, okres Nový Jičín, zapsáno na LV č. 982, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín, podle tohoto odhadu k datu ocenění 27.3.2018 po zaokrouhlení na:

**Obvyklá (tržní) cena nemovitosti**  
**1.660.000,-Kč**

slovy: milionšestsetšedesáttisíc Kč

V Hlučíně, 7.4.2018

Ing. Petr Kreuzer  
Jandova 150/4  
748 01 Hlučín – Darkovičky  
tel.: 731 645 931

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j.Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2677/73/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2677/73/2018.

## E. Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 2 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. Výřez územního plánu+regulativ - 2 strany;
5. Místopis - 1 strana.

Fotodokumentace pořízená dne 27.3.2018





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
**prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2018 10:55:02**

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599506 Jistebník

Kat.území: 661236 Jistebník

List vlastnictví: 982

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

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

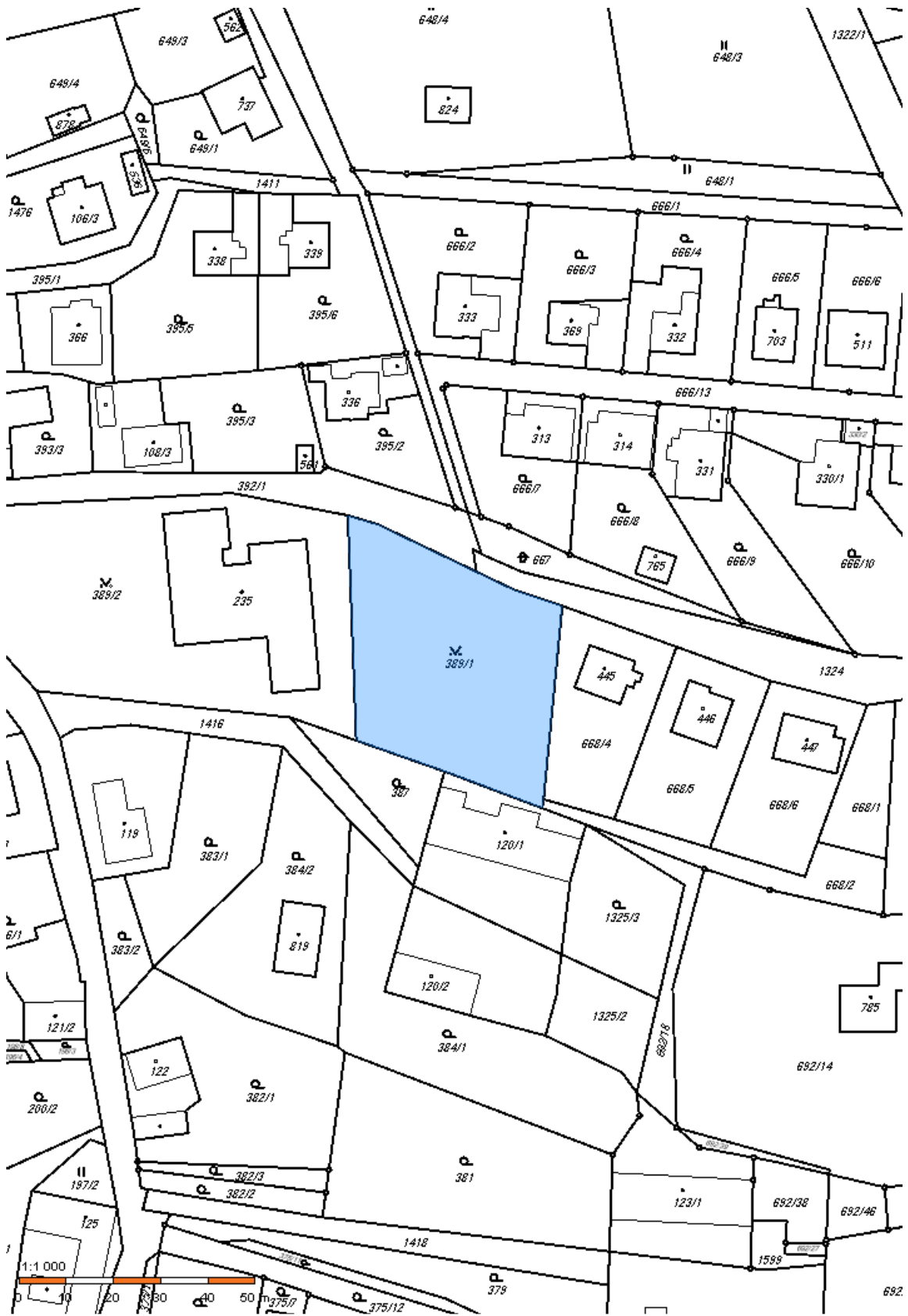
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 14.03.2018 11:11:17

