



Znalecký posudek č. 042200/2024

O tržní hodnotě nemovitých věcí



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

+420 776 824 201
objednavka@statikum.cz

Znalecký posudek číslo: 042200/2024

Interní číslo Znalce: 8275/2024

Zadavatel: JUDr. Karel Maláska, LL.M., advokát,
[REDACTED]

Předmět ocenění: Nemovitosti zapsané na LV č. 513, k.ú. Loučka u Nového Jičína, obec Nový Jičín

Obor/odvětví: Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí

Účel posudku: Pro potřeby dědického řízení

Oceněno k datu: 13. 10. 2023

Podle stavu ke dni: 13. 10. 2023

Datum místního šetření: 26. 3. 2024

Znalec: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel: Ing. Pavel Pejchal, CSc.

Číslo vyhotovení: 1/3

Počet stran: 75 stran, z toho 34 stran příloh

V Brně dne 17. 5. 2024

Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	7
1.1	Znalecký úkol	7
1.2	Účel posudku	7
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	7
1.4	Místní šetření	7
1.5	Prohlášení Znalce o nezávislosti	8
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	8
2	VÝČET PODKLADŮ	10
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	10
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	10
2.2.1	Podklady doložené Zadavatelem:	10
2.2.2	Podklady získané od veřejných institucí:.....	10
2.2.3	Podklady zajištěné Zpracovatelem:.....	10
2.2.4	Použitá odborná literatura:	11
2.3	Věrohodnost zdroje dat	11
3	NÁLEZ	12
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat	12
3.2	Popis postupu při zpracování dat.....	12
3.3	Výčet sebraných nebo vytvořených dat	12
3.4	Popis lokality	12
3.4.1	Místopis	12
3.4.2	Lokalizace předmětu ocenění	13
3.4.3	Napojení na inženýrské sítě	14
3.4.4	Přístup a příjezd.....	14
3.4.5	Dopravní dostupnost.....	14
3.5	Popis předmětu ocenění	14
3.5.1	Hlavní budova.....	14
3.5.2	Haly.....	17
3.5.3	Pozemky	17

3.5.4	Územní plán.....	18
3.6	Výměry a plochy	20
3.7	Nájemní a pachtovní práva	20
3.8	Rizika.....	20
3.8.1	Rizika spojená s právním stavem nemovité věci.....	20
3.8.2	Rizika spojená s umístěním nemovité věci.....	20
3.8.3	Věcná břemena a obdobná zatížení.....	21
3.8.4	Ostatní rizika.....	21
4	POSUDEK.....	22
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat	22
4.1.1	Definice hodnot použitých v ocenění.....	22
4.1.2	Volba metody ocenění	23
4.2	Analýza dat - ocenění nemovitostí výnosovou metodou.....	25
4.2.1	Počet let vyplácení renty	25
4.2.2	Míra kapitalizace	25
4.2.3	Příjmy z nájemného.....	25
4.2.4	Obsazenost	28
4.2.5	Výdaje na dosažení příjmů z nájemného	28
4.2.6	Výnosové ocenění	30
4.2.7	Výsledky analýzy dat - rekapitulace výnosového ocenění	31
4.3	Analýza dat - ocenění porovnávací metodou	31
4.3.1	Srovnávací objekty	31
4.3.2	Komparace	35
4.3.3	Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění	36
5	ODŮVODNĚNÍ	37
5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	37
5.2	Kontrola postupu.....	37
6	ZÁVĚR.....	38
6.1	Citace odborné zadané otázky	38
6.2	Odpověď.....	38
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	39

7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	40
---	------------------------	----

Seznam příloh

Příloha č. 1 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy.....	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	17 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů – ocenění areálu	9 listů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz).....	13
Obrázek č. 2 – Náhled územního plánu (https://www.novyjicin.cz/).....	19
Obrázek č. 3 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz).....	21
Obrázek č. 4 – srovnávaný areál č. 1	32
Obrázek č. 5 – srovnávaný areál č. 2	33
Obrázek č. 6 – srovnávaný areál č. 3	34

Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – Předmět ocenění.....	7
Tabulka č. 2 – Přístup a příjezd přes pozemky	14
Tabulka č. 3 – Popis jednotlivých konstrukcí.....	15
Tabulka č. 4 – Dispoziční řešení – hlavní budova	16
Tabulka č. 5 – Dispoziční řešení – haly	17
Tabulka č. 6 – Přehled pozemků	17
Tabulka č. 7 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění.....	20
Tabulka č. 8 – Analýza trhu nájemného administrativních prostor	25
Tabulka č. 9 – Analýza trhu nájemného obchodních prostor	26
Tabulka č. 10 – Analýza trhu nájemného skladovacích prostor.....	27
Tabulka č. 11 – Analýza trhu nájemného pozemků	27
Tabulka č. 12 – Stanovení reprodukční ceny stavby	28
Tabulka č. 13 – Výnosová metoda.....	30
Tabulka č. 14 – Multikriteriální analýza	35

Tabulka č. 15 – Výsledky ocenění.....	37
Tabulka č. 16 – Předmět ocenění.....	38

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedených nemovitostí zapsaných na LV č. 513, k.ú. Loučka u Nového Jičína, obec Nový Jičín.

Tabulka č. 1 – Předmět ocenění

Parcela	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	Součástí je stavba
761	620	zastavěná plocha a nádvoří		Loučka, č.p. 88, víceúčel
762	12	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
763/1	399	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
764/1	409	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
765/1	372	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
766/1	369	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
767	7	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
768/2	364	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
769/1	4124	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/2	726	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/3	1118	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/4	3	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/5	938	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/6	8	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/7	67	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/8	56	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/9	97	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/10	105	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/11	2294	ostatní plocha	manipulační plocha	
771/2	12	ostatní plocha	jiná plocha	

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby dědického řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel neuvedl žádné skutečnosti.

1.4 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 26. 3. 2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovité věci.

1.5 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s.r.o. (dále jen „Znalec“ nebo „Zpracovatel“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen celý, nebo část znaleckého posudku, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
4. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
6. Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
7. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
8. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
9. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
10. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

11. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
12. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
13. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodu ochrany osobních údajů přiloženy ke znaleckému posudku a jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V rámci sběru dat pro zpracování Zpracovatel získal data následujícím způsobem:

- Prohlídka na místě samém
- Dodání podkladů Zadavatelem
- Dodání podkladů veřejnými institucemi (katastrem nemovitostí, stavebním úřadem, atd.)
- Sběr dostupných komerčních zpráv, které se věnují trhu s nemovitostmi
- Vlastní průzkum dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí

Jednotlivá data zjištěná výše uvedeným způsobem jsou uvedena v následující kapitole 2.2.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Podklady doložené Zadavatelem:

- Objednávka znaleckého posudku

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovateli byly dodány výše uvedené podklady.

2.2.2 Podklady získané od veřejných institucí:

- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plán města Nový Jičín
- Údaje z webových stránek *www.mapy.cz*, *www.dppcr.cz*

Komentář k těmto podkladům:

Zpracovatel získal výše uvedené podklady z veřejných zdrojů a přepokládá jejich pravost a úplnost.

2.2.3 Podklady zajištěné Zpracovatelem:

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Analýza ČSOB Index bydlení (dříve HB index), zpracovaná ČSOB

Komentář k těmto podkladům:

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČSOB).

2.2.4 Použitá odborná literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydaný Českou Bankovní Asociací
- Znalecké standardy vydané Asociací znalců a odhadců České republiky

Komentář k těmto podkladům:

V rámci vlastní činnosti jsme provedli analýzu dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že výše uvedená odborná literatura poskytuje nejlepší metodické zázemí pro vypracování znaleckého posudku.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Pro potřeby vypracování posudku byly použity vybrané analýzy trhu zpracované veřejnými institucemi, případně věrohodnými komerčními subjekty, které se obdobnými analýzami zabývají již delší dobu a jsou obecně uznávanými (ČNB, ČSOB, RTS, a.s.). Dále byla použita odbornou veřejností obecně uznávaná literatura a metodiky.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel čerpal data od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí. Jsme názoru, že jsme použili veškeré možné dostupné zdroje, tak abychom zajistili, co možná nejobjektivnější posouzení znaleckého úkolu.

Pro potřeby vypracování posudku provedl Zpracovatel místní šetření, v rámci kterého pořídil fotodokumentaci a oceňovanou nemovitost zaměřil. Některé prostory nebyly Znalci zpřístupněny (s odůvodněním, že jsou pronajímány a vlastník do nich nemá přístup).

3.2 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitostí k datu ocenění. Dále jsme provedli analýzu tržního nájemného a na jejím základě stanovili výnosovou hodnotu. Poté jsme provedli analýzu trhu a vytvořili databázi realizovaných a nabídkových prodejů nemovitostí. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili tržní hodnotu nemovitostí. Tržní hodnota nemovitosti je stanovena kombinací výnosové a porovnávací hodnoty.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaného a nabídkového nájemného pozemků, vytvoření databáze a odhad nájemného
- Výpočet výnosové hodnoty oceňovaných nemovitostí
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

3.4 Popis lokality

3.4.1 Místopis

Nový Jičín je město ve stejnojmenném okrese v Moravskoslezském kraji. Leží 34 kilometrů jihozápadně od Ostravy na řece Jičínce. Žije zde přibližně 23 tisíc obyvatel. Nový Jičín se člení na šest místních částí (jednou z nich je také Loučka) a osm katastrálních území.

Okolí města je kopcovité, 7 km jižním směrem se začínají zvedat Moravskoslezské Beskydy, které jsou CHKO. Severně od města se také nachází CHKO Poodří. Historické jádro města je městskou památkovou rezervací.

3.4.1.1 Doprava

Ve městě se kříží dvě silnice I. třídy a to I/48 (která navazuje na dálnici D48 z Hranic do Frýdku-Místku a Českého Těšína) a silnice I/57 (Opava – Nový Jičín – Vsetín). Severně od města vede také dálnice D1 v úseku Přerov – Ostrava. Dále jsou zde silnice nižších tříd, které je město spojují s okolními obcemi.

Do Nového Jičína vede železniční trať č. 278 ze Suchdola nad Odrou. Trať je lokálního významu, ve městě končí.

Městská hromadná doprava je zajištěna několika autobusovými linkami.

