

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 086311/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Frýdek-Místek Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M. Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek
Číslo jednací:	142 EX 00204/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Sokolovská č.p. 1114/30, Bílovec, okres Nový Jičín
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.11.2025
Zpracováno ke dni:	04.11.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu včetně titulního listu a 48 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny jiné stavby č.p. 1114 a pozemků parc. č. 945/35 (výměra 641 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) a 945/36 (výměra 359 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je jiná stavba č.p. 1114) v obci Bílovec, okres Nový Jičín, katastrální území Bílovec-město na listu vlastnictví č. 2515.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

V 1. části expedice se nachází 2x zařízení odsávání + filtrace, z toho 1x zapojený. Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **nejsou součástí ocenění**.

V místnosti, která byla v době prohlídky uzamčena (1. část expedice - jedná se o poslední místnost s přístupem ze schodiště), se dle osoby přítomné při prohlídce nachází zabezpečovací systém bez záznamu (funkčnost nezjištěna). Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **není součástí ocenění**.

V přijímací kanceláři v rámci 1. části expedice se nachází hasicí přístroj a kamera (funkčnost nezjištěna).

V 2. části hale se nachází formátovací pila. Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **není součástí ocenění**.

Ve 3. části hale se nachází router (CNC stroj na vyřezávání). Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **není součástí ocenění**.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, situační mapa, ortofoto mapa, povodňová mapa, územní plán, situační výkresy inženýrských sítí, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, informace realitních kanceláří, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013, Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8009096/4 ze dne 20.04.2015, Odhad tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Jiná stavba č.p. 1114
Adresa předmětu ocenění:	Sokolovská č.p. 1114/30, Bílovec, okres Nový Jičín
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Bílovec
Ulice:	Sokolovská
Katastrální území:	Bílovec-město
Počet obyvatel:	7 401
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 386,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 7 401 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku podle údajů z Malého lexikonu obcí ČR - 7 401 obyvatel	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 654,00\ Kč/m^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.11.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková. Byla provedena pouze částečná prohlídka - v rámci 1.NP 1.

část expedice se nachází místnost (jedná se o poslední místnost s přístupem ze schodiště), která byla v době prohlídky uzamčena – velikost stanovena odhadem.

Přítomná osoba na prohlídce - Petr Lazecký a Zdeněk Šťastný.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

AMARTEX group s.r.o., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Jiná stavba č.p. 1114 a pozemky parc. č. 945/35 (výměra 641 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) a 945/36 (výměra 359 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je jiná stavba č.p. 1114) v obci Bílovec, okres Nový Jičín, katastrální území Bílovec-město na listu vlastnictví č. 2515.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis jiné stavby č.p. 1114

Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce oceňovaný objekt slouží k výrobě různých dílů z kompozitních materiálů (plast a ocel).

Stavba má 1 nadzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce prostor zastřešení nelze využít.

Objekt je smíšené konstrukce (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je konstrukce zděná, kromě 1. části expedice, která je z původní konstrukce, a to okálu). Původní část konstrukce je dřevěná a je obložena sešroubovanými deskami. Základy nezjištěno, stropy jsou rovné a z dřevotřísky, střecha je sedlová, krytina je plechová a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky zčásti chybí a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven dle Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024 v roce 2004.

Dle Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024 byla konstrukce původně smíšená - částečně zděná, částečně dřevěná zateplená sendvičová konstrukce. Stavba byla kolaudována v roce 2004. V roce 2015 výměna střešní krytiny, v roce 2017 výměna oken, v roce 2019 výměna sendvičových stěn za zděné, v roce 2022 výměny zbylých sendvičových konstrukcí za zděné. Dvoje sekční vrata, vchodové dveře ocelové. Vnitřní příčky jsou zděné, jedna příčka mezi provozními prostory je sendvičová s částečnou výplní z polykarbonátu.

Oceňovaný objekt je rozdělen na 3 části, a to 1. část expedice s přijímací kanceláří, kanceláří, kuchyňkou se sprchovým koutem a vyčleněným WC a uzamčenou místností. 2. a 3. částí je výroba. Jednotlivé části jsou odděleny posuvným polykarbonátem.

V rámci 1.NP 1. část expedice se nachází místnost (jedná se o poslední místnost s přístupem ze schodiště), která byla v době prohlídky uzamčena – velikost stanovena odhadem.

Jiná stavba č.p. 1114 1.NP		
1. část - expedice		
Ostatní prostory	Místnost	83,26 m ²
Místnost	Kancelář	11,63 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	8,47 m ²
Místnost	Kancelář	15,38 m ²
Sociální zázemí	Kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC	12,21 m ²
Ostatní prostory	Místnost	12,04 m ²
2. část výroba		
Ostatní prostory	Hala	117,68 m ²
3. část výroba		
Ostatní prostory	Hala	83,54 m ²
Podlahová plocha		344,22 m ²

Podlahová plocha vč. příslušenství	344,22 m ²
------------------------------------	-----------------------

Okna jsou plastová, dále v přijímací kanceláři se nachází vnitřní dřevěné zdvojené okno, luxfery a plexisklo a v 3. části luxfery a dřevěné zdvojené okno. Příslušenství oken tvoří vertikální žaluzie (kancelář). V 1. části expedice se nachází kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC - kuchyňská linka se sporákem (funkčnost nezjištěna), sprchový kout a nefunkční klasická toaleta. Interiérové dveře jsou v přijímací kanceláři, kanceláři, kuchyňce se sprchovým koutem a vyčleněným WC a uzamčené místnosti dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou v 1. části expedice plechové dveře a sekční vrata na elektrický pohon (dle osoby přítomné při prohlídce funkční), ve 3. části také sekční vrata na elektrický pohon (dle osoby přítomné při prohlídce funkční). Osvětlovací techniku tvoří zářivková a nástěnná svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

1. část expedice – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je betonová zátěžová, jelikož se zde používají těžké stroje.

Přijímací kancelář, kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC – dlažba.

Kancelář – lino.

2. a 3. část - dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je betonová zátěžová, jelikož se zde používají těžké stroje.

Elektřina ano v mědi, ale dle sdělení osoby přítomné při prohlídce elektrické rozvody jsou nedokončené a z toho důvodu některé rozvaděče nejsou připojené a některé zásuvky jsou prozatím nefunkční.

Zdroj vody dle sdělení osoby přítomné při prohlídce - neví, na co je oceňovaný objekt napojen, pouze sdělil, že voda je užitková. V kuchyňce se sprchovým koutem a vyčleněným WC se u kuchyňské linky nachází vypínač pro HUV. Zřízeno Věčné břemeno vedení a užívání podzemní vodovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby (povinnost pozemku parc. č. 945/30). Dle Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024 je objekt napojen na obecní vodovod - tato informace nebyla potvrzena.

Svod splašků nezjištěno. Dle Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024 je kanalizace svedena do žumpy - tato informace nebyla potvrzena.

Plyn – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce oceňovaný objekt není připojen k plynu, ale na oceňovaném pozemku parc. č. 945/35 se nachází nádoba na plyn, která je určená k doplňování.

Vytápění zajišťuje peletky + výměník - dle sdělení osoby přítomné při prohlídce vytápí 2. část a 3. část, nefunkční karma - přijímací kancelář, karma - kancelář (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce jsou napojené na plyn), kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC a uzamčená místnost - lokální vytápění elektrickou deskou (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce, funkčnost nezjištěna). Topná tělesa tvoří závěsné radiátory - 2. a 3. část.

Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v oceňovaném objektu by se měl nacházet bojler, ale neví a nezjištěno, kde se nachází, dále sdělil, že občas teče teplá voda. Při prohlídce bojler nezjištěn.

Vady:

- 1. část expedice přijímací kancelář – praskliny omítky, praskliny pod přijímacím oknem, nefunkční karma (tento prostor se v době prohlídky nevytápí), sekční vrata poškozené
- 1. část expedice kancelář – lino poškozené, praskliny omítky a malby
- 1. část expedice kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC – praskliny omítky a malby, nefunkční klasická toaleta, plíseň na stropě (WC)
- 2. část hala – mapy na stropě, praskliny omítky a malby, parapety zčásti poškozené
- 3. část hala – mapy na stropě, poškozené desky na stropě
- Zvenku původní část – zčásti opadané vnější omítky a nátěr, praskliny, plíseň a mapy po vlhkosti, poškozené dřevěné části
- Zvenku část po rekonstrukci – zčásti vnější omítky chybí, zčásti opadané vnější omítky, praskliny, zčásti malba fasády chybí

rozvody: poškozený prvek, bez zjevných vad

vybavení: poškozený prvek

podlahy: poškozený prvek

okna: bez zjevných vad

střecha: poškozený prvek

zdivo: poškozený prvek

Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemků a lokality

Dle územního plánu Bílovec jsou oceňované nemovité věci regulované jako stabilizované plochy SV – smíšené výrobní.

Sklon pozemku je rovinatý až mírně svažitý. Na pozemku se nachází přístřešek (ocelový s polykarbonátem zpevněný se zemí pomocí šroubů, střecha pultová z polykarbonátu), zpevněné plochy, opěrná zeď (oceňovaný objekt se nachází ve svahu) a plot z vlnitého plechu. Trvalý porost – 1x keř.

Přístup zajištěn věčným břemenem chůze a jízdy na pozemku parc. č. 945/30, na který navazuje pozemek parc. č. 945/16, který je ve spoluvlastnictví fyzických osob, právnické osoby a České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
945/30	ostatní plocha	Valášková Andrea Ing. - zřízeno věčné břemeno chůze a jízdy ve prospěch oceňovaných pozemků parc. č. 945/35 a 945/36

945/16	ostatní plocha	Česká republika 1/5, příslušnost hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, Holiš František Ing. 1/5, Lazecký Petr Ing. 1/5, RenoFarma Bílovec, a.s. 2/5
1281	ostatní plocha	Město Bílovec

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá průmyslové zóně.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Kontakt se sousedy nezjištěno a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

V 1. části expedice se nachází 2x zařízení odsávání + filtrace, z toho 1x zapojený. Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **nejsou součástí ocenění**.

V místnosti, která byla v době prohlídky uzamčena (1. část expedice - jedná se o poslední místnost s přístupem ze schodiště), se dle osoby přítomné při prohlídce nachází zabezpečovací systém bez záznamu (funkčnost nezjištěna). Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **není součástí ocenění**.