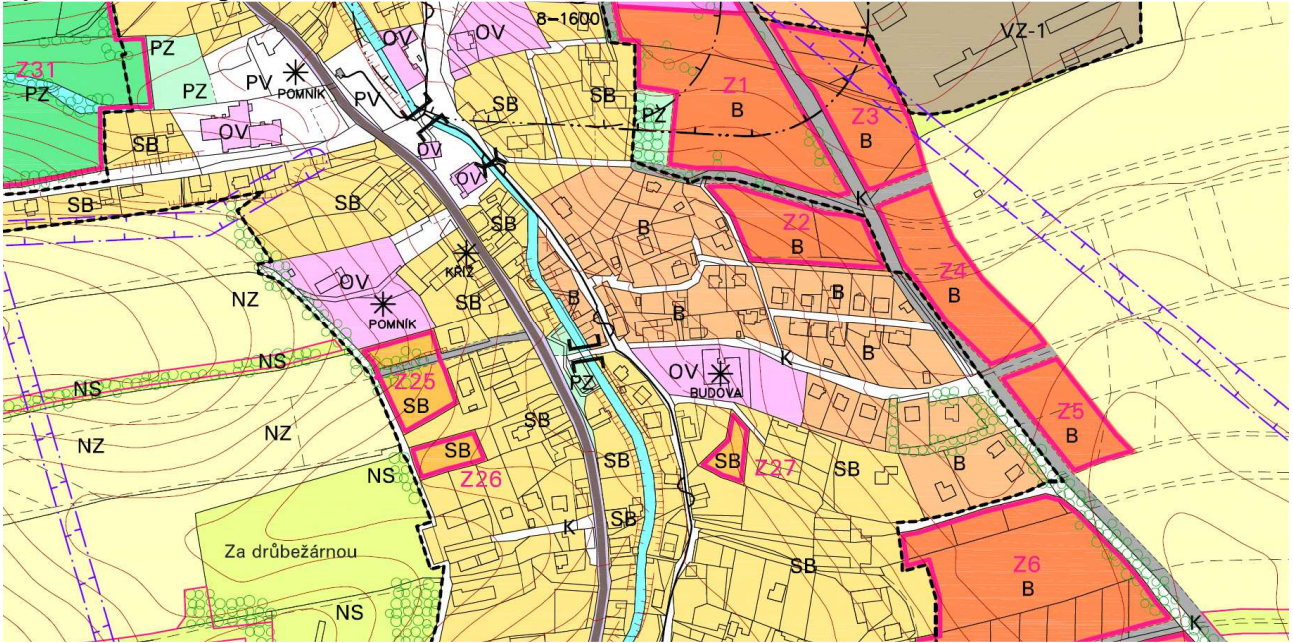
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....