3.4.1.2 Občanská a technická vybavenost

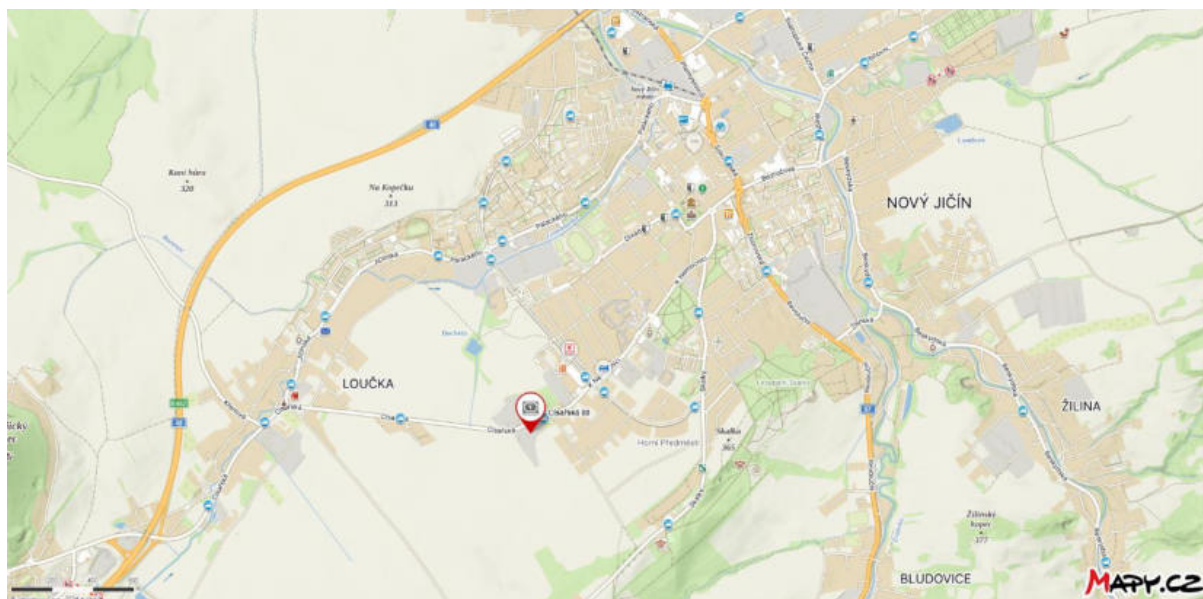
V obci je kompletní občanská vybavenost. Ve městě se nachází městský úřad, úřady státní správy, okresní soud, městská i státní policie, nemocnice i ordinace soukromých lékařů, sportoviště, kulturní zařízení (např. Beskydské divadlo), síť obchodů, ubytování, restauračních zařízení a dalších služeb.

Nachází se zde několik mateřských i základních škol, gymnázium, odborné učiliště i střední školy. Umělecké vzdělání nabízí ZUŠ.

V obci je kompletní technická vybavenost. Je zde rozvedena elektřina, kanalizace, vodovod i plyn.

3.4.2 Lokalizace předmětu ocenění

Oceňovaný areál se nachází na jihozápadním okraji města Nový Jičín na ulici Císařská. Vzdálenost od nejbližší obytné zástavby je cca 150 m západním směrem.



Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz)

3.4.3 Napojení na inženýrské sítě

Oceňovaný areál je napojen na elektřinu a vodovod. Odpad je řešen žumpou. Plynová přípojka není k dispozici.

3.4.4 Přístup a příjezd

Přístup a příjezd k oceňované nemovité věci je přímo z veřejné komunikace na ulici Císařská. Komunikace je zpevněná s asfaltovým povrchem.

Tabulka č. 2 – Přístup a příjezd přes pozemky

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
958/2	Ostatní plocha – silnice	Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

3.4.5 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 5 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 5 minut autem se nachází silnice I/48 a I/57.

3.5 Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je obchodně skladovací areál na jihozápadním okraji Nového Jičína při ulici Císařská.

Areál slouží jako prodejna stavebnin. Je tvořen hlavní budovou, kde se nachází prodejna a kanceláře, pěti skladovacími halami a zpevněnými plochami, které slouží pro další skladování a manipulaci. Volné plochy v areálu jsou zpevněny betonovými panely, slouží ke skladování a manipulaci. Celý areál je oplocen, budovy společně s pozemky tvoří jednotný funkční celek.

Areál je napojen na vodovod a elektřinu. Odpad je řešen do žumpy, dešťová voda do trativodu. Plynová přípojka není k dispozici.

3.5.1 Hlavní budova

Jedná se o stavbu č.p. 88 – víceúčelová stavba, která je součástí pozemku parc. č. 761.

Hlavní budova se nachází při vstupu do areálu z ulice Císařská. Budova má půdorys ve tvaru písmene L, má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Je částečně podsklepená (dvě místnosti). Na budovu pak na jižní a východní straně navazují dvě jednopodlažní přístavby. (sklady, garáž).

V 1. NP budovy se nachází prodejna se sklady a kanceláří. Ve 2. NP se nachází v křídle do ulice kanceláře, v křídle do areálu pak sklady (prostory mají nízkou výšku stropu, pouze asi 2 m). V podkroví se nachází další kanceláře a ateliéry. Na budovu navazuje jednopodlažní přístavba s plochou střechou, zde jsou skladovací prostory (přístupné také z prodejny), dále garáž (nezpřístupněna) a technická místnost.

Stáří objektu není Zhotoviteli známo. Objekt je však průběžně udržován, stavebně-technický stav je dobrý.

Budova prošla v posledních letech rekonstrukcí, byla postupně vyměněna okna, položena nová střešní krytina a na závěr byl objekt zateplen včetně nové fasády. Dle fotografických podkladů společnosti Seznam.cz (Panorama na Mapy.cz) ze dne 18.9.2023 bylo již k tomuto dni zateplení provedeno a zbývalo zhotovení fasády. Není však jasné, zda byla k datu ocenění (asi o 3 týdny později) fasáda již provedena. Vyměněny byly také vstupní dveře, dle sdělení na místním šetření proběhla výměna dveří až po datu ocenění, tuto skutečnost není možné ověřit.

Tabulka č. 3 – Popis jednotlivých konstrukcí

Konstrukce:	Provedení:
Základy vč. zemních prací	ŽB pasy
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	s rovným podhledem, ve 2. NP dřevěné trámové
Krov, střecha	Krov dřevěný, střecha kombinace sedlové a polovalbové
Krytiny střech	plechová
Klempířské konstrukce	plechové
Úprava vnitřních povrchů	Běžné omítky
Úprava vnějších povrchů	Zateplení z EPS, běžná fasáda
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Dveře	Vstupní dveře plastové prosklené, interiérové dveře hladké plné
Okna	plastová
Povrchy podlah	Keramická dlažba, PVC, koberce
Vytápění	Ústřední, 2 elektrokotle a kotel na TP
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	studená i teplá
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	bojler
Vybavení kuchyní	malá kuchyňská linka, dřez, dvou plotýnkový vaříč
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty

Tabulka č. 4 – Dispoziční řešení – hlavní budova

podlaží	název místnosti	plocha (m ²)
1. PP	sklep	28,00
	sklep	27,45
1. NP	chodba	25,07
	vzorkovna	20,00
	kancelář	19,80
	prodejna	16,00
	prodejna	15,50
	prodejna	35,51
	prodejna	28,20
	prodejna	135,00
	technická místnost	32,48
	sklad	44,08
	garáž (nepřístupná)*	35,00
	sklad	40,15
2. NP	chodba	21,01
	WC + sprcha	7,38
	kancelář	30,14
	kancelář	31,35
	kancelář	21,32
	šatna (nepřístupná)*	15,00
	kancelář	16,64
	šatna	16,12
	místnost**	37,33
	sklad**	12,42
	sklad**	20,32
	sklad**	134,10
	sprcha**	2,85
podkroví	chodba	15,58
	kuchyňka	16,20
	místnost	46,83
	místnost	20,47
	místnost	32,00
	chodba	8,93
	kancelář	9,36
	kancelář	29,11
	kancelář	42,92
	kuchyňka	6,38
	kancelář	18,72

podlaží	název místnosti	plocha (m ²)
	koupelna	3,20
	WC	1,65
CELKEM		1 119,57

* Odhadnuté výměry nezpřístupněných prostor - výměra garáže je odhadnuta na základě zastavěné plochy odměřené z katastru nemovitostí, výměra šatny je odhadnuta dle místního šetření

** Tyto místnosti mají nízkou výšku stropu, pouze asi 2 m.

3.5.2 Haly

Za hlavní budovou se nachází celkem 5 skladovacích hal. Jedná se o budovy bez č.p./č.ev. na pozemcích parc. č. 763/1, 764/1, 765/1, 766/1 a 768/2.

Všechny haly mají jednoduchý obdélníkový tvar, jsou jednopodlažní s otevřeným podstřešním prostorem (bez podkroví). Dvě haly mají sedlovou střechu s dřevěným krovem a plechovou krytinou, tři haly klenbovou střechu z laminátu. Svislé nosné konstrukce jsou kovové s vyzdívkou. Objekty jsou bez oken, vstup je plechovými vraty. Podlahy jsou betonové.

Tři haly mají jeden velký otevřený prostor, jedna hala je rozdělena na 3 prostory. Poslední hala nebyla zpřístupněna.

Stáří hal není známo, stavebně-technický stav je dobrý, probíhá běžná údržba.

Tabulka č. 5 – Dispoziční řešení – haly

podlaží	název místnosti	plocha (m ²)
1. NP	hala	394,33
1. NP	hala	387,60
1. NP	hala*	387,60
1. NP	hala	51,00
	hala	122,40
	hala	173,40
1. NP	hala	362,10
CELKEM		1 878,43

* Odhadnutá výměra nezpřístupněné haly – hala je typově stejná jako sousední objekt, je převzata stejná výměra.

3.5.3 Pozemky

Tabulka č. 6 – Přehled pozemků

Parcela	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití / stavba	skutečné využití
761	620	zastavěná plocha a nádvoří	Loučka, č.p. 88, víceúčel	hlavní budova

762	12	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, zem.stav	bez stavby, manipulační plocha
763/1	399	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, zem.stav	hala
764/1	409	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, zem.stav	hala
765/1	372	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, garáž	hala
766/1	369	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, garáž	hala
767	7	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, zem.stav	hala
768/2	364	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če, garáž	hala
769/1	4 124	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/2	726	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/3	1 118	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/4	3	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/5	938	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/6	8	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/7	67	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/8	56	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/9	97	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/10	105	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
769/11	2 294	ostatní plocha	manipulační plocha	manipulační plocha
771/2	12	ostatní plocha	jiná plocha	zřejmě užíván k sousednímu RD
CELKEM	12 100			

Pozemek parc. č. 762 je veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev., stavba se však na pozemku nenachází, pozemek slouží jako manipulační plocha.