V přijímací kanceláři v rámci 1. části expedice se nachází hasicí přístroj a kamera (funkčnost nezjištěna).

V 2. části hale se nachází formátovací pila. Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **není součástí ocenění**.

Ve 3. části hale se nachází router (CNC stroj na vyřezávání). Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva **není součástí ocenění**.

Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí uvedené v katastru nemovitostí:

o věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a užívání podzemní elektrické přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejich oprav a údržby

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a užívání podzemní vodovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejich oprav a údržby

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599247 Bilovec

Kat.území: 604429 Bilovec-město

List vlastnictví: 2515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

spočívající v:

a) právu umístit, zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na služebním pozemku součástí distribuční soustavy zemní kabelové vedení NN a přípojková skříň v plastovém piliři a právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění

b) právu vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním distribuční soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 1933-258/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 945/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8009096/4 ze dne 20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2015 13:28:04. Zápis proveden dne 14.05.2015.

V-4213/2015-804

Pořadí k 22.04.2015 13:28

- Bez vlivu na cenu

Ostatní věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	výroba
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	0
	Stavba byla postavena v roce	2004
	Rozsah rekonstrukce stavby	Dle Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024 byla konstrukce původně smíšená - částečně zděná, částečně dřevěná zateplená sendvičová konstrukce. Stavba byla kolaudována v roce 2004. V roce 2015 výměna střešní krytiny, v roce 2017 výměna oken, v roce 2019 výměna sendvičových stěn za zděné, v roce 2022 výměny zbylých sendvičových konstrukcí za zděné. Dvoje sekční vrata, vchodové dveře ocelové. Vnitřní příčky jsou zděné, jedna příčka mezi provozními prostory je sendvičová s částečnou výplní z polykarbonátu.
	Základy	nezjištěno
	Konstrukce	Objekt je smíšené konstrukce (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je konstrukce zděná, kromě 1. části expedice, která je z původní konstrukce, a to okálu). Původní část konstrukce je dřevěná a je obložená sešroubovanými deskami. Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce prostor zastřešení nelze využít.
	Stropy	rovné, dřevotříska
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	zčásti chybí
	Vnitřní omítky	ano, v kuchyni se sprchovým koutem a s vyčleněným WC dlažba i na zdi
	Popis stavu stavby	Stav objektu lze na základě dostupných informací charakterizovat jako dobrý.
	Vady stavby	1. část expedice přijímací kancelář – praskliny omítky, praskliny pod přijímacím oknem, nefunkční karma (tento prostor se v době prohlídky nevytápí), sekční vrata poškozené

		• 1. část expedice kancelář – lino poškozené, praskliny omítky a malby • 1. část expedice kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC – praskliny omítky a malby, nefunkční klasická toaleta, plíseň na stropě (WC) • 2. část hala – mapy na stropě, praskliny omítky a malby, parapety zčásti poškozené • 3. část hala – mapy na stropě, poškozené desky na stropě • Zvenku původní část – zčásti opadané vnější omítky a nátěr, praskliny, plíseň a mapy po vlhkosti, poškozené dřevěné části • Zvenku část po rekonstrukci – zčásti vnější omítky chybí, zčásti opadané vnější omítky, praskliny, zčásti malba fasády chybí rozvody: poškozený prvek, bez zjevných vad vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: bez zjevných vad střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek
--	--	---

	Dispozice	Oceňovaný objekt je rozdělen na 3 části, a to 1. část expedice s přijímací kanceláří, kanceláří, kuchyňkou se sprchovým koutem a vyčleněným WC a uzamčenou místností. 2. a 3. částí je výroba. Jednotlivé části jsou odděleny posuvným polykarbonátem.												
	Typ oken	plastová, dále v přijímací kanceláři se nachází vnitřní dřevěné zdvojené okno, luxfery a plexisklo a v 3. části hale luxfery a dřevěné zdvojené okno												
	Sociální zázemí	1. část expedice kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC - kuchyňská linka se sporákem (funkčnost nezjištěna), sprchový kout a nefunkční klasická toaleta												
	Vstupní dveře	vchodové dveře jsou v 1. části expedice plechové dveře a sekční vrata na elektrický pohon (dle osoby přítomné při prohlídce funkční), ve 3. části také sekční vrata na elektrický pohon (dle osoby přítomné při prohlídce funkční)												
	Typ zárubní	ocelové												
	Vnitřní dveře	v přijímací kanceláři, kanceláři, kuchyňce se sprchovým koutem a vyčleněným WC a uzamčené místnosti dřevěné plné, zárubně jsou ocelové												
	Osvětlovací technika	zářivková a nástěnná svítidla												
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1"> <tr> <th colspan="3">Jiná stavba č.p. 1114 - 1.NP</th></tr> <tr> <th colspan="3">1. část - expedice</th></tr> <tr> <td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>83,26 m²</td></tr> <tr> <td>Místnost</td><td>Kancelář</td><td>11,63 m²</td></tr> </table>	Jiná stavba č.p. 1114 - 1.NP			1. část - expedice			Ostatní prostory	Místnost	83,26 m ²	Místnost	Kancelář	11,63 m ²
Jiná stavba č.p. 1114 - 1.NP														
1. část - expedice														
Ostatní prostory	Místnost	83,26 m ²												
Místnost	Kancelář	11,63 m ²												

		Ostatní prostory	Schodiště	8,47 m ²
		Místnost	Kancelář	15,38 m ²
		Sociální zázemí	Kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC	12,21 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	12,04 m ²
		2. část výroba		
		Ostatní prostory	Hala	117,68 m ²
		3. část výroba		
		Ostatní prostory	Hala	83,54 m ²
		Podlahová plocha		344,22 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		344,22 m ²
Elektřina	Elektřina ano v mědi, ale dle sdělení osoby přítomné při prohlídce elektrické rozvody jsou nedokončené a z toho důvodu některé rozvaděče nejsou připojené a některé zásuvky jsou prozatím nefunkční.			
Vodovod	Zdroj vody dle sdělení osoby přítomné při prohlídce - neví, na co je oceňovaný objekt napojen, pouze sdělil, že voda je užitková. V kuchyňce se sprchovým koutem a vyčleněným WC se u kuchyňské linky nachází vypínač pro HUV. Zřízeno Věcné břemeno vedení a užívání podzemní vodovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby (povinnost pozemku parc. č. 945/30). Dle Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024 je objekt napojen na obecní vodovod - tato informace nebyla potvrzena.			
Svod splašek	Svod splašků nezjištěno. Dle Odhadu tržní hodnoty nemovité věci číslo 15/701/2024 ze dne 23.01.2024 je kanalizace svedena do žumpy - tato informace nebyla potvrzena.			
Plynovod	Plyn – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce oceňovaný objekt není připojen k plynu, ale na oceňovaném pozemku parc. č. 945/35 se nachází nádoba na plyn, která je určená k doplňování.			
Řešení vytápění	Vytápění zajišťuje peletky + výměník - dle sdělení osoby přítomné při prohlídce vytápí 2. část a 3. část, nefunkční karma - přijímací kancelář, karma - kancelář (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce jsou napojené na plyn), kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC a uzamčená místnost - lokální vytápění elektrickou deskou (dle sdělení osoby přítomné při prohlídce, funkčnost nezjištěna).			
Topná tělesa	Topná tělesa tvoří závěsné radiátory - 2. a 3. část.			
Řešení ohřevu vody	Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce v oceňovaném objektu by se měl nacházet bojler, ale neví a nezjištěno, kde se nachází, dále sdělil, že občas teče teplá voda. Při prohlídce bojler nezjištěn.			

	Podlahy	1. část expedice – dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je betonová zátěžová, jelikož se zde používají těžké stroje. Přijímací kancelář, kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC – dlažba. Kancelář – lino. 2. a 3. část - dle sdělení osoby přítomné při prohlídce je betonová zátěžová, jelikož se zde používají těžké stroje.
--	---------	---

		Dle územního plánu Bílovec jsou oceňované nemovité věci regulované jako stabilizované plochy SV – smíšené výrobní.
Popis pozemku užívaného se stavbou	Trvalé porosty	okrasný porost – 1x keř
	Sklon pozemku	rovinatý až mírně svažité
	Oplocení	Na pozemku se nachází přístřešek (ocelový s polykarbonátem zpevněný se zemí pomocí šroubů, střecha pultová z polykarbonátu), zpevněné plochy, opěrná zeď (oceňovaný objekt se nachází ve svahu) a plot z vlnitého plechu. Trvalý porost – 1x keř.
	Přístupová cesta k objektu	Přístup zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy na pozemku parc. č. 945/30, na který navazuje pozemek parc. č. 945/16, který je ve spoluvlastnictví fyzických osob, právnické osoby a České republiky s příslušnosti hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad.

Širší vztahy	Popis okolí	průmyslová zóna
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	kontakt se sousedy nezjištěno; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné

Věcná
práva,
jiné

Věcná břemena

Věcná práva sloužící ve prospěch oceňovaných nemovitých věcí uvedené v katastru nemovitostí:

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a užívání podzemní elektrické přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno vedení

a užívání podzemní vodovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby

Oprávnění pro

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Povinnost k

Parcela: 945/30

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013.

V-7702/2013-804

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599247 Bilovec

Kat.území: 604429 Bilovec-město

List vlastnictví: 2515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí:

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

spočívající v:

a) právu umístit, zřídit, provozovat, opravovat a udržívat na služebním pozemku součástí distribuční soustavy zemní kabelové vedení NN a přípojková skříň v plastovém piliři a právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění

b) právu vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním distribuční soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 1933-258/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 945/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8009096/4 ze dne 20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2015 13:28:04. Zápis proveden dne 14.05.2015.