# Výřez územního plánu obce Jistebník



## Legenda územního plánu

	HRANICE PLOCHY PŘESTAVBY S POPISEM
--	------------------------------------

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	URBANIZOVANÉ ÚZEMÍ:
B	B	PLOCHY BYDLENÍ
SB	SB	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
OH	OH	PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HRBITOV
OS	OS	PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTU (OS, OS-1)
PV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (CENTRUM)
K	K	VEŘEJNÉ KOMUNIKAČNÍ PROSTORY
PZ	PZ	PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ
VZ		PLOCHY VÝROBY ZEMĚDĚLSKÉ (VZ, VZ-1)
V		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (V, V-1)
D		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
T	T	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

	ÚZEMNÍ REZERVA PRO VYSOKORYCHLOSTNÍ TRATĚ
	ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MO ČR PRO NADZEMNÍ STAVBY
	OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍCH VEDENÍ ELEKTŘINY VN
	DÁLKOVÝ OPTICKÝ KABEL
	OCHRANNÉ PÁSMO PŘÍRODNÍCH LÉČIVÝCH VOD
	VRT ČHMÚ
	OCHRANNÉ PÁSMO VRTU ČHMÚ
	VODNÍ TOKY A RYBNÍKY
	ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ ODRY
	AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ ODRY
	HRANICE CHLÚ PRO ČERNÉ UHLÍ 14400000 ČS. ČÁST HORNOSLEZSKÉ PÁNVE
	HRANICE VÝHRADNÍHO LOŽIŠKA ČERNÉHO UHLÍ 314390000 PASKOV–ZÁPAD
	OCHRANNÉ PÁSMO POHŘEBIŠTĚ – NEVYHLÁŠENÉ
	LESNÍ POZEMKY
	OCHRANNÉ PÁSMO POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

## Regulativ územního plánu

### OV - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

#### Hlavní a převládající využití:

- plochy pro stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury

#### Využití doplňující a přípustné:

- pozemky pro stavby a změny staveb pro občanské vybavení komerčního typu a služby
- pozemky pro stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání občanského vybavení a služeb a bezprostředně s nimi souvisejí
- změny staveb ve prospěch bydlení
- veřejná prostranství včetně veřejné zeleně
- dětská hřiště
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura včetně parkovišť
- byty majitelů nebo správců občanského vybavení, služeb

#### Využití nepřípustné:

- pozemky pro stavby, změny staveb a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním a převládajícím, doplňujícím a přípustným využitím především plochy a objekty průmyslové a zemědělské výroby, skladů,

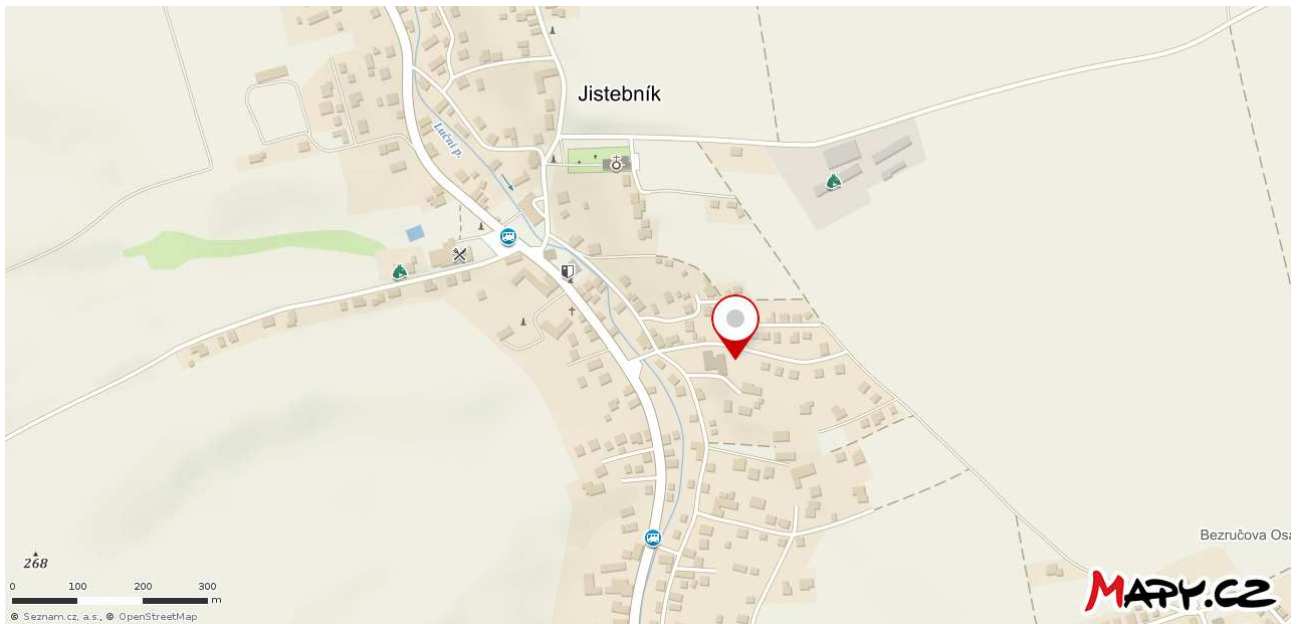
boxových garáží a jiných hromadných garáží, chov hospodářských zvířat, velkoplošná hřiště, hřbitovy apod.