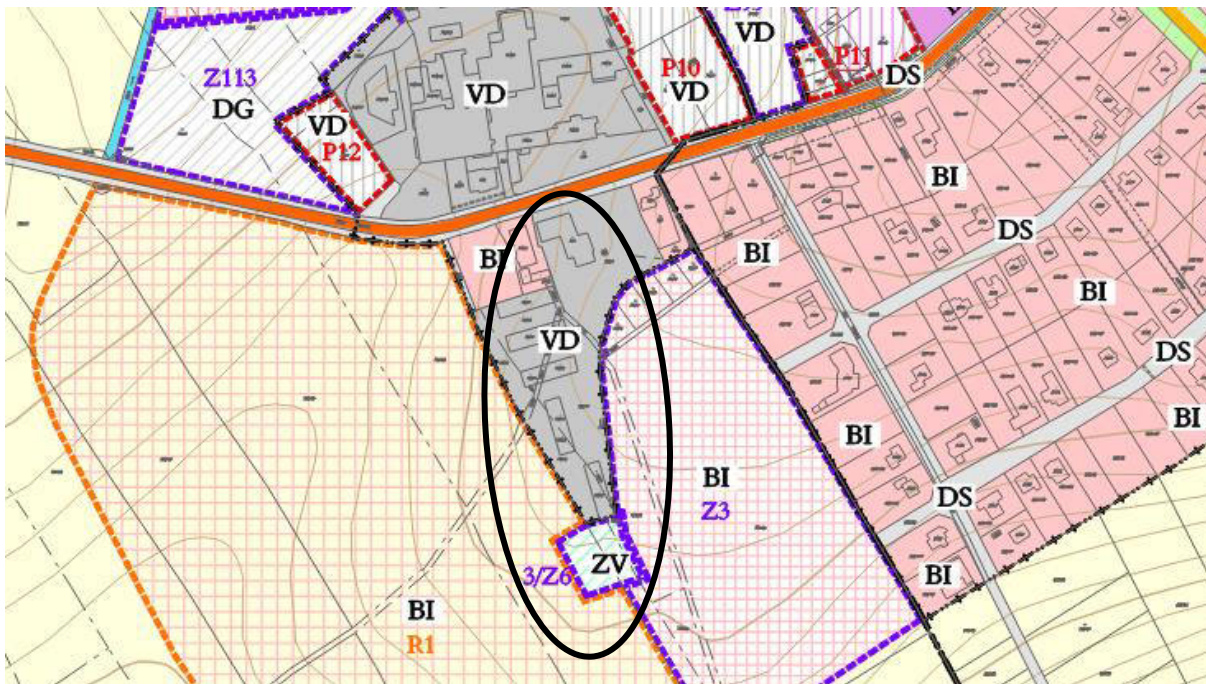
Pozemek parc. č. 711/2 se nachází vně oplocení areálu, zřejmě je užíván společně se zahradou sousedního rodinného domu.

Skutečný stav všech ostatních pozemků je v souladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

Výše uvedené pozemky jsou jako celek nepravidelného tvaru, rovinaté a jsou společně oploceny, tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 12 100 m².

3.5.4 Územní plán

Dle platného územního plánu leží oceňovaná nemovitost ve stabilizované ploše VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba.



Obrázek č. 2 – Náhled územního plánu (<https://www.novyjicin.cz/>)

VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA
Využití hlavní - stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu u nichž se nepředpokládají negativní vlivy z provozované činnosti za hranici ploch; - výrobní služby, drobná výroba. Využití přípustné - halový prodej; - sběrné dvory; - čerpací stanice pohonných hmot; - sociální a stravovací zařízení pro zaměstnance, administrativní budovy; - stavby komunikací funkční skupina C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou; - zeleň; - hromadné garáže podzemní, nadzemní; - stravovací a ubytovací zařízení typu ubytovna, sociální byty; - komerční zařízení maloplošná; - haly pro technické sporty a zařízení volného času; - byt pro majitele nebo hlídače nebo správce; - odstavování nákladních vozidel; - nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura; - zeleň ochranná, izolační i rekreační. Využití nepřipustné: - stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedených ve využití hlavním a přípustném.

3.6 Výměry a plochy

Tabulka č. 7 – Stanovení výměr a ploch pro ocenění

Podlahová plocha hlavní stavby	1 119,57 m ²
Podlahová plocha administrativních prostor v hlavní budově	338,66 m ²
Podlahová plocha skladovacích prostor v hlavní budově	230,21 m ²
Podlahová plocha obchodních prostor v hlavní budově	295,73 m ²
Podlahová plocha skladovacích hal	1 878,43 m ²
Pozemky	12 100 m ²

3.7 Nájemní a pachtovní práva

Část prostor v hlavní budově je pronajímána. Znalec však nemá k dispozici nájemní smlouvy ani nezná podmínky nájmu. Zadavatel je nemá k dispozici.

Existence žádných pachtovních smluv nebyla zjištěna.

3.8 Rizika

3.8.1 Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

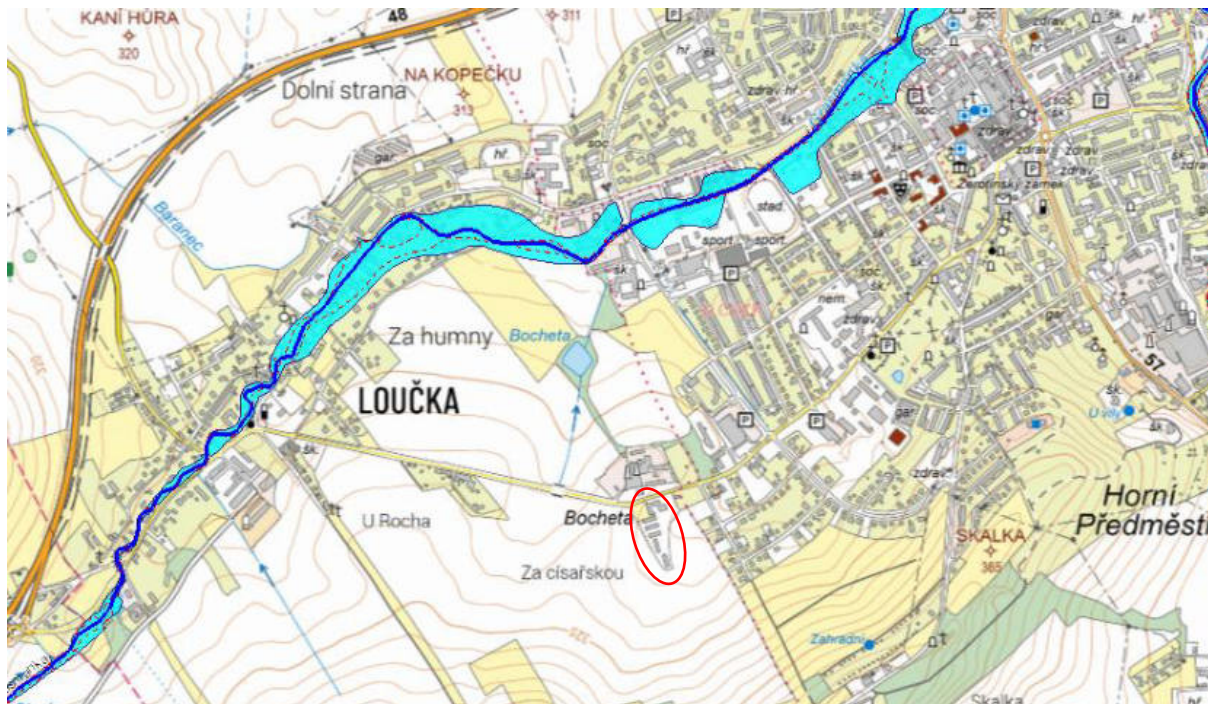
Pozemek parc. č. 762 je veden v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba bez č.p./č.ev. – zemědělská stavba. Stavba se na pozemku nenachází, pozemek slouží jako manipulační plocha se zpevněným povrchem.

Ostatní nemovitosti jsou řádně zapsané v katastru nemovitostí.

Žádná jiná rizika spojená s právním stavem nemovité věci nebyl zjištěna.

3.8.2 Rizika spojená s umístěním nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je situována mimo záplavové území 100-leté vody (klasifikace rizika povodně 1). Žádná historická povodeň, která by dosahovala k oceňované nemovitosti, nebyla zjištěna.



Obrázek č. 3 – Grafické znázornění záplavového území 100-leté vody (dppcr.cz)

Dle výpisu z katastru nemovitostí se oceňovaný areál nachází v chráněných ložiskových územích.

Žádná rizika spojená s umístněním nemovité věci nebyla zjištěna.

3.8.3 Věcná břemena a obdobná zatížení

Dle výpisu z katastru nemovitostí nejsou oceňované nemovitosti zatíženy žádnými věcnými břemeny, zástavními právy ani obdobnými zatíženími

Žádná jiná věcná břemena nebo obdobná zatížení nebyla zjištěna.

3.8.4 Ostatní rizika

Žádná ostatní rizika nebyla zjištěna.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

V rámci své činnosti jsme provedli analýzu podkladů podle druhu nemovitosti a účelu ocenění. Zpracovatel postupoval dle následných definic a metodik.

4.1.1 Definice hodnot použitých v ocenění

4.1.1.1 Tržní hodnota

Dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards – International Valuation Standards Committee), Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standards – The Europeans Group of Valuers' Associations) a Profesionálních standardů RICS (Professionals Standards – Royal Institution of Chartered Surveyors) je tržní hodnota definována jako:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tržní hodnota definována takto:

„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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

4.1.1.2 Obvyklá cena

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je obvyklá cena definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

4.1.2 Volba metody ocenění

Vzhledem k účelu posudku a charakteru nemovitosti se jako nejlépe použitelná metoda jeví metoda komparativní a metoda výnosová. **Hlavní metodou ocenění jsou zvoleny metoda komparativní a metoda výnosová.**

Cenu obvyklou ve smyslu § 1a odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, nebyl Zpracovatel schopen řádně stanovit z důvodu nedostatečných informací o realizovaných prodejkách, které bylo možné získat z trhu. Z tohoto důvodu Zpracovatel stanovuje tržní hodnotu, která je obdobou obvyklé ceny a je ji možné prokazatelně stanovit.