V-4213/2015-804

Pořadí k 22.04.2015 13:28

		• Bez vlivu na cenu Ostatní věcná práva zatěžující oceňované nemovité věci, poznámky a další obdobné údaje, nabývací tituly a jiné podklady zápisu, uvedené v katastru nemovitostí viz. Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, který je přiložen v příloze.
	Další informace	V 1. části expedice se nachází 2x zařízení odsávání + filtrace, z toho 1x zapojený. Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva <u>nejsou součástí ocenění.</u> V místnosti, která byla v době prohlídky uzamčena (1. část expedice - jedná se o poslední místnost s přístupem ze schodiště), se dle osoby přítomné při prohlídce nachází zabezpečovací systém bez záznamu (funkčnost nezjištěna). Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva <u>není součástí ocenění.</u> V přijímací kanceláři v rámci 1. části expedice se nachází hasicí přístroj a kamera (funkčnost nezjištěna). V 2. části hale se nachází formátovací pila. Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva <u>není součástí ocenění.</u> Ve 3. části hale se nachází router (CNC stroj na vyřezávání). Dle telefonického sdělení pana Veličky Iva <u>není součástí ocenění.</u>

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.11.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,20
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,488}$$

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

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,488}$$

1. Jiná stavba č.p. 1114

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	30,00*12,00	=	360,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	360,00 m ²	3,60 m	1 296,00
Součet	360,00 m²		1 296,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,296,00 / 360,00 = 3,60\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $360,00 / 1 = 360,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(30,00*12,00)*(4,00)$	=	1 440,00 m ³
zastřešení	$(30,00*12,00)*(1,50/2)$	=	270,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 440,00 m ³
zastřešení	Z	270,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 710,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	pravděpodobně ano	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	60
2. Svislé konstrukce	sendvičové	P	40
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	P	100
7. Úprava vnitřních povrchů	ano	S	60
7. Úprava vnitřních povrchů	ano	S	40
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	30
8. Úprava vnějších povrchů	ano	S	30
8. Úprava vnějších povrchů	ano	S	40
9. Vnitřní obklady keramické	sociální zázemí	S	100

10. Schody	kovové	P	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	ano	S	100
15. Vytápění	ano	S	100
16. Elektroinstalace	ano	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ano	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ano	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	Dle sdělení osoby přítomné při prohlídce - v oceňovaném objektu by se měl nacházet bojler, ale neví a nezjištěno, kde se nachází, dále sdělil, že občas teče teplá voda. Při prohlídce bojler nezjištěn.	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	60	1,00	12,84
2. Svislé konstrukce	P	21,40	40	0,46	3,94
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100	0,46	0,28
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	60	1,00	3,48
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	40	1,00	2,32
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	30	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	30	1,00	0,96
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	40	1,00	1,28
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	P	3,10	100	0,46	1,43
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8623

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,63	21	100	21,00	2,0223
2. Svislé konstrukce	S	21,40	60,00	1,00	12,84	14,90	6	100	6,00	0,8940
2. Svislé konstrukce	P	21,40	40,00	0,46	3,94	4,57	21	80	26,25	1,1996
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	13,10	21	100	21,00	2,7510
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	7,19	21	100	21,00	1,5099
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,55	10	80	12,50	0,3188
6. Klempířské konstrukce	P	0,60	100,00	0,46	0,28	0,32	10	80	12,50	0,0400
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	60,00	1,00	3,48	4,04	6	80	7,50	0,3030
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	40,00	1,00	2,32	2,69	21	80	26,25	0,7061
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	30,00	1,00	0,96	1,11	6	60	10,00	0,1110
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	40,00	1,00	1,28	1,48	21	60	35,00	0,5180
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,93	21	50	42,00	0,3906
10. Schody	P	3,10	100,00	0,46	1,43	1,66	21	80	26,25	0,4358
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,71	21	80	26,25	0,9739
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	6	50	12,00	0,0420
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,03	8	80	10,00	0,6030
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,36	21	80	26,25	0,8820
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,41	6	50	12,00	0,5292
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	7,42	6	50	12,00	0,8904
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,35	10	50	20,00	0,0700
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,55	21	50	42,00	1,0710
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,32	21	60	35,00	0,8120
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,97	21	25	84,00	1,6548
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,36	21	30	70,00	2,3520
Opotřebení:									21,1 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9383
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8833
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8623
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 825,76

Plná cena:	$1\,710,00\text{ m}^3 * 5\,825,76\text{ Kč/m}^3$	=	9 962 049,60 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 21,1 % /100)		*	0,789
Nákladová cena stavby CS_N		=	7 860 057,13 Kč
Koeficient pp		*	0,488
Cena stavby CS		=	3 835 707,88 Kč
Jiná stavba č.p. 1114 - cena zjištěná		=	3 835 707,88 Kč

2. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.11. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	134,40 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	645,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1160
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 009,82
Plná cena:	=	270 119,81 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků	
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 30 = 70,0 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$	* 0,300
Nákladová cena stavby CS_N	= 81 035,94 Kč
Koeficient pp	* 0,488
Cena stavby CS	= 39 545,54 Kč
Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek - cena zjištěná	= 39 545,54 Kč

3. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	430,00 m ²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 430,00 m² * 3 942,38 Kč/m²

=	1 180,-
*	1,0000
*	3,3410
=	3 942,38
=	1 695 223,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 60 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	1 101 895,21 Kč
*	0,488
=	537 724,86 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - cena zjištěná

=	537 724,86 Kč
---	----------------------

4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

1,34 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 1,34 m * 447,44 Kč/m

=	140,-
*	1,0000
*	3,1960
=	447,44
=	599,57 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 60 = 16,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 16,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,833
=	499,44 Kč
*	0,488
=	243,73 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - cena zjištěná

=	243,73 Kč
---	------------------

5. Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 62,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	1 183,54
Plná cena: 62,00 m * 1 183,54 Kč/m	=	73 379,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 12 / 60 = 20,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 20,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N	*	0,800
Koeficient pp	=	58 703,58 Kč
Cena stavby CS	*	0,488
	=	28 647,35 Kč

Vodovodní přípojka - cena zjištěná = **28 647,35 Kč**

6. Přístřešek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Přístřešek 1,45*2,60 =	3,77	3,35 m
	3,77 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Přístřešek $(1,45*2,60)*((3,35-2,80)/2+2,80) =$	11,59
	Obestavěný prostor - celkem:	11,59 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové patky	S	100
2. Obvodové stěny	pilířky	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	chybí	C	100
5. Krytina	polykarbonát	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	C	33,50	100	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6230

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6230
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 437,26
Plná cena: 11,59 m³ * 1 437,26 Kč/m³	=	16 657,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 3 / 30 = 10,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 10,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	14 992,06 Kč
*	0,488
=	7 316,13 Kč
=	7 316,13 Kč

Přístřešek - cena zjištěná

7. Opěrná zed'

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.6. Opěrné zdi montované z prefabrikovaných dílců

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

6,28 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 850,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,6070

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 10 279,95

Plná cena: 6,28 m³ * 10 279,95 Kč/m³

= 64 558,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 60 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	41 962,76 Kč
*	0,488
=	20 477,83 Kč
=	20 477,83 Kč

Opěrná zed' - cena zjištěná

8. Pozemky parc. č. 945/35 a 945/36

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,488$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,000 * 1,000 * 0,488 = 0,488$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 654,-	0,488		807,15	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	945/35	641	807,15	517 383,15
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	945/36	359	807,15	289 766,85
Stavební pozemky - celkem			1 000		807 150,-

Pozemky parc. č. 945/35 a 945/36 - cena zjištěná celkem = 807 150,- Kč

9. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedm.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Typ				
růže šípková			10 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	520,-	- 15 %	442,-	442,-
Součet:				442,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,450
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny [Kč]			=	198,90

Trvalé porosty

=

198,90 Kč

Rekapitulace ocenění dle cenového předpisu

1. Jiná stavba č.p. 1114	3 835 708,- Kč
2. Plot z vlnitého plechu na ocelové sloupky do patek	39 546,- Kč
3. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	537 725,- Kč
4. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	244,- Kč
5. Vodovodní přípojka	28 647,- Kč
6. Přístřešek	7 316,- Kč
7. Opěrná zeď	20 478,- Kč
8. Pozemky parc. č. 945/35 a 945/36	807 150,- Kč
9. Trvalé porosty	199,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

5 277 013,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

5 277 010,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Jiná stavba č.p. 1114

Sokolovská č.p. 1114/30, Bílovec, okres Nový Jičín						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Sokolovská č.p. 1114/30, Bílovec, okres Nový Jičín	344 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 1000 m2, přístřešek, venkovní úpravy, trvalý porost (1x keř), přístup zajištěn věčným břemenem chůze a jízdy na pozemku parc. č. 945/30, na který navazuje pozemek parc. č. 945/16, který je ve spoluvlastnictví fyzických osob, právnické osoby a České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad, parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	elektrické rozvody (zčásti nedokončené), rozvody vody a odpadu (nezjištěn zdroj vody a kam je sveden odpad), plyn ne (ale na oceňovaném pozemku parc. č. 945/35 se nachází nádoba na plyn, která je určená k doplňování), vytápění (zčásti nefunkční a zčásti funkčnost nezjištěna), topná tělesa zčásti závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, 1. část expedice kuchyňka se sprchovým koutem a vyčleněným WC - kuchyňská linka se sporákem (funkčnost nezjištěna), sprchový kout a nefunkční klasická toaleta
1	Pohořilky č.p. 47, Fulnek, okres Nový Jičín	1100 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 6910 m2, venkovní úpravy, trvalé porosty, přístup zajištěn věčným břemenem, parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, věčné břemeno	elektrické rozvody, rozvody vody a odpadu (připojení k vodovodu, jímka), plyn ne (ale nachází se domovní zásobník), vytápění (plynem a elektrickými přímotopy), ohřev vody bojlerem, sociální zázemí, půda k využití,

					chůze a jízdy, věcné břemeno podle listiny	jeřábová dráha, kamerový systém
2	Nádražní č.p. 1179, Vratimov, okres Ostrava-město	670 m ²	smíšená	dobrý	pozemek 2309 m ² , 2x přístřešek, venkovní úpravy, trvalý porost, přístup zajištěn, parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, chráněná ložisková území, věcné břemeno cesty	elektrické rozvody, rozvody vody a odpadu (připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci), plyn ano, vytápění (plynovým kotlem), topná tělesa závěsné radiátory, ohřev vody nezjištěno, sociální zázemí
3	Světlovská č.p. 300/44, Ostrava, okres Ostrava-město	230 m ²	cihlová	dobrý	pozemek 853 m ² , venkovní úpravy, přístup zajištěn, parkovací možnosti vlastní pozemek, možnosti záplav – lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav, chráněná ložisková území	elektrické rozvody, rozvody vody a odpadu (připojení k vodovodu a veřejné kanalizaci), plyn nezjištěno, vytápění (klimatizace - vytápění a ochlazování), ohřev vody bojlerem, sociální zázemí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	11 381,82 Kč	1	11 381,82 Kč	0.95	0.7 ¹	1	1.1	1.12	1.14	0.9339792	12 186,37 Kč
2	14 925,37 Kč	1	14 925,37 Kč	1.05	0.84	1	1.1	1.02	1.09	1.07866836	13 836,85 Kč
3	30 000,00 Kč	1	30 000,00 Kč	1.1	1.06	1.05	1.1	0.98	1.03	1.359389262	22 068,73 Kč
Celkem průměr										16 030,65 Kč	
Minimum										12 186,37 Kč	
Maximum										22 068,73 Kč	
Směrodatná odchylka - s										5 293,85 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										10 736,80 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21 324,50 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
¹ [K2; č.1] rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí											