- umístování pozemků staveb pro bydlení v rodinných domech a pro rodinnou rekreaci

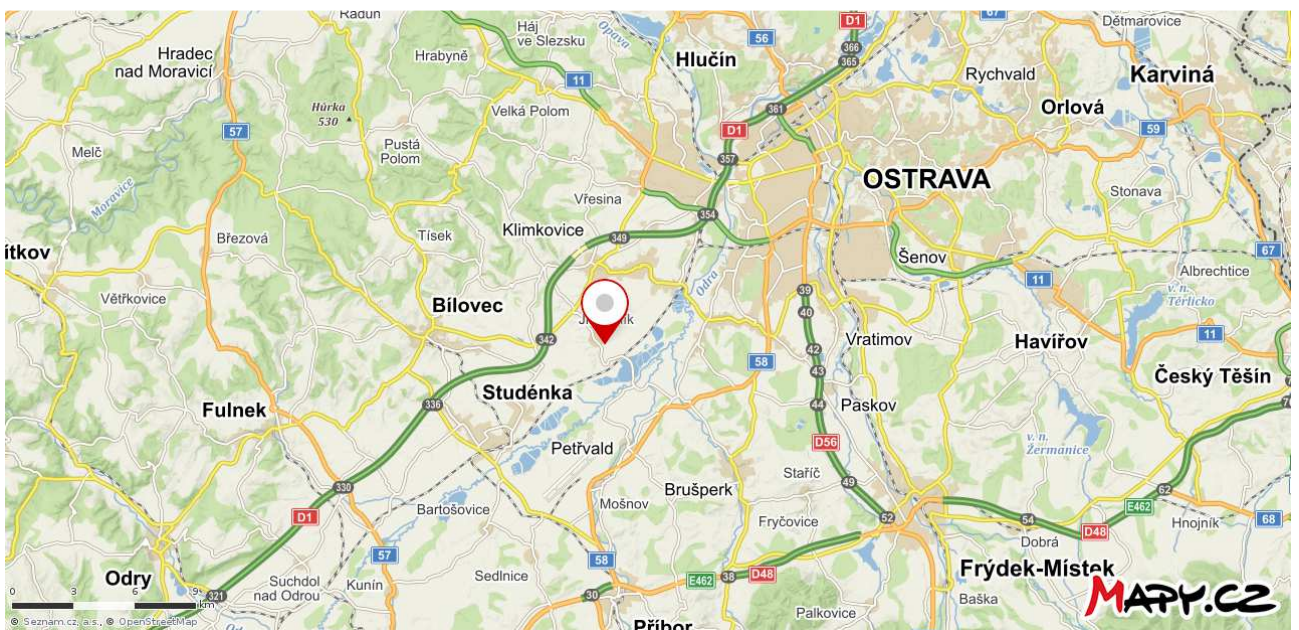
#### Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- při umístování pozemků staveb a při změnách staveb v centru obce musí být respektováno dominantní postavení kostela
- max. výška staveb 12m od upraveného terénu po hřeben střechy, šikmá střecha





OZN.: Pozemek parc.č. 389/1, k.ú. Jistebník, okr. Nový Jičín.



OZN.: Pozemek parc.č. 389/1, k.ú. Jistebník, okr. Nový Jičín.