Zpracovatel využívá databázi archivovaných inzerovaných nabídek INEM. Z této databáze získá historický inzerát, který již na běžných portálech není k dispozici a k němu je většinou schopen dohledat realizovanou cenu. Díky tomu má informace o stavu nemovitosti, které by pouze z kupní smlouvy a případně mapových portálů nezískal. Tyto informace jsou důležité pro řádné porovnání a zhodnocení jednotlivých atributů v multikriteriální analýze.

Ne vždy se však podaří najít vhodné a srovnatelné vzorky pro ocenění a dostatečně je identifikovat pro následné získání cenových údajů. Poté Zpracovatel přistupuje k použití aktuálních nabídkových cen a stanovuje tržní hodnotu.

4.1.2.1 Popis metody komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny nebo tržní hodnoty). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci nebo služby stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi nebo poskytovanými službami.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- 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)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

4.1.2.2 Popis metody výnosové

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě průzkumem trhu. Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace.

4.2 Analýza dat - ocenění nemovitostí výnosovou metodou

Výnosové ocenění je založeno na převodu budoucích užiteků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti na současnou hodnotu.

4.2.1 Počet let vyplácení renty

Výnosové ocenění je provedeno dočasnou rentou po dobu zbytkové ekonomické životnosti stavby. Předmětem ocenění je obchodně-skladovací areál, který se nachází na okraji Nového Jičína. V areálu je provozována prodejna stavebnin a jsou zde pronajímány kanceláře. Hlavní budova prošla v roce 2023 rekonstrukcí a je v dobrém stavebně-technickém stavu.

Vzhledem k účelu užití a stavebně-technickému charakteru objektu uvažujeme s ekonomickou životností 30 let.

4.2.2 Míra kapitalizace

Dle zpráv jednotlivých společností se Prime Yield za pronájem maloobchodních objektů pohybuje od 5 % do 5,5 %, u obchodních jednotek je prime yield ještě vyšší. Jedná se o nejlepší průměrnou výnosnost v rámci ČR, která je dosahovaná v regionu Praha.

Vzhledem k informacím o stavu trhu, lokalitě, užití a stavebně-technickému stavu oceňované nemovité věci uvažujeme pro výpočet výnosové hodnoty s mírou kapitalizace 7,5 %.

4.2.3 Příjmy z nájemného

Prodejna stavebnin je provozována přímo vlastníkem areálu. Kanceláři ve 2. NP a podkroví hlavní budovy jsou pronajímány. Zhotovitel nemá k dispozici nájemní smlouvy a nezná podmínky pronájmu těchto prostor. Nájemné bylo stanoveno průzkumem trhu.

Administrativní prostory

Průzkumem realitního trhu však bylo zjištěno, že tržní nájemné za obdobné prostory se v dané lokalitě pohybují v rozmezí 114 až 193 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k průzkumu trhu a umístění oceňovaného objektu je pro výnosové ocenění použito tržní nájemné v hodnotě 155 Kč/m²/měsíc.

Tabulka č. 8 – Analýza trhu nájemného administrativních prostor

Lokalita	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	redukce na zdroj ceny	Nájem [Kč/m ² /rok]	Jed. nab. cena (Kč/měsíc/m ²)
Šenov u Nového Jičína	316,00	40 000	1 518,99	0,90	1 367,09	114
5. května, Nový Jičín	107,00	15 000	1 682,24	0,90	1 514,02	126
Příbor	22,00	3 600	1 963,64	0,90	1 767,27	147
Havlíčková, Nový Jičín	22,00	4 500	2 454,55	0,90	2 209,09	184
Štefánikova, Nový Jičín	65,00	11 391	2 102,95	0,90	1 892,66	158
Kpt. Nálepky, Kopřivnice	134,00	20 000	1 791,04	0,90	1 611,94	134

5. května, Nový Jičín	49,00	10 183	2 493,80	0,90	2 244,42	187
Sokolovská, Nový Jičín	28,00	5 098	2 184,86	0,90	1 966,37	164
Sokolovská, Nový Jičín	20,00	3 362	2 017,20	0,90	1 815,48	151
Nový Jičín	13,00	1 690	1 560,00	0,90	1 404,00	117
Nový Jičín	28,00	6 000	2 571,43	0,90	2 314,29	193
Nový Jičín	71,00	15 000	2 535,21	0,90	2 281,69	190
Kopřivnice	94,00	15 000	1 914,89	0,90	1 723,40	144
Odhadované nájemné					1 860,00	155,00
Min			778,13		700,31	113,92
Max			4 377,00		3 939,30	192,86
Průměr			2 302,07		2 071,86	154,56

Obchodní prostory

Průzkumem realitního trhu však bylo zjištěno, že tržní nájemné za obdobné prostory se v dané lokalitě pohybují v rozmezí 90 až 134 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k průzkumu trhu a umístění oceňovaného objektu je pro výnosové ocenění použito tržní nájemné v hodnotě 103 Kč/m²/měsíc.

Tabulka č. 9 – Analýza trhu nájemného obchodních prostor

Lokalita	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	redukce na zdroj ceny	Nájem [Kč/m ² /rok]	Jed. nab. cena (Kč/měsíc/m ²)
Nový Jičín	150,00	15 000	1 200,00	0,90	1 080,00	90
28. října, Nový Jičín	244,00	25 356	1 247,02	0,90	1 122,31	94
Resslova, Nový Jičín	202,00	20 992	1 247,05	0,90	1 122,34	94
Kpt. Nálepky, Kopřivnice	134,00	20 000	1 791,04	0,90	1 611,94	134
Odhadované nájemné					1 236,00	103,00
Min			1 200,00		1 080,00	90,00
Max			4 050,00		3 645,00	134,33
Průměr			1 989,19		1 790,27	102,85

Skladovací prostory

Průzkumem realitního trhu však bylo zjištěno, že tržní nájemné za obdobné prostory se v dané lokalitě pohybují v rozmezí 45 až 90 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k průzkumu trhu a umístění oceňovaného objektu je pro výnosové ocenění použito tržní nájemné v hodnotě 68 Kč/m²/měsíc.

Tabulka č. 10 – Analýza trhu nájemného skladovacích prostor

Lokalita	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	redukce na zdroj ceny	Nájem [Kč/m ² /rok]	Jed. nab. cena (Kč/měsíc/m ²)
Šenov u Nového Jičína	104,00	10 400	1 200,00	0,90	1 080,00	90
5. května, Nový Jičín	16,00	800	600,00	0,90	540,00	45
Životice u Nového Jičína	208,00	13 800	796,15	0,90	716,54	60
Valašské Meziříčí	741,00	71 080	1 151,09	0,90	1 035,98	86
Hustopeče nad Bečvou	256,00	17 000	796,88	0,90	717,19	60
Odhadované nájemné					816,00	68,00
Min			400,22		360,19	45,00
Max			2 200,00		1 980,00	90,00
Průměr			1 020,62		918,56	68,16

Pozemky

Průzkumem realitního trhu však bylo zjištěno, že tržní nájemné za obdobné pozemky se v dané lokalitě pohybují v rozmezí 10 až 23 Kč/m²/měsíc. Vzhledem k průzkumu trhu a umístění oceňovaného objektu je pro výnosové ocenění použito tržní nájemné v hodnotě 16 Kč/m²/měsíc.

Tabulka č. 11 – Analýza trhu nájemného pozemků

Lokalita	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	redukce na zdroj ceny	Nájem [Kč/m ² /rok]	Jed. nab. cena (Kč/měsíc/m ²)
Rožnov pod Radhoštěm	405,00	8 500	251,85	0,90	226,67	19
Ostrava	2 500,00	37 500	180,00	0,90	162,00	14
Ostrava - Kuničky	530,00	6 000	135,85	0,90	122,26	10
Ostrava-Vítkovice	1 000,00	18 000	216,00	0,90	194,40	16
Ostrava - Mariánské Hory	500,00	12 500	300,00	0,90	270,00	23
Odhadované nájemné					192,00	16,00
Min			135,85		122,26	10,19
Max			401,80		361,62	22,50
Průměr			247,58		222,83	16,26

Příjem z pronájmu

	výměra (m ²)	jed. nájem (Kč/m ² /rok)	jed. nájem (Kč/rok)
Obchodní prostory	230	1 236	284 540
Kanceláře	339	1 860	629 902
Sklady - hl. budova	296	816	241 315

Sklady - haly	1 878	816	1 532 801
Pozemky	4 000	192	768 000
CELKEM			3 456 557

Roční příjmy z nájemného pro výpočet výnosové metody činí tedy 3 456 557 Kč.

4.2.4 Obsazenost

Zejména u větších objektů je třeba uvažovat, že nebudou celé trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímaných prostor v dané obci, v daném místě apod. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně (například určitým procentem) snížit.

Pro potřeby výnosového ocenění proto uvažujeme s obsazeností 95,0 %.

4.2.5 Výdaje na dosažení příjmů z nájemného

Dále uvedené výdaje je třeba přiměřeně uvažovat i v případech, kdy je vlastník v době oceňování neplatí, pokud by je mohl platit eventuálně další vlastník.

Pro simulaci některých výdajů se vychází z reprodukční hodnoty stavby. Reprodukční hodnota stavby je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Reprodukční hodnota stavby je stanovena s využitím Ukazatele průměrné rozpočtové ceny na měrnou a účelovou jednotku, zpracovaného společností RTS a.s.

Tabulka č. 12 – Stanovení reprodukční ceny stavby

Skladové haly	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	8 600 m ³
Zatřížení	
Zatřížení dle JKSO	811.6
	Haly pro skladování a úpravu produktů (mimo zemědělské produkty)
Jednotková cena skupiny	5 212 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce kovová
Jednotková cena stavby	4 835 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	4 835 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	8 600 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	41 581 000 Kč

Hlavní budova	
Výměry	
Obestavěný prostor (OP)	3 596 m ³
Zatřídění	
Zatřídění dle JKSO	801.6
	Budovy pro řízení, správu a administrativu
Jednotková cena skupiny	10 204 Kč/m ³
Konstrukčně materiálová charakteristika	svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Jednotková cena stavby	9 165 Kč/m ³
Výpočet reprodukční ceny	
Jednotková cena (JC)	9 165 Kč/m ³
Obestavěný prostor (OP)	3 596 m ³
Reprodukční cena (RC = JC x OP)	32 957 340 Kč

	Reprodukční cena
Skladová hala	41 581 000 Kč
Administrativa	32 957 340 Kč
Příslušenství 20 % (oplocení, zpevněné plochy apod.)	14 907 668 Kč
CELKEM	89 446 008 Kč

Reprodukční hodnota oceňovaných nemovitostí je stanovena ve výši 89 446 008 Kč.