Komentář k nemovitosti č. 1:

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – stav, velikost pozemků, trvalé porosty, půda k využití, jeřábová dráha a kamerový systém, ale z důvodu rozdílné velikosti podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí, lokalitě a věcným břemenům je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, stav, velikost pozemků, 2x přístřešek a sociální zázemí. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

Rozdílná velikost podlahové plochy mezi oceňovanou a srovnávanou nemovitou věcí. Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – lokalita, konstrukce a stav. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

16 030,65 Kč/m²

* 344 m²

= 5 514 544 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 515 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

5.277.010,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5.515.000,- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny jiné stavby č.p. 1114 a pozemků parc. č. 945/35 (výměra 641 m², druh pozemku ostatní plocha, způsob využití manipulační plocha) a 945/36 (výměra 359 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je jiná stavba č.p. 1114) v obci Bílovec, okres Nový Jičín, katastrální území Bílovec-město na listu vlastnictví č. 2515.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5.515.000,- Kč

Slovy: pětmilionpětsetpatnáctisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.01.2026



.....
Ing. Iveta Dofková

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 086311/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Ortofoto mapa,
Výřez z povodňové mapy,
Výřez z územního plánu,
Situační výkresy inženýrských sítí,
Dokumentace k věcnému břemenu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00204/25 pro Exekutorský úřad Frýdek-Místek
Soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocínek, LL.M.

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599247 Bílovec
Kat.území: 604429 Bílovec-město List vlastnictví: 2515
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
AMARTEX group s.r.o., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1	28563107	

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
945/35	641	ostatní plocha	manipulační plocha	
945/36	359	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bílovec, č.p. 1114, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 945/36				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- o Věcné břemeno chůze a jízdy
Oprávnění pro
Parcela: 945/35, Parcela: 945/36
Povinnost k
Parcela: 945/30
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013. V-7702/2013-804
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno vedení
a užívání podzemní elektrické přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejich oprav a údržby
Oprávnění pro
Parcela: 945/35, Parcela: 945/36
Povinnost k
Parcela: 945/30
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013. V-7702/2013-804
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Věcné břemeno vedení
a užívání podzemní vodovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu za účelem jejího provozování, provádění jejich oprav a údržby
Oprávnění pro
Parcela: 945/35, Parcela: 945/36
Povinnost k
Parcela: 945/30
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2013. V-7702/2013-804

V-7702/2013-804

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599247 Bilovec

Kat.území: 604429 Bilovec-město

List vlastnictví: 2515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

spočívající v:

- a) právu umístit, zřídit, provozovat, opravovat a udržívat na služebním pozemku součástí distribuční soustavy zemní kabelové vedení NN a přípojková skříň v plastovém piliři a právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění
- b) právu vstupovat a vjíždět na služební pozemek v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním distribuční soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 1933-258/2014

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 945/35

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8009096/4 ze dne 20.04.2015.
Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2015 13:28:04. Zápis proveden dne
14.05.2015.

V-4213/2015-804

Pořadí k 22.04.2015 13:28

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávky ze smlouvy o úvěru ze dne 31.01.2023 ve výši 7.250.000 Kč s příslušenstvím
2. pohledávky dle článku II. odst. 2. zástavní smlouvy, které mohou vznikat do 31.01.2024 do úhrnné výše jejich jistiny 14.500.000 Kč

Oprávnění pro

Bogdalík Patrik, Radhoštská 1198/14, Svinov, 72100
Ostrava, RČ/IČO: 770126/5209

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2023 12:15:00. Zápis proveden dne 06.03.2023.

V-1011/2023-804

Pořadí k 09.02.2023 12:15

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Bogdalík Patrik, Radhoštská 1198/14, Svinov, 72100
Ostrava, RČ/IČO: 770126/5209

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2023 12:15:00. Zápis proveden dne 06.03.2023.

Nemovitosti jsou v zleměním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58

Obec: 599247 Bilovec

List vlastnictví: 2515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-1011/2023-804

Pofadi k 09.02.2023 12:15

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 491.404 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 945/35. Parcela: 945/36

Dotazník Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 1 č.j. 6230996/24/2001-80542-111412 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 12:41:47. Zápis proveden dne 21.08.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

V-5667/2024-804

Pořadí k 30.07.2024 12:41

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚP Praha 1 č.j. 6230996/24/2001-80542-111412 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 12:41:47. Zápis proveden dne 21.08.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

V-5667/2024-804

Související zápis:

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚP Praha 1 čj. 6230996/24/2001-80542-111412 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 12:41:47. Zápis proveden dne 21.08.2024; uloženo na prac. Nový Jičín

V-5667/2024-804

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 3.850.058,15 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 945/35. Parcela: 945/36

Dotazník Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 1 čj. 3571666/25/2080-81542-111412 ze dne 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:24:57. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

V-3059/2025-804

Pořadí k 28.04.2025 09:24

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

страна 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599247 Bilovec

Kat.území: 604429 Bilovec-město

List vlastnictví: 2515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

město Prahu, ÚzP Praha 1 č.j. 3571666/25/2080-81542-111412 ze dne 28.04.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:24:57. Zápis proveden dne
20.05.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

V-3059/2025-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro hlavní
město Prahu, ÚzP Praha 1 č.j. 3571666/25/2080-81542-111412 ze dne 28.04.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2025 09:24:57. Zápis proveden dne
20.05.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

V-3059/2025-804

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 4.515 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně
3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Moravskoslezský kraj,
ÚzP v Ostravě-Jih č.j. 3627163/25/3200-80543-800121 ze dne 29.08.2025. Právní
účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 09:44:09. Zápis proveden dne 23.09.2025;
uloženo na prac. Nový Jičín

V-6485/2025-804

Pořadí k 01.09.2025 09:44

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Moravskoslezský
kraj, ÚzP v Ostravě-Jih č.j. 3627163/25/3200-80543-800121 ze dne 29.08.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 09:44:09. Zápis proveden dne
23.09.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

V-6485/2025-804

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Moravskoslezský
kraj, ÚzP v Ostravě-Jih č.j. 3627163/25/3200-80543-800121 ze dne 29.08.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2025 09:44:09. Zápis proveden dne
23.09.2025; uloženo na prac. Nový Jičín

V-6485/2025-804

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

Oprávnění pro

Raška Jan Ing., Tichá 1789, 75501 Vsetín, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599247 Bílovec

Kat.území: 604429 Bílovec-město

List vlastnictví: 2515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro
821027/5843

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva čj. 142 EX 00205/25-004 ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 09:59:58. Zápis proveden dne 21.02.2025.
Z-687/2025-804

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

AMARTEX group s.r.o., Školská 689/20, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 28563107

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce čj. 142 EX 00204/25-023 ze dne 07.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025 05:00:00. Zápis proveden dne 10.03.2025; uloženo na prac. Nový Jičín
Z-915/2025-804

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
soudního exekutora Mgr. Jaroslava Kocince LL.M.

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 142 EX 00204/25-024 ze dne 07.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2025 05:00:00. Zápis proveden dne 06.05.2025; uloženo na prac. Nový Jičín
Z-918/2025-804

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 1 čj. 4003616/25/2080-81541-112504 ze dne 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 14:03:29. Zápis proveden dne 21.05.2025.
Z-1786/2025-804

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 4003616/25/2080-81541-112504. Právní moc ke dni 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2025 14:38:18. Zápis proveden dne 21.05.2025.
Z-1822/2025-804

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 1 čj. 4000111/25/2080-81541-112504 ze dne 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 14:04:52. Zápis proveden dne 21.05.2025.
Z-1789/2025-804

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 4000111/25/2080-81541-112504. Právní moc ke dni 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2025 17:07:24. Zápis proveden dne 21.05.2025.
Z-1875/2025-804

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.10.2025 11:22:58

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599247 Bilovec

Kat.území: 604429 Bilovec-město

List vlastnictví: 2515

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP Praha 1 čj. 4002854/25/2080-81541-112504 ze dne 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2025 14:07:23. Zápis proveden dne 21.05.2025.

Z-1787/2025-804

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí čj. 4002854/25/2080-81541-112504. Právní moc ke dni 02.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2025 17:03:12. Zápis proveden dne 21.05.2025.

Z-1874/2025-804

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 945/35, Parcela: 945/36

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí FÚ pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Ostrava II čj. 3899502/25/3200-80542-803471 ze dne 01.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2025 16:42:44. Zápis proveden dne 07.10.2025.

Z-4520/2025-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.01.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.01.2009.