4.2.5.1 Daň z nemovitých věcí

Výše daně z nemovitých věcí se určí zpravidla z daňového přiznání, popř. se použije orientační výpočet dle platných sazeb.

Výše daně z nemovitých věcí je odhadnuta procentem z reprodukční ceny.

4.2.5.2 Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným výdajem na dosažení příjmů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovité věci za případné škody, které by z tohoto titulu mohly vzniknout jiným osobám. Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Je však třeba zvážit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby eventuálně nový vlastník dostal plnou informaci. Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout; přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby.

Výše hrazeného pojištění je odhadnuta procentem z reprodukční ceny.

4.2.5.3 Opravy a údržba

Jedná se o roční výdaje na opravy a údržbu staveb (nikoliv na GO apod.). Zpravidla používáme výdaje průměrné z doložených nákladů za více let. Pokud nejsou náklady za uplynulé roky k dispozici, je nutné jejich výši odhadnout. Pro jejich odhad je třeba výrazně přihlídnout k současnému stavu a údržbě na objektu.

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuty procentem z reprodukční ceny.

4.2.5.4 Správa nemovitosti

Náklady na správu nemovitých věcí jsou rovněž výdajem, nutným pro dosažení příjmů. Je nutno starat se o nájemce, provádět pravidelné revize a kontroly a celkově zajišťovat bezproblémový chod nemovitosti.

Náklady na správu jsou odhadnuty procentem z hrubých výnosů.

4.2.5.5 Jiné náklady

Jedná se o další náklady spojené s dosažením příjmů z oceňované nemovitosti. Jedná se např. o místní poplatky, náklady na hlídací službu, osobní náklady, náklady na energie jsou-li zahrnuty a ostatní nespecifikované náklady.

Jiné specifické náklady nejsou uvažovány.

4.2.5.6 Nájemné z pozemků

Náklady na pronájem pozemků, je-li stavba na pozemku jiného vlastníka.

Vlastník stavby je stejný jako vlastník pozemku. Nájemné z pozemku není uvažováno.

4.2.6 Výnosové ocenění

Tabulka č. 13 – Výnosová metoda

Pronajmutelná plocha	m ²	6 743,03
Příjem z pronájmu	Kč/rok	3 456 557
Obsazenost	%	95,00%
Hrubý výnos	Kč/rok	3 283 729
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční cena staveb (RC)	Kč	89 446 008
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy (% z RC)	%	0,70%
Daň z nemovitosti (% z RC)	%	0,05%
Pojištění (% z RC)	%	0,10%
Správa nemovitostí (% z hrubého ročního výnosu)	%	5,0%

Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	44 723
Pojištění	Kč	89 446
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	626 122
Správa nemovitostí	Kč	164 186
Celkem výdaje ročně	Kč	924 478
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	3 283 729
Výdaje ročně celkem	Kč	-924 478
Čisté roční nájemné	Kč	2 359 252
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti	Kč	2 359 252
Počet let vyplácení renty	roků	30
Prime yield	%	5,20%
Úprava yieldu na lokalitu a nemovitost	%	2,30%
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,50%
Výnosová hodnota	Kč	27 863 673
Odhadovaná výnosová hodnota	Kč	27 900 000

4.2.7 Výsledky analýzy dat - rekapitulace výnosového ocenění

Výnosová hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 27 900 000,- Kč.

4.3 Analýza dat - ocenění porovnávací metodou

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen prodejů nebo nabídek nemovitostí porovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou.

4.3.1 Srovnávací objekty

Pro porovnání byl použit jeden realizovaný prodej z dřívějšího období a dvě aktuální inzertní nabídky. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena převedena na jednotnou cenovou úroveň pomocí cenových indexů. Zdrojem informací o zobchodované nemovitosti je databáze INEM, realizovaná cena byla zjištěna z katastru nemovitostí. Zdrojem informací o nabízených nemovitostech je realitní server sreality.cz.

V ocenění je počítáno se započitatelnou plochou stanovenou dle standardů ČBA, kdy započitatelná plocha srovnávacích objektů byla kontrolně ověřována v ortofotomapě katastru nemovitostí a případně korigována dle skutečnosti. Výměra pozemků vzorových nemovitostí je uvažována včetně zastavěné plochy budovy.

1. Areál Velké Meziříčí, započitatelná plocha 2 998 m²



Obrázek č. 4 – srovnávaný areál č. 1

Prodej provozního areálu, pozemky celkem 5 315m² - obec Valašské Meziříčí, část Podlesí, okres Vsetín. Celková výměra pozemků: 5 315m² Celková zastavěná plocha budov: 2 200m² Celková užitná plocha: 3 335m² IS: vodovod, kanalizace, elektřina nn.

Pozemky provozního areálu jsou rovinné a využívány v jednom funkčním celku. Nemovitosti se nachází ve stabilizované zóně plochy pro průmyslovou výrobu a skladování – VP (lehký průmysl). Na pozemcích se nachází tři administrativní budovy a jedna zrekonstruovaná budova garáží (4 garáže) – servisní dílny pro opravu automobilů. Přístup k nemovitostem je přes pozemky jiných vlastníků a zajištěn věčným břemenem zapsaným na LV č. 6000 na katastrálním úřadě Valašské Meziříčí.

Silné stránky nemovitostí: - možnost komerčního pronájmu - napojení na dostatečné inženýrské sítě - využití v souladu s územním plánem - dostatečné pozemkové zázemí, celistvost pozemků - budova se servisními dílnami – garáží je po rekonstrukci

Budova I. - hlavní část administrativního objektu - dispozice 1. PP, 1. NP., 2. NP. Tato budova je provozně i konstrukčně propojena s budovami II. a III. Budova je zděná s betonovými základy s izolací proti vlhkosti. Střecha je plochá, krytina střechy je živičná svařovaná. Schody budovy betonové s teraco povrchem. Obvodový plášť části 2. NP proveden z Boletických panelů. Centrální vytápění není funkční. Rozvody vody teplé i studené, kanalizace svedena do řadu. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Elektroinstalace provedena světelná i motorová. Celkově stavebně technický stav budovy je podprůměrný. V přízemí budovy se nachází garáže. Zastavěná plocha: 371m²

Budova II. - dispozice 1. NP, 2. NP, 3. NP. Jedná se o druhou část budovy I. je tato . Tato část je provozně a konstrukčně propojena s budovou I. Budova je zděná s betonovými základy s izolací proti vlhkosti. Střecha je plochá, krytina střechy je živičná svařovaná. Obvodový plášť části 2. NP proveden z Boletických panelů. Centrální vytápění není funkční. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el. nn. Elektroinstalace provedena světelná i motorová. Stavba byla využívána pro administrativní účely, jako kulturní sál a soc. zázemí zaměstnanců. Celkově stavebně technický stav budovy je podprůměrný. V přízemí budovy se nachází garáže. Zastavěná plocha: 733m²

Administrativní budova III. - dispozice 1. PP, 1. - 3. NP. Nosné konstrukce jsou zděné, střecha plochá, krytina střechy je živičná svařovaná, schody betonové s teraco povrchem, vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, okna dřevěná nebo hliníková. Tato budova je provozně i konstrukčně propojena s budovou I. a II. Stavba byla využívána pro administrativní účely. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el. nn. Centrální vytápění je nefunkční. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Celkově stavebně technický stav budovy je podprůměrný. Zastavěná plocha: 200m². Stáří budovy I., II., a III. Je odhadováno na 40 let.

Budova garáží – servisní dílny pro opravu automobilů. Jde o objekt garáží – servisních dílen, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem, krytina střechy je plechová. Budova je zděná, podlahy betonová mazanina, střecha je sedlová vazníkové konstrukce. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna budovy plastová, vrata kovová dvoukřídlá. Objekt je přistavěn k budově II. Elektroinstalace je provedena světelná i motorová. Objekt je napojen na vodu, kanalizaci a el. nn. Budova prošla v roce kompletní rekonstrukcí v roce 2007. Dispozice: 4x garáž/dílna, kancelář, elektrorozvodna. Konstrukční výška: 4,15m Zastavěná plocha: 493m²

Dle sdělení MÚ Valašské Meziříčí, odboru územního plánování a stavebního řádu jsou pozemky areálu vymezeny jako plocha výroby a skladování – lehký průmysl – VP v zastavěném území. Předmětné nemovitosti jsou napojeny na areálové rozvody inženýrských sítí – voda, kanalizace a el. nn.

VÝMĚRY:

pozemky 5 133m²

započitatelná plocha hlavních staveb 2 779 m²

DATUM PRODEJE: 22.12.2023

ČÍSLO ŘÍZENÍ: V-878/2024-836

KUPNÍ CENA: 16 112 280 Kč

2. Areál Bílovec, započitatelná plocha 1 000 m²



Obrázek č. 5 – srovnávaný areál č. 2

Nabízíme k prodeji objekt k podnikání v Bílovci.

Plocha pozemků 4044 m², zastavěná plocha 1230 m², užitná plocha 1000 m².

Objekt se skládá ze 4 samostatných budov a manipulační plochy. Nachází se zde 2 toalety a koupelna.

Nyní využíváno jako stavebniny, skladovací prostory. Dříve zde byla stolárna, stavební údržba a klempířská dílna.

VÝMĚRY:

pozemky 4 044 m²

započitatelná plocha hlavních staveb 1 000 m²

NABÍDKOVÁ CENA: 10 800 000 Kč

3. Areál Příbor, započitatelná plocha 666 m²



Obrázek č. 6 – srovnávaný areál č. 3

Exkluzivně nabízíme k prodeji velice lukrativní objekt v k.ú. Příbor o výměře 1335 m². Objekt se nachází u frekventované silnice, hlavní tah směr Příbor - Kopřivnice, v těsné blízkosti sjezdu z dálnice Nový Jičín - Ostrava. Jedná se o zděný objekt, kolaudace proběhla v roce 2004.

Dispozičně je objekt rozdělen na prostory, kde se provozuje pálenice, skladový prostor a autodílna. Pálenice stále v provozu a autodílna je pronajata spolehlivému nájemci.

Objekt je vybaven kuchyňskou linkou, WC, sprchovacím koutem. Je zde zatím ponecháno vybavení, pokud ho nový majitel nevyužije, je možno ho odvézt.

Nabízí se zde také možnost úpravy objektu v 1.patře. Parkování je u objektu, objekt je oplocen. Napojení na elektřinu, septik a vodovod.

Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva - rozvedeno do radiátorů.

VÝMĚRY:

 pozemky 1 335 m²

 započitatelná plocha hlavních staveb 666 m²
NABÍDKOVÁ CENA: 6 200 000 Kč

4.3.2 Komparace

Ocenění je provedeno k říjnu 2023.

Poslední hodnoty běžně využívaných cenových indexů jsou publikovány pro cenovou úroveň 4. čtvrtletí roku 2023. Použité ceny jsou tedy považovány za aktuální.

4.3.2.1 Porovnání

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita započitatelná plocha.

Tabulka č. 14 – Multikriteriální analýza

č.	Popis	pozemek [m ²]	plocha [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{RPC})	Cena po redukcí (K _{RPC}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (stavebně-technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha zpracovatele)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Valašské Meziříčí	5 133	2 779	16 112 280	5 798	1,00	5 798	1,05	0,98	1,10	1,00	1,09	1,00	1,24	7 190
2	Bílovec	4 044	1 000	10 800 000	10 800	0,90	9 720	1,05	0,80	1,05	1,00	1,12	1,00	0,99	9 623
3	Příbor	1 335	666	6 200 000	9 309	0,90	8 378	1,00	0,74	1,05	1,00	1,25	1,00	0,97	8 127
Střední hodnota															8 313
Minimum															7 190
Maximum															9 623
Směrodatná odchylka															1 002
Průměr - směrodatná odchylka															7 311
Průměr + směrodatná odchylka															9 315
Variační koeficient															12,05%
Výměra oceňovaného objektu															m ² 2 998
Celková hodnota															Kč 24 922 398
Odhadovaná porovnávací hodnota															Kč 24 900 000

Zdůvodnění koeficientů:

 K_{RPC} – koeficient zohledňuje zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu.

- Vzorek č. 1 – realizovaný prodej.
- Vzorek č. 2 a 3 – nabídková cena.

K1 – Koeficient polohy.

- Vzorek č. 1 a 2 – mírně horší poloha.
- Vzorek č. 3 – srovnatelná poloha.

K2 – Koeficient velikosti – zohledňuje velikost hlavní stavby. Menší stavba má vyšší jednotkovou cenu a naopak.

K3 – Koeficient stavebně-technického stavu.

- Vzorek č. 1 – horší stav.
- Vzorek č. 2 a 3 – mírně horší stav.

K5 – Koeficient vybavení a příslušenství hlavní stavby. Vybavení všech areálů je obdobné.

K6 – Koeficient velikosti pozemku. Větší pozemek zhodnocuje nemovitost.

K7 – Koeficient úvahy zpracovatele – zohledňuje jiné vlivy v ostatních koeficientech neuvedené. Žádné další vlivy nebyly zjištěny.

4.3.3 Výsledky analýzy dat - rekapitulace porovnávacího ocenění

Porovnávací hodnota nemovitosti stanovená odborným odhadem činí 24 900 000,- Kč.

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění jsme použili data poskytnutá od Zadavatele, veřejných institucí, dostupné odborné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů a vyhlášek v tuzemsku i zahraničí (viz. kapitola 2.2.). V rámci výpočtů Zpracovatel vycházel z dat zveřejňovaných veřejnými institucemi, což objektivně lze považovat za věrohodná data. V průběhu ocenění pak byly vymezeny omezující podmínky a předpoklady tohoto posudku (viz. kapitola 1.6.).

Tabulka č. 15 – Výsledky ocenění

Oceňovací metoda	Výsledek ocenění [Kč]
Ocenění výnosovou metodou	27 900 000 Kč
Ocenění porovnávací metodou	24 900 000 Kč
Stanovená tržní hodnota	26 400 000 Kč

Na základě odborné znalosti Zpracovatele a obecně uznávaných metodických postupů, jsme názoru, že Znalecké otázce nejlépe odpovídají výsledky zjištěné kombinací porovnávací a výnosové metody.

5.2 Kontrola postupu

Zpracovatel opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže uvedených nemovitostí zapsaných na LV č. 513, k.ú. Loučka u Nového Jičína, obec Nový Jičín.

Tabulka č. 16 – Předmět ocenění

Parcela	výměra (m ²)	druh pozemku	způsob využití	Součástí je stavba
761	620	zastavěná plocha a nádvoří		Loučka, č.p. 88, víceúčel
762	12	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
763/1	399	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
764/1	409	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
765/1	372	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
766/1	369	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
767	7	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, zem.stav
768/2	364	zastavěná plocha a nádvoří		bez čp/če, garáž
769/1	4124	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/2	726	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/3	1118	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/4	3	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/5	938	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/6	8	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/7	67	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/8	56	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/9	97	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/10	105	ostatní plocha	manipulační plocha	
769/11	2294	ostatní plocha	manipulační plocha	
771/2	12	ostatní plocha	jiná plocha	

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst.(2) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota nemovitých věcí činí dle odborného odhadu:

26 400 000 Kč

Cena slovy: dvacet-šest-milionů-čtyři-sta-tisíc Kč

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Viz kapitola 1.6 Předpoklady a omezující podmínky.

- Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobné tržní hodnoty. Interval tržní hodnoty obecně považujeme v rozmezí $\pm 10 \%$ od odhadované střední hodnoty.
- Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant
- Na posudku se dále podílela Ing. Anna Sládková, což je zaměstnankyně znalecké kanceláře
- Znalecký posudek zpracoval Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla stanovena ve smluvní výši.
- Posudek zpracovala znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., IČ: 15545881
- Zadavatelem posudku je JUDr. Karel Maláška, LL.M., advokát
- Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, oceňování nemovitých věcí. |

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář (ústav) zapsaná rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 042200/2024, interní číslo Znalce 8275/2024

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku a to ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Otisk znalecké pečeti

Datum a podpis

V Brně dne 17. 5. 2024

.....
Ing. Pavel Pejchal, CSc., znalec

.....
STATIKUM s.r.o.
Ing. Lukáš Pejchal, jednatel

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Výpis z KN	4 listy
Příloha č. 2 – Náhled KN-mapy	2 listy
Příloha č. 3 – Náhled Ortofoto-mapy	2 listy
Příloha č. 4 – Fotodokumentace	17 listů
Příloha č. 5 – Plné znění inzerátů – ocenění areálu	9 listů

Příloha č. 1

Výpis z KN

Počet listů: 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 687006 Loučka u Nového Jičína

List vlastnictví: 513

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

**BOCHETA, stavební společnost, s.r.o., Císařská 88,
Loučka, 74101 Nový Jičín**

61943061

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

761

**620 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **Loučka, č.p. 88, víceúčel**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **761**

762

**12 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **762**

763/1

**399 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **763/1**

764/1

**409 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **764/1**

765/1

**372 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **765/1**

766/1

**369 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **766/1**

767

**7 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **767**

768/2

**364 zastavěná plocha a
nádvoří**

**chráněná ložisková
území**

Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **768/2**

769/1

4124 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**chráněná ložisková
území**

769/2

726 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**chráněná ložisková
území**

769/3

1118 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**chráněná ložisková
území**

769/4

3 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**chráněná ložisková
území**

769/5

938 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**chráněná ložisková
území**

769/6

8 ostatní plocha

**manipulační
plocha**

**chráněná ložisková
území**

769/7

67 ostatní plocha - 43 -

manipulační

chráněná ložisková

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 687006 Loučka u Nového Jičína

List vlastnictví: 513

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

		plocha	území
769/8	56 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
769/9	97 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
769/10	105 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
769/11	2294 ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
771/2	12 ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

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 - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 2237/1994 KUPNI SMLOUVA ZE DNE 29.9.1994, VKLAD ZE DNE 29.9.1994.

POLVZ:136/1994

Z-6600136/1994-804

Pro: BOCHETA, stavební společnost, s.r.o., Císařská 88, Loučka, 74101 Nový Jičín

RČ/IČO: 61943061

o Dohoda o vydání věci V6 2626/1995 SMLOUVA O PREVODU NEMOVITOSTI ZE DNE 21.8.1995, VKLAD ZE DNE 18.9.1995.

POLVZ:126/1995

Z-6600126/1995-804

Pro: BOCHETA, stavební společnost, s.r.o., Císařská 88, Loučka, 74101 Nový Jičín

RČ/IČO: 61943061

o Smlouva kupní č. P2019-067/OMI ze dne 02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 16:21:39. Zápis proveden dne 27.12.2019.

V-9854/2019-804

Pro: BOCHETA, stavební společnost, s.r.o., Císařská 88, Loučka, 74101 Nový Jičín

RČ/IČO: 61943061

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2023 00:00:00

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599191 Nový Jičín

Kat.území: 687006 Loučka u Nového Jičína

List vlastnictví: 513

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 14.05.2024 13:36:59

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č. 2

Náhled KN-mapy

Počet listů: 2



Bocheta

Příloha č. 3

Náhled Ortofoto-mapy

Počet listů: 8



Příloha č. 4

Fotodokumentace

Počet listů: 17

































Příloha č. 5

Plné znění inzerátů – ocenění areálu

Počet listů: 9

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 3335 m², Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 3335 m², Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Celková cena: 15 732 280 Kč

Adresa: Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín	Cena	15 732 280 Kč
Poznámka k ceně	nejnižší podání, včetně DPH, bez poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	5315 m ²	Stav	Špatný
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	3335 m ²	Poloha nemovitosti	Rušná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet nadzemních podlaží domu	3
Voda	Vodovod		