V-146/2009-804

Pro: AMARTEX group s.r.o., Školská 689/20, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 28563107

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

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:

Vyhotoveno: 08.10.2025 12:14:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

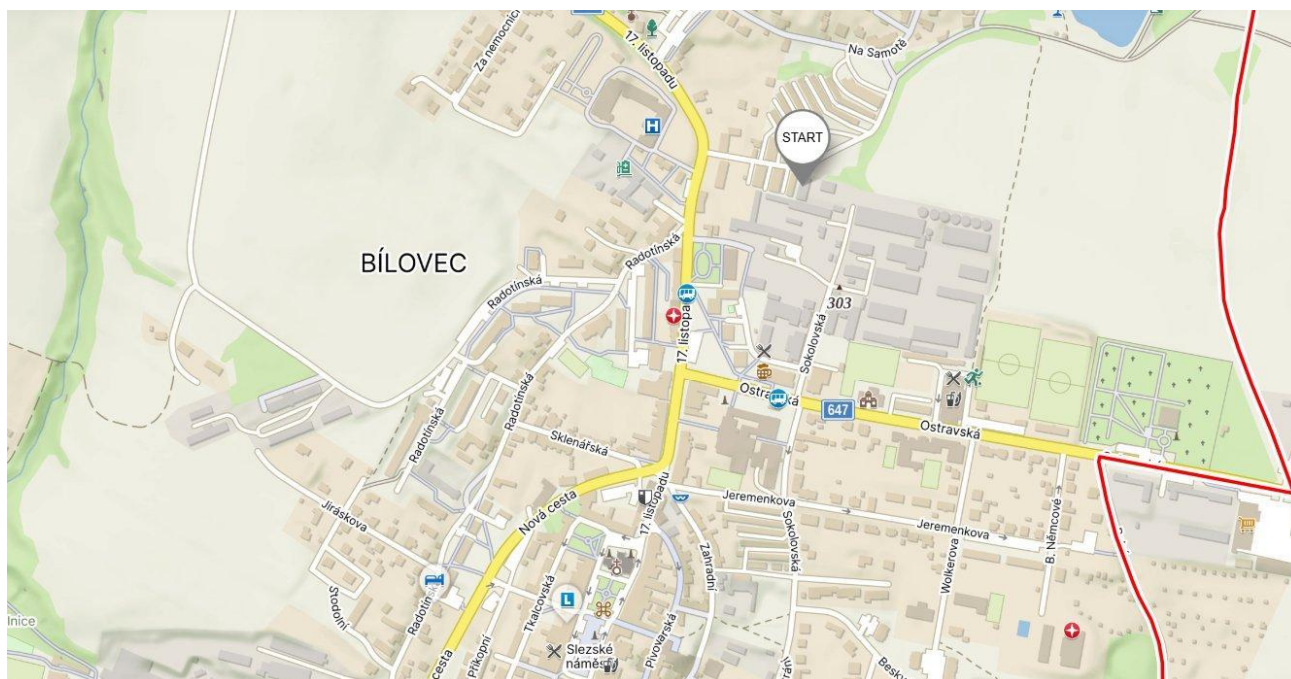
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

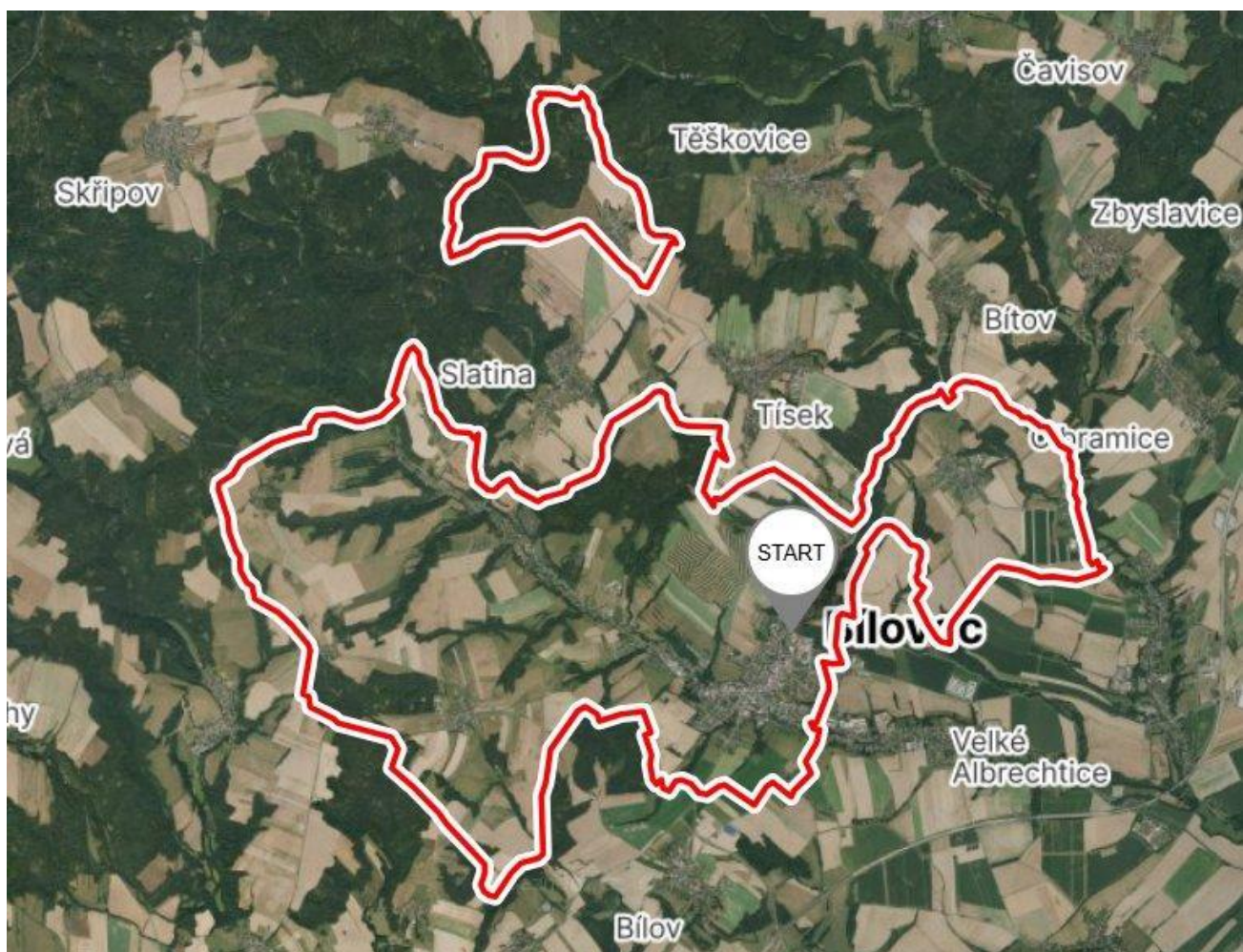
strana 6



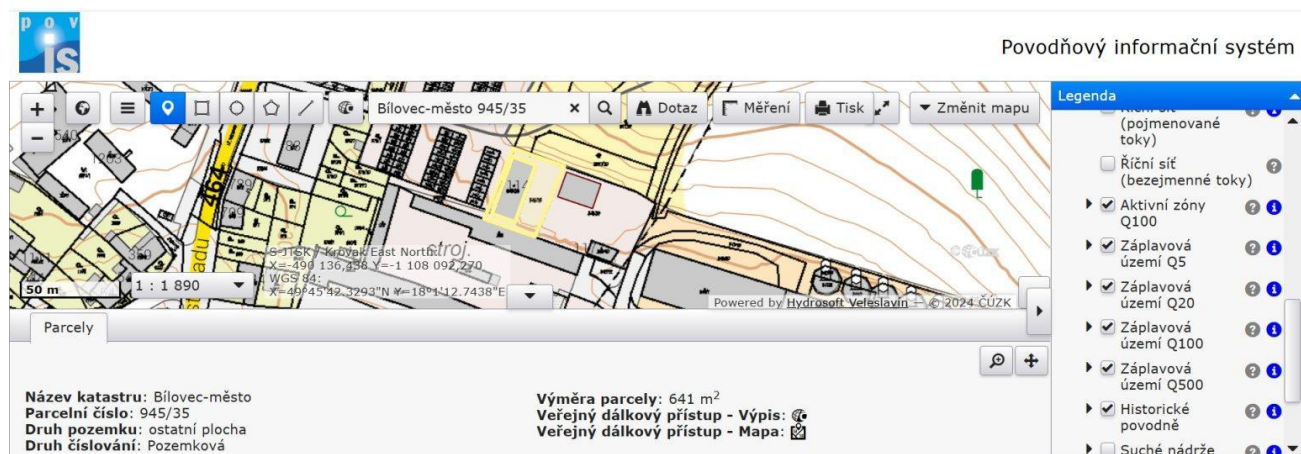
Situační mapa



Ortofoto mapa



Výřez z povodňové mapy



Výřez z územního plánu



PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Hlavní a převládající využití:

- plochy a pozemky pro stavby pro výrobu a skladování, řemesla, výrobní služby
- plochy a pozemky pro stavby občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť

Využití doplňující a přípustné:

- plochy veřejných prostranství
- pozemky pro stavby velkoplošných prodejen do 2 000 m² zastavěné plochy
- pozemky pro stavby a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch občanského vybavení, výroby a skladování a bezprostředně souvisejí s jejich provozem
- parkoviště pro osobní automobily, boxové garáže
- dopravní a ochranná zeleň
- dopravní a technická infrastruktura
- nezbytný průchod cyklistických stezek, pěších cest

Využití podmíněně přípustné:

- pozemky pro stavby pro bydlení pouze pro majitele nebo správce provozoven občanského vybavení a výroby

Využití nepřipustné:

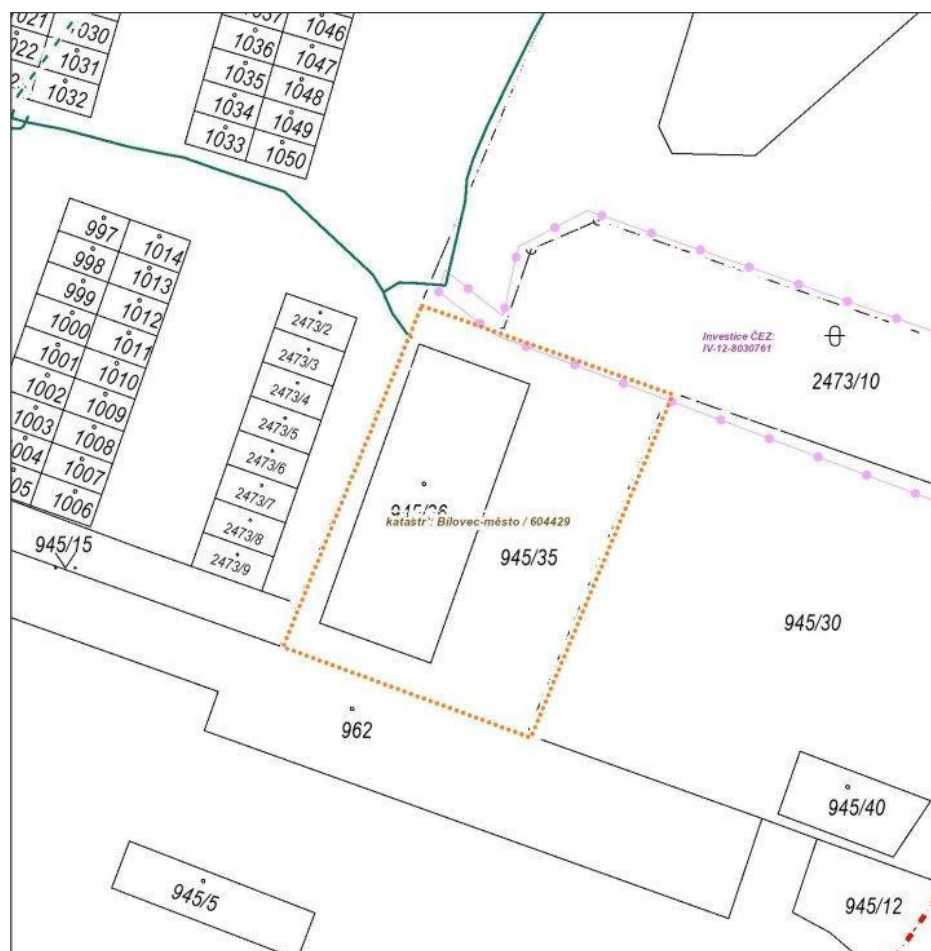
- plochy a pozemky pro stavby pro zemědělskou živočišnou výrobu – chov hospodářských zvířat
- pozemky pro stavby, zařízení nebo technologie, které by snižovaly kvalitu prostředí blízké obytné zástavby
- pozemky pro stavby a činnosti, které by znemožňovaly hlavní a převládající, doplňující a přípustné, podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- dodržení výšky odpovídající max. třem nadzemním podlažím staveb pro rodinné bydlení

Situační výkresy inženýrských sítí

ČEZ Distribuce a.s.



LEGENDA

Podzemní vedení NN do 1 kV	TS Stanice do 52 kV - stožárová	Nadzemní síť pro elektronickou komunikaci
Nadzemní vedení NN do 1 kV	TS Stanice do 52 kV - zděná	Podzemní síť pro elektronickou komunikaci
Podzemní vedení VN do 35 kV	TR Transformovna (nad 52 kV)	HDPE trubka
Nadzemní vedení VN do 35 kV	Prohibující investice ČEZ Distribuce	Souběhy sítí pro elektronickou komunikaci s energetickými sítěmi:
Podzemní vedení VVN 110 kV	TS Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s podzemním vedením NN do 1 kV
Nadzemní vedení VVN 110 kV	Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě	Souběh s nadzemním vedením NN do 1 kV
NN přívod odběratele	Hranice katastrálního území	Souběh s podzemním vedením VN do 35 kV
Zařízení technické infrastruktury		Souběh s nadzemním vedením VN do 35 kV
Cizí energetické vedení		Souběh s podzemním vedením VVN 110 kV
Zájmové území		Souběh s nadzemním vedením VVN 110 kV

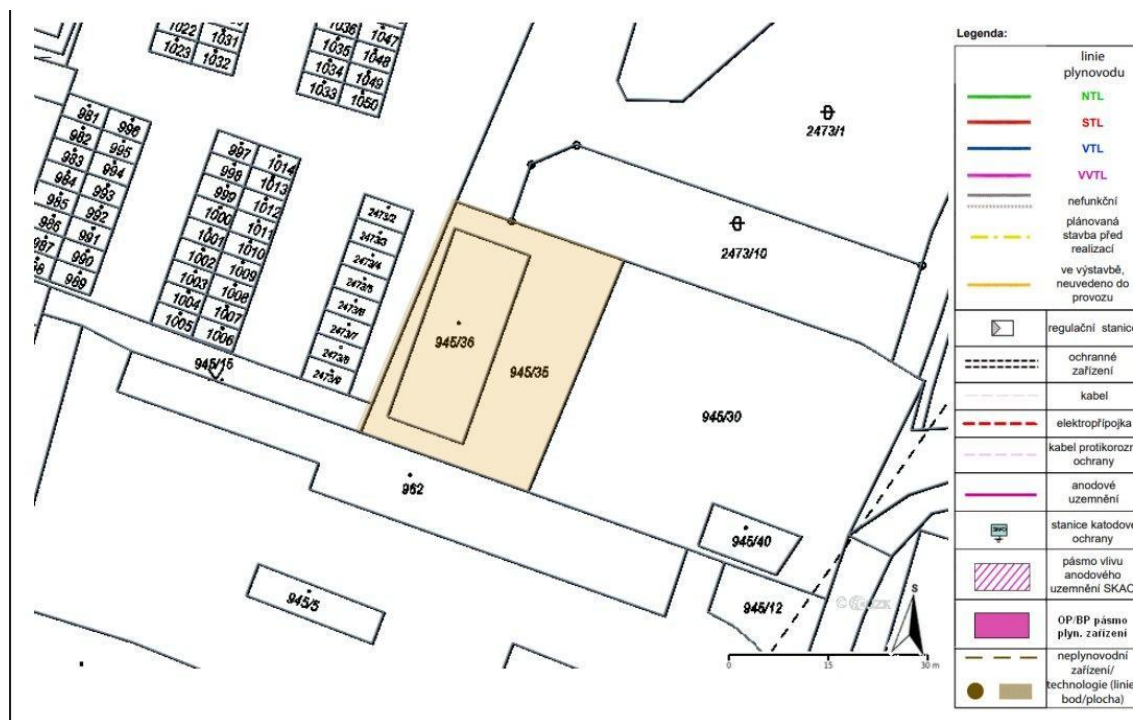
Sít' elektronických komunikací CETIN a.s.



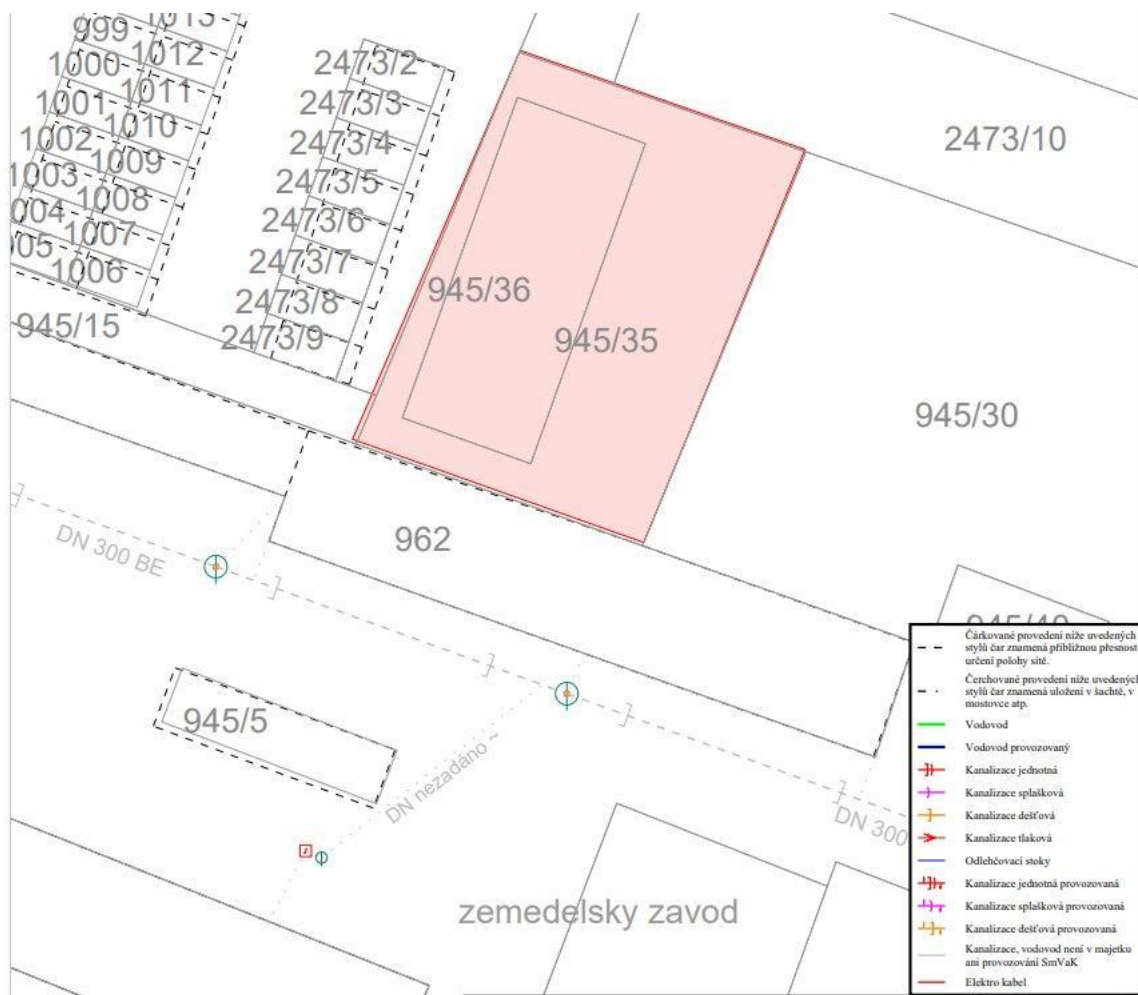
LEGENDA

	hranice zájmového území k vyjádření		nezaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu
	NV přípojka, území s NV přípojkou CETIN		radiové sítě, ochranné pásma radiové sítě
	zaměřený průběh metalického kabelu		nadzemní sítě
	zaměřený průběh optického kabelu, HDPE trubky nebo souběh optického a metalického kabelu		neprovozované sítě
	nezaměřený průběh metalického kabelu		podzemní sítě cizí
	nadzemní sítě cizí		sítě s NV
			kojektor, kabelovod

GasNet s.r.o.



SmVaK a.s.



Dokumentace k věcnému břemenu

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2013



SMLOUVA O ZŘÍZENÍ VĚCNÉHO BŘEMENA K NEMOVITOSTI uzavřená podle ustanovení § 151n a násl. občanského zákoníku

AMARTEX group s.r.o.
IČ: 28563107
se sídlem Sokolovská 1114/30
01 Bílovec
zastupen: Andreou Valáškovou, jednatelekou
(dále jen „oprávněný“)

Ing. Andrea Valášková, r.č. 845121/5256
bytem Hudební 1100/4, Ostrava – Moravská Ostrava, 709 00
(dále jen „povinná“)

takto

I.