Slovní popis

Prodej provozního areálu, pozemky celkem 5 315m² - obec Valašské Meziříčí, část Podlesí, okres Vsetín. Celková výměra pozemků: 5 315m² Celková zastavěná plocha budov: 2 200m² Celková užitná plocha: 3 335m² Celkový obestavěný prostor: 2 536m³ IS: vodovod, kanalizace, elektřina nn. Pozemky provozního areálu jsou rovinné a využívány v jednom funkčním celku. Nemovitosti se nachází ve stabilizované zóně plochy pro průmyslovou výrobu a skladování – VP (lehký průmysl). Na pozemcích se nachází tři administrativní budovy a jedna zrekonstruovaná budova garáží (4 garáže) – servisní dílny pro opravu automobilů. Přístup k nemovitostem je přes pozemky jiných vlastníků a zajištěn věcným břemenem zapsaným na LV č. 6000 na katastrálním úřadě Valašské Meziříčí. Silné stránky nemovitostí: - možnost komerčního pronájmu - napojení na dostatečné inženýrské sítě - využití v souladu s územním plánem - dostatečné pozemkové zázemí, celistvost pozemků - budova se servisními dílnami – garáží je po rekonstrukci Budova I. - hlavní část administrativního objektu - dispozice 1. PP, 1. NP., 2. NP. Tato budova je provozně i konstrukčně propojena s budovami II. a III. Budova je zděná s betonovými základy s izolací proti vlhkosti. Střecha je plochá, krytina střechy je živičná svařovaná. Schody budovy betonové s teraco povrchem. Obvodový plášť části 2. NP proveden z Boletických panelů. Centrální vytápění není funkční. Rozvody vody teplé i studené, kanalizace svedena do řadu. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Elektroinstalace provedena světelná i motorová. Celkově stavebně technický stav budovy je podprůměrný. V přízemí budovy se nachází garáže. Zastavěná plocha: 371m² Budova II. - dispozice 1. NP, 2. NP, 3. NP. Jedná se o druhou část budovy I. je tato . Tato část je provozně a konstrukčně propojena s budovou I. Budova je zděná s betonovými základy s izolací proti vlhkosti. Střecha je plochá, krytina střechy je živičná svařovaná. Obvodový plášť části 2. NP proveden z Boletických panelů. Centrální vytápění není funkční. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el. nn. Elektroinstalace provedena světelná i motorová. Stavba byla využívána pro administrativní účely, jako kulturní sál a soc. zázemí zaměstnanců. Celkově stavebně technický stav budovy je podprůměrný. V přízemí budovy se nachází garáže. Zastavěná plocha: 733m² Administrativní budova III. - dispozice 1. PP, 1. - 3. NP. Nosné konstrukce jsou zděné, střecha plochá, krytina střechy je živičná svařovaná, schody betonové s teraco povrchem, vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, okna dřevěná nebo hliníková. Tato budova je

provozně i konstrukčně propojena s budovou I. a II. Stavba byla využívána pro administrativní účely. Stavba je napojena na hlavní areálový řad vody, kanalizace a el. nn. Centrální vytápění je nefunkční. Ohřev TUV je zajištěn el. bojlerem. Celkově stavebně technický stav budovy je podprůměrný. Zastavěná plocha: 200m² Stáří budovy I., II., a III. Je odhadováno na 40 let. Budova garáží – servisní dílny pro 10 vozů automobilů. Ide o objekt garáží, servisních dílen, má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem, krytina střechy je plechová. Budova je zděná, podlahy betonová mazanina, střecha je sedlová vazníkové konstrukce. Klempířské konstrukce z oceli kovaného plechu. Okna budovy plastová vata kovová dvoukřídla. Objekt je napájen elektrickou energií II. Elektroinstalace je provedena - světelná i motorová. Objekt je napojen na vodu, kanalizaci a el. nn. Budova prošla v roce kompletní rekonstrukcí v roce 2007. Dispozice: 1. podlaží - skladování materiálu, 2. podlaží - skladování materiálu, 3. podlaží - skladování materiálu.

Prirazená transakce z katastru nemovitostí

Číslo řízení: V-78/2024-896 **Datum posání:** 08.08.2024 **Datum zplnění:** 08.04.2024 **Cena:** -

Nemovitosti v transakci: Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

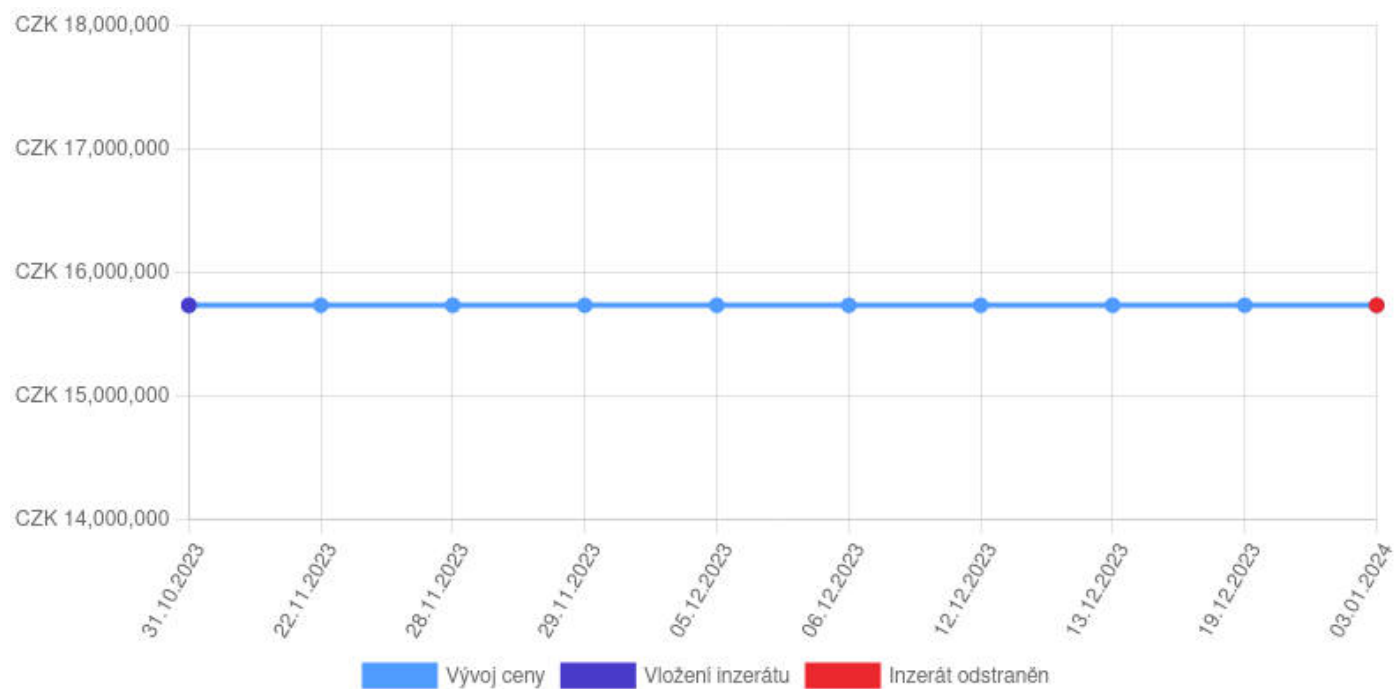
Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

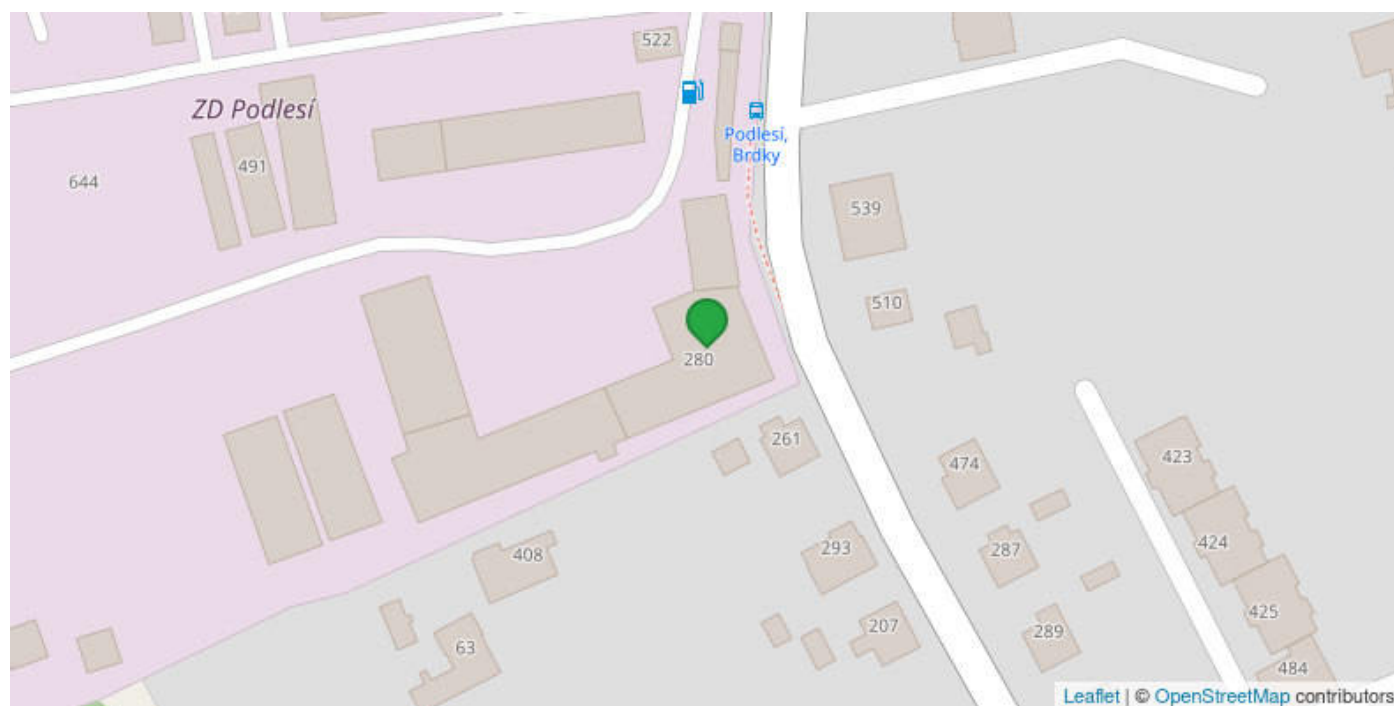
Podlesí č.p. 280, Valašské Meziříčí, okres Vsetín