1. Oprávněný je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí:

- budova č.p. 1114 v části obce Bílovec postavená na pozemku p.č. 945/36, o výměře 359 m² - zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 945/35 – ostatní plocha o výměře 641 m²
- pozemek parc.č. 945/36 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 359 m²

nacházejících se v katastrálním území Bílovec - město, obec Bílovec, vše zapsána na LV č. 2515, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
(dále jen „oprávněné nemovitosti“).

2. Povinná je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

- Pozemek parc.č. 945/30 – ostatní plocha o výměře 1700 m²

nacházející se v katastrálním území Bílovec – město, obec Bílovec, zapsáno na LV č. 2731, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
(dále jen „povinná nemovitost“ nebo „povinný pozemek“).

II.

Věcné břemeno chůze a jízdy

1. Povinná touto smlouvou, jako výlučný vlastník povinné nemovitosti specifikované shora v čl. I. za sebe i své právní nástupce zřizuje věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka oprávněných nemovitostí, specifikovaných shora v čl. I., s tím, že obsahem tohoto věcného břemene je oprávnění chůze a jízdy přes část povinného pozemku za účelem přístupu k oprávněným nemovitostem, a to v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1868-5/2013 vyhotoveném Petrem Šiblem, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, a to také ve prospěch návštěv a zákazníků vlastníků oprávněných nemovitostí.
2. Oprávněný z věcného břemene toto věcné břemeno přijímá.

III.

Věcné břemeno vodovodní přípojky

1. Povinná touto smlouvou, jako výlučný vlastník povinné nemovitosti specifikované shora v čl. I. za sebe i své právní nástupce zřizuje věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka oprávněných nemovitostí, specifikovaných shora v čl. I., s tím, že obsahem tohoto věcného břemene je povinnost strpět vedení a užívání podzemní vodovodní přípojky na části povinného pozemku v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1877-7/2013, vyhotoveném Petrem Šiblem, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, s právem přístupu a příjezdu k této přípoje za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby.
2. Oprávněný z věcného břemene toto věcné břemeno přijímá.

IV.

Věcné břemeno elektrické přípojky

1. Povinná touto smlouvou, jako výlučný vlastník povinné nemovitosti specifikované shora v čl. I. za sebe i své právní nástupce zřizuje věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka oprávněných nemovitostí, specifikovaných shora v čl. I., s tím, že obsahem tohoto věcného břemene je povinnost strpět vedení a užívání podzemní elektrické přípojky na části povinného pozemku v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 1877-6/2013, vyhotoveném Petrem Šiblem, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, s právem přístupu a příjezdu k této přípoje za účelem jejího provozování, provádění jejích oprav a údržby.
2. Oprávněný z věcného břemene toto věcné břemeno přijímá.

V.

1. Smluvní strany prohlašují, že se dohodly, že věcná břemena specifikovaná v čl. II. – IV. této smlouvy se zřizují úplatně za částku 5.000,- Kč, která byla uhrazena při podpisu této smlouvy, což smluvní strany stvrzují svými podpisy, a časově neomezeně.
2. Práva odpovídající výše specifikovaným věcným břemenům vznikají vkladem do příslušného katastru nemovitostí. Návrh na vklad je oprávněna podat kterákoli ze smluvních stran.

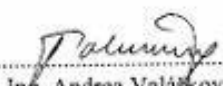
VI.

1. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. V záležitostech, které nejsou upraveny v této smlouvě, se vztahy vyplývající z této smlouvy řídí ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dalšími platnými právními předpisy České republiky.
3. V případě, že kterékoli ustanovení této smlouvy je nebo se stane či bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost neovlivní (v nejvyšším rozsahu povoleném platnými právními předpisy) platnost a vymahatelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se v takových případech zavazují v dobré víře nahradit neplatné či nevymahatelné ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude mít (do nejvyšší možné míry povolené platnými právními předpisy) stejný ekonomický účinek, jako byl záměr ustanovení, jež má být nahrazeno.
4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

5. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti, ani jiné okolnosti, bránící zřízení věcných břemen omezujících vlastníka povinného pozemku a práv odpovídajících věcným břemenům pro oprávněného touto smlouvou.
6. Zamítne-li Katastrální úřad pravomocně návrh na zápis vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí nebo rozhodne-li o zastavení řízení, zavazují se smluvní strany podniknout veškeré kroky potřebné k tomu, aby bylo vydáno kladné rozhodnutí o povolení vkladu práva, zejména se pak zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, doplnit či pozměnit návrh na vklad práva do katastru nemovitostí nebo jinak odstranit vadu, pro kterou nebyl vklad práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí povolen a podat nový návrh na vklad práva k nemovitostem dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Strany se dále zavazují, bude-li to podle výše uvedených podmínek nutné, bez zbytečného odkladu, tj. do 10ti pracovních dnů, uzavřít novou smlouvu o stejném předmětu a za obdobných podmínek vyhovujících formálním požadavkům na provedení vkladu, která tuto smlouvu nahradí. Tato ujednání a závazky z něj pro smluvní strany vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu § 50a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
7. Tato Smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, přičemž každé vyhotovení má platnost originálu. Každá smluvní strana Smlouvy obdrží po jednom vyhotovení Smlouvy, zbývající čtyři vyhotovení jsou určena Katastrálnímu úřadu.

V Ostravě dne 29. 11. 2013

V Žilově dne 29. 11. 2013


Ing. Andrea Valášková

AMARTEX group s.r.o.
Sokolovská 1114/74501-8800ec...
IČ: 254 64 0072, DIČ: CZ254640072
www.amartex.cz

Ověření – legalizace
Číslo: 0 444/2013
Ověřuji, že Ing. Andrea Valášková
Mgr. Eva Studentová
Lenka Zichmárová
jehož totožnost byla prokázána platným
úředním průkazem, tuto listinu přede mnou
vlastní rukou podepsal 29. XI.
V Ostravě dne
Notář Mgr. Eva Studentová
notářská tajemnice
Lenka Zichmárová
pověřena notářem v Ostravě
Mgr. Evou STUDENTOVOU



Česká pošta



ARTEX group, s.r.o.
se sídlem Sokolovská 1114/30, 743 01 Bílovec
IČ 28563107, DIČ CZ28563107
Zastoupena Andreou Valáškovou - jednatelkou
Č.ú. (dále jen strana „Povinná“)
na straně jedné

V- 423 /2015-804



ČEZ Distribuce, a. s.

se sídlem Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02
zapsaná v OR vedeném rejstříkovým soudem v Ústí nad Labem, oddíl B., vložka 2145,
IČO 24729035, DIČ CZ24729035
s předmětem podnikání – distribuce elektřiny na základě licence č. 121015583
bankovní spojení: č.ú. 35-4544580267/0100, KB Praha

zastoupenou na základě jí písemně udělené plné moci ze dne 30. 05. 2014, evid. č. PM/II – 013/2014

Josefem Petřekem, IČ 15453278, DIČ CZ510306064, 741 01 Nový Jičín – Loučka, Císařská 88,
Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona
(dále jen strana „Oprávněná“)

na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

Smlouvu o zřízení věcného břemene

IV-12-8009096/4

Bílovec, p.č. 1114/30, AMARTEX group, NNk

(dále jen „Smlouva“)

k provedení ustanovení § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění (dále jen „energetický zákon“), a § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Oprávněná je provozovatelem distribuční soustavy (dále jen „PDS“) na území vymezeném licenci. Distribuční soustava je provozována ve veřejném zájmu. PDS má povinnost zajišťovat spolehlivé provozování, obnovu a rozvoj distribuční soustavy na území vymezeném licenci, přičemž zřízení tohoto věcného břemene je ze strany Oprávněné jedním ze zákonem daných předpokladů pro plnění této povinnosti.
- 1.2. Povinná prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 945/35, k.ú. Bílovec - město, obec Bílovec v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. 2515 (dále jen „Nemovitost“).
- 1.3. Pozemek se nachází na území vymezeném licenci, v němž Oprávněná provozuje distribuční soustavu. Oprávněná má povinnost zřídit věcné břemeno umožňující zřídit a provozovat ve smyslu § 25 odst. 3 písm. e) energetického zákona na nemovitostech zařízení distribuční soustavy.

Článek II.

Předmět Smlouvy

- 2.1. Předmětem Smlouvy je zřízení a vymezení věcného břemene - osobní služebnosti - zřízení umístění a provozování zařízení distribuční soustavy podle § 25 odst. 4 energetického zákona, nepodléhající úpravě služebnosti inženýrské sítě v občanském zákoníku (dále též jen „věcné břemeno“). Obsah věcného břemene je specifikován v článku III. této smlouvy. Věcné břemeno se zřizuje k nemovitostem ve prospěch Oprávněné v rozsahu uvedeném v této Smlouvě a vyplývajícím z přísl. ustanovení energetického zákona. Povinná se za podmínek stanovených touto smlouvou a zákonem zavazuje strpět práva Oprávněné plynoucí z věcného břemene a s ním spojených zákonných omezení a Oprávněná

prohlašuje, že tato práva přijímá a bude je vykonávat za podmínek sjednaných touto Smlouvou a stanovených zákonem.

- 2.2. Povinná výslovně prohlašuje, že není žádným způsobem omezena v právu zřídit k nemovitosti věcné břemeno, že nemovitost není zatížena žádným zástavním, předkupním, či jiným věcným nebo závazkovým právem, kterým by byl znemožněn účel této Smlouvy. Povinná prohlašuje, že ji nejsou známy žádné faktické nebo právní vady nemovitosti, kterými by byl znemožněn účel této Smlouvy.