Plocha pozemku: 676 m² **Typ pozemku:** ostatní

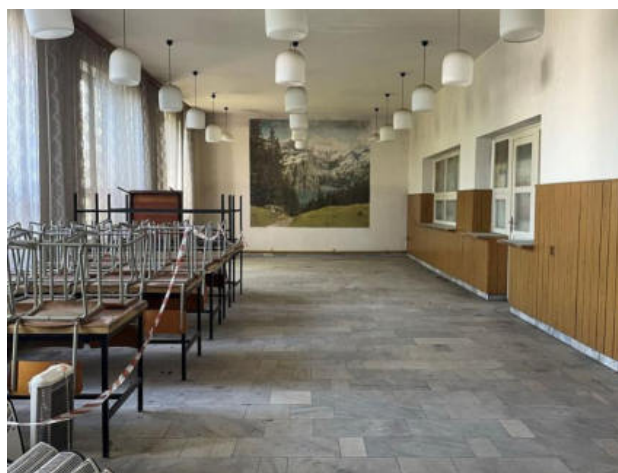
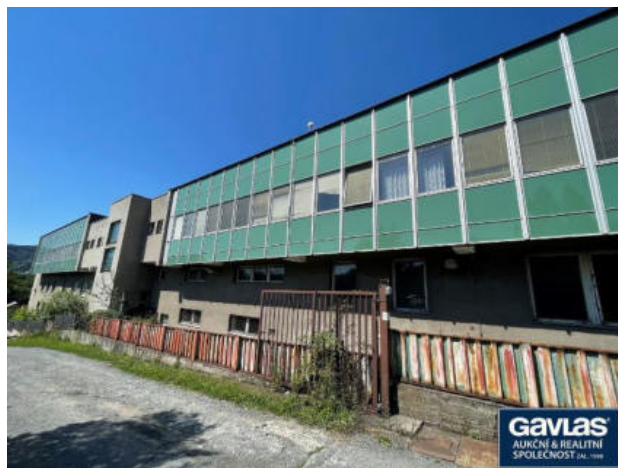
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Mapové zobrazení



Fotodokumentace





Prodej výrobní haly, prostoru 1 000 m²

Opavská, Bílovec

10 800 000 Kč (10 800 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji objekt k podnikání v Bílovci.

Plocha pozemků 4044 m², zastavěná plocha 1230 m², užitná plocha 1000 m².

Objekt se skládá ze 4 samostatných budov a manipulační plochy. Nachází se zde 2 toalety a koupelna.

Nyní využíváno jako stavebniny, skladovací prostory. Dříve zde byla stolárna, stavební údržba a klempířská dílna.

Pro domluvení prohlídky kontaktujte makléře.

Celková cena:	10 800 000 Kč za nemovitost	Garáž:	✓
Cena za m ² :	10 800 Kč	Rok rekonstrukce:	2014
ID zakázky:	834570	Voda:	Vodovod
Aktualizace:	28.02.2024	Topení:	Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace, Septik
Stav objektu:	Dobrý	Telekomunikace:	Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V, 400V
Typ domu:	Přízemní	Doprava:	Autobus
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	1000 m ²	Vybavení:	✗
Parkování:	20	Výtah:	✗

Služby:



Hypotéka
Česká spořitelna

47 389,82 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

[Spočítat](#)

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Hospoda:	Hospůdka Na Gruntě (1917 m)
Večerka:	HRUŠKA (433 m)
Cukrárna:	Cukrárna Veronika (1029 m)
Kino:	Kino Radost (810 m)
Hřiště:	Dětské hřiště Střelnice (132 m)
Veterinář:	Veterina MVDr. Dušan Vacula (175 m)
Lékárna:	BENU lékárna (704 m)
Škola:	ZUŠ Bílovec (804 m)
Školka:	MŠ Bílovec, Svobodova (130 m)
Bus MHD:	Bílovec, Čerp.st. (274 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (522 m)
Restaurace:	Restaurace Bar Ngón (418 m)
Sportoviště:	Laguna Bílovec (227 m)
Vlak:	Bílovec (611 m)
Pošta:	Pošta Bílovec 1 - Česká pošta, s.p. (522 m)

Kontaktovat:



Tešnarová Petra



info@mmreality.cz



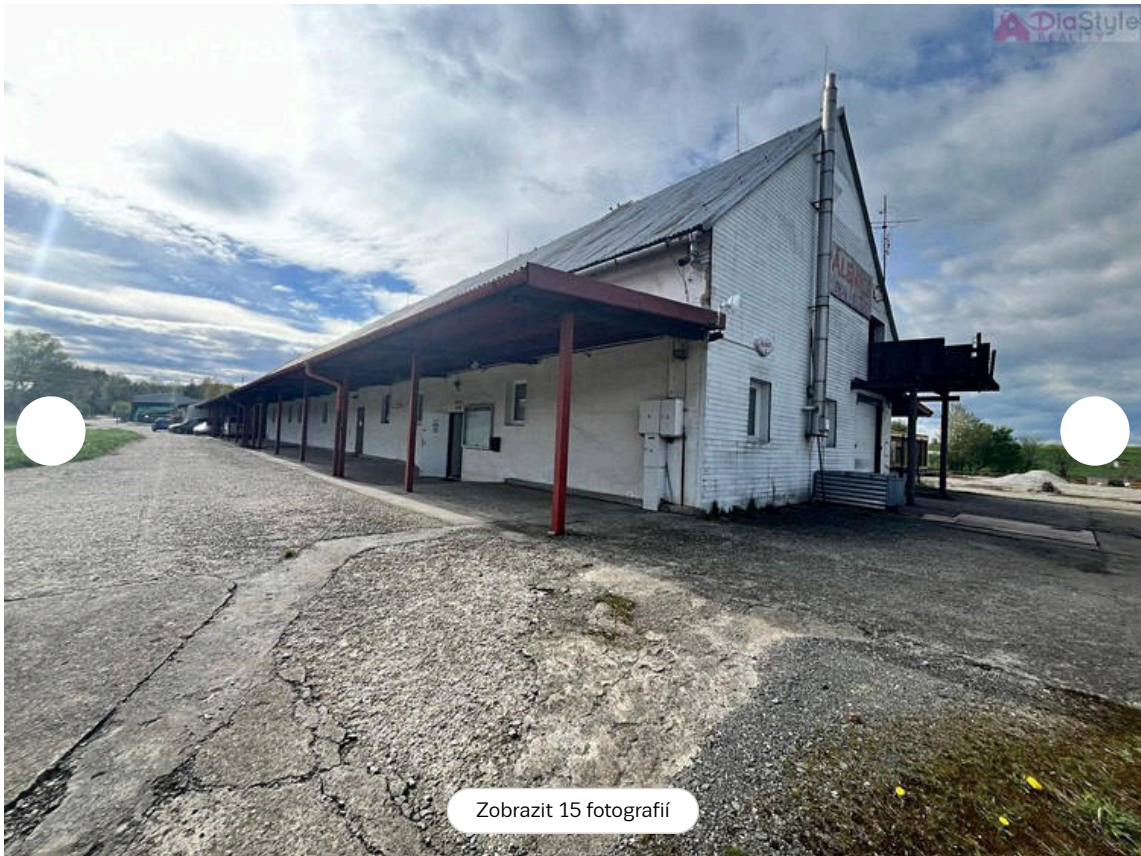
M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (171)

<https://www.mmreality.cz/>

[Více o společnosti »](#)



Prodej výrobní haly, prostoru 1 335 m² Příbor, okres Nový Jičín

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

6 200 000 Kč (4 644 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme k prodeji velice lukrativní objekt v k.ú. Příbor o výměře 1335 m2. Objekt se nachází u frekventované silnice, hlavní tah směr Příbor - Kopřivnice, v těsné blízkosti sjezdu z dálnice Nový Jičín - Ostrava. Jedná se o zděný objekt, kolaudace proběhla v roce 2004.

Dispozičně je objekt rozdělen na prostory, kde se provozuje pálenice, skladový prostor a autodílna. Pálenice stále v provozu a autodílna je pronajata spolehlivému nájemci.

Objekt je vybaven kuchyňskou linkou, WC, sprchovacím koutem. Je zde zatím ponecháno vybavení, pokud ho nový majitel nevyužije, je možno ho odvézt.

Nabízí se zde také možnost úpravy objektu v 1.patře. Parkování je u objektu, objekt je oplocen.

Napojení na elektřinu, septik a vodovod.

Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva - rozvedeno do radiátorů.

Díky svým umístěním skvěle konkuruje ostatním objektům! Jedná se o přímý prodej, který si zajišťuje vlastník prostřednictvím naší kanceláře. Více informací Vám sdělí makléř na osobní prohlídce či telefonicky.

Celková cena:	6 200 000 Kč za nemovitost	Stav objektu:	Dobrý
Cena za m²:	4 644 Kč	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	2415/3351	Užitná plocha:	1335 m²
Aktualizace:	26.04.2024	Datum nastěhování:	lned
Stavba:	Cihlová	Bezbariérový:	✗

Služby:

Reklama

Hypotéka
Česká spořitelna27 205,27 Kč / měsíčně
Výpočet je orientační

Spočítat

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší

Doprava

Restaurace

Potraviny

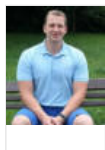
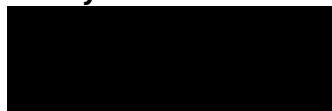
Školy a školky

Lékaři

Volný čas

Večerka: **HRUŠKA** (698 m)
 Hospoda: **Kovárna Pub** (2046 m)
 Veterinář: **VETERINA ZA MOSTEM s.r.o. - Veteri...** (1307 m)
 Cukrárna: **Cukrárna Harlekýn** (2674 m)
 Kino: **Kino Kopřivnice** (3187 m)
 Hřiště: **Dětské hřiště Štramberská** (868 m)
 Obchod: **Tesco** (2682 m)
 Školka: **MŠ Kamarád Příbor, Švermova** (1059 m)
 Sportoviště: **Tělovýchovná jednota Příbor** (856 m)
 Restaurace: **Salieri food** (218 m)
 Škola: **Masarykovo gymnázium, Příbor** (1547 m)
 Lékař: **THERÁPON 98, a.s.** (3614 m)
 Pošta: **Pošta Příbor - Česká pošta, s.p.** (1552 m)
 Lékárna: **Dr.Max Lékárna** (1548 m)
 Bus MHD: **Příbor, kolonie** (468 m)
 Bankomat: **Bankomat ČSOB** (1548 m)
 Vlák: **Příbor** (1165 m)

Kontaktovat:

**Jan Zýrek**DiaStyle Reality
Náměstí 8/6, 75701 Valašské Meziříčí

★★★★★ (17)

<https://www.diastylereality.cz>

Více o společnosti »