Článek III. Specifikace věcného břemene

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že Povinná, jako vlastník nemovitosti, zřizuje k nemovitosti ve prospěch Oprávněné právo odpovídající věcnému břemenu podle § 25 odst. 4 energetického zákona, když jeho obsah a rozsah jeho výkonu je blíže uveden, kromě příslušných ustanovení energetického zákona, v tomto článku.
- 3.2. Smluvní strany berou na vědomí, že se změnou vlastníka nemovitosti přecházejí i práva a povinnosti, vyplývající z věcného břemene, na nabyvatele nemovitosti.
- 3.3. Smluvní strany se za účelem umístění součásti distribuční soustavy **zemní kabelové vedení NN a přípojková skříň v plastovém piliři** (dále jen „**Součást distribuční soustavy**“) na nemovitosti a za účelem jejího provozování dohodly na zřízení věcného břemene, jehož obsahem je právo Oprávněné zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy na nemovitosti. Věcné břemeno zahrnuje též právo Oprávněné zřídit, mít a udržovat na nemovitosti potřebné obslužné zařízení, jakož i provádět na Součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění.
- 3.4. Rozsah věcného břemene podle této smlouvy je vymezen v geometrickém plánu č.1933-258/2014 schváleném dne 12.1.2015 č. PGP-5/2015-804. Geometrický plán je přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí. Veškeré náklady související s vyhotovením geometrického plánu a smlouvy uhradí Oprávněná.
- 3.5. Povinná z věcného břemene je povinna strpět výkon práva Oprávněné, vyplývající z této Smlouvy a energetického zákona a zdržet se veškeré činnosti, která vede k ohrožení Součásti distribuční soustavy a omezení výkonu tohoto práva Oprávněné.
- 3.6. Věcné břemeno, zřízené touto Smlouvou, se sjednává jako časově neomezené a zaniká v případech stanovených zákonem.

Článek IV. Další práva

- 4.1. Oprávněná z věcného břemene má ve vztahu k nemovitosti dále oprávnění, která jí, jako PDS přísluší z energetického zákona, především pak:
- vstupovat a vjíždět na Pozemky v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním distribuční soustavy.
 - odstraňovat a oklešťovat na Pozemcích stromy a jiné porosty, provádět likvidaci odstraněného a okleštěného stromu a jiných porostů ohrožujících bezpečné a spolehlivé provozování Součásti distribuční soustavy v případech, kdy tak po předchozím upozornění a stanovení rozsahu neučinil sám vlastník nebo uživatel Pozemků.
- 4.2. Oprávněná je povinna při výkonu oprávnění, popsaných shora, postupovat coby PDS striktně ve smyslu § 25 odst. 8 energetického zákona, tj. co nejvíce šetřit práva Povinné a vstup na nemovitost jí bezprostředně oznámit. Po skončení prací je povinna uvést nemovitost do předchozího stavu, a není-li to možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího předchozímu účelu nebo užívání a bezprostředně oznámit tuto skutečnost Povinné. Po provedení odstranění nebo okleštění stromu je Oprávněná povinna na svůj náklad provést likvidaci vzniklého klesu a zbytků po těžbě.
- 4.3. Součást distribuční soustavy je inženýrskou sítí ve smyslu § 509 občanského zákoníku se všemi k ní náležejícími součástmi.

Čl. V Cena a platební podmínky

- 5.1. Věcné břemeno podle této smlouvy se zřizuje úplatně.
- 5.2. Jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene se sjednává ve výši **1000,- Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) + DPH v zákonné výši.
Úhrada této jednorázové náhrady bude provedena Oprávněnou ve prospěch účastníka Smlouvy na straně Povinné na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Povinnou se splatností do 30 dnů ode dne vystavení faktury. Povinná je oprávněna vystavit fakturu až po doručení vyrozumění o povolení vkladu práva odpovídající věcnému břemenu dle této smlouvy do katastru nemovitostí a **obdržení žádosti o vystavení daňového dokladu (objednávky) vystavené Oprávněnou**. Za datum zdanitelného plnění je považováno datum vkladu práva do katastru nemovitostí.

Žádost o vystavení daňového dokladu (objednávka) bude Povinné doručena na emailovou adresu, příp. korespondenční adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Povinná se zavazuje, že vedle náležitostí stanovených platnými právními předpisy, bude faktura obsahovat **číselné označení Smlouvy o zřízení věcného břemene a desetimístné číslo ze žádosti (objednávky)** vydané a zasláné Oprávněnou.

Článek VI. Vklad věcného břemene do veřejného seznamu

- 6.1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva odpovídajícího věcnému břemenu, zřizovanému touto Smlouvou, k nemovitosti do katastru nemovitostí bude podán příslušnému katastrálnímu úřadu Oprávněnou. Správní poplatek za návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí uhradí Oprávněná.
Povinná tímto zmocňuje Oprávněnou, aby ji zastupovala v řízení před příslušným katastrálním pracovištěm ve věci zřízení práva k pozemku podle této Smlouvy a aby za ní podala návrh na vklad práva k nemovitosti. Udělení zmocnění a jeho přijetí Smluvní strany potvrzují svými podpisy této Smlouvy o zřízení věcného břemene.
- 6.2. Věcné břemeno podle této Smlouvy vzniká v souladu s ustanovením občanského zákoníku zápisem do veřejného seznamu (katastr nemovitostí).

Článek VII. Ostatní ujednání

- 7.1. Podpisem této Smlouvy Povinná jako subjekt údajů potvrzuje, že Oprávněná jako správce údajů splnila vůči subjektu údajů informační povinnost ve smyslu § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, týkající se zejména provádění zpracování osobních dat subjektu údajů v interním informačním systému správce údajů pouze k účelu danému touto Smlouvou. Povinná jako subjekt údajů prohlašuje, že si je vědoma všech svých zákonných práv v souvislosti s poskytnutím svých osobních údajů k účelu danému touto Smlouvou. Oprávněná se zavazuje při správě osobních údajů Povinné využívat je a nakládat s nimi pouze ke sjednanému účelu a v souladu se zákonem.
- 7.2. Smlouva je sepsána v 3 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Povinná a Oprávněná a jeden stejnopis bude Oprávněnou použit pro účely příslušného řízení o povolení vkladu věcného břemene do katastru nemovitostí.

Článek VIII. Závěrečná ujednání

- 8.1. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich pravé a svobodné vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany neujednaly.

- 8.2. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího uzavření. Pro případ, že tato Smlouva není uzavírána za přítomnosti obou smluvních stran, platí, že Smlouva nebude uzavřena, pokud ji Povinná či Oprávněná podepíše s jakoukoliv změnou či odchylkou, byť nepodstatnou, nebo dodatkem, ledaže druhá smluvní strana takovou změnu či odchylku nebo dodatek následně ve formě sjednané touto Smlouvou a stanovené zákonem schválí.
- 8.3. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 8.4. Smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
- 8.5. Na právní vztahy vyplývající nebo související s touto Smlouvou a v ní nebo v energetickém zákoně výslovně neupravené se přiměřeně uplatní ustanovení občanského zákoníku.

V Bílově dne 27.3. 2015


AMARTEX group, s.r.o.
Povinná

V Ústí nad Labem dne 20.4. 2015


CEZ Distribuce, a.s.
Oprávněná

AMARTEX group s.r.o.

Sokolovská 1114, 743 01 Bílovec
tel./fax: 556403729, IČ: 28563107
www.amartex.cz

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 70100-158-0839
Podle ověř.knihy pošty: Ostrava I

Uznal podpis na listině za vlastní: Andrea Valášková

Datum a místo narození: 21.01.1984, Bílovec okr. Nový Jičín, CZ

Adresa pobytu: Ostrava okr. Ostrava

Městečko 1100/4, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 17289561

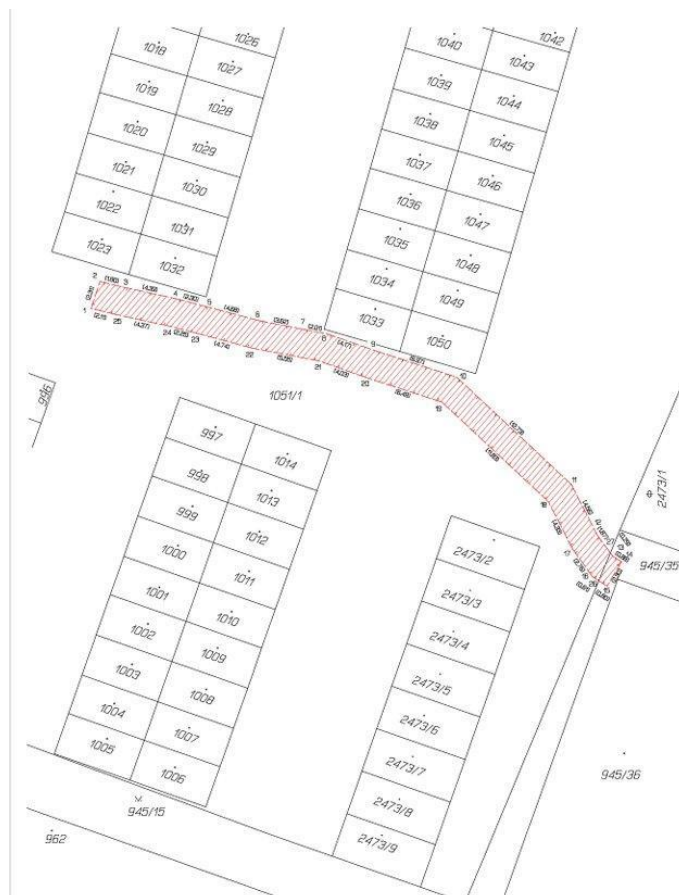
Občanský průkaz

Ostrava I dne 27.03.2015

Podpis:

Khura Rostislav

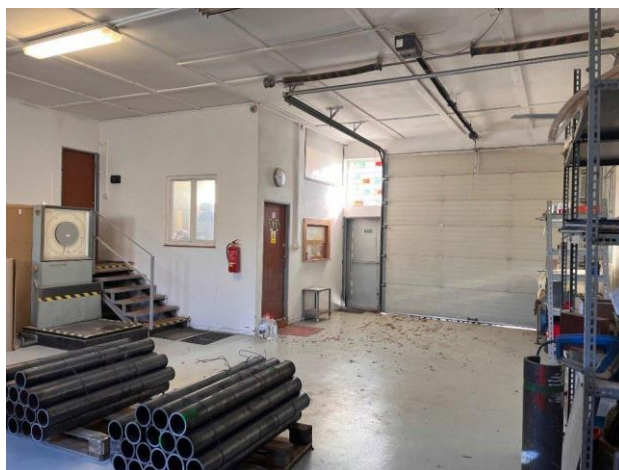




VÝKAZ DOBAVADNÉHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ											
Dosebné stavy						Nový stav					
Číslo stavu stavu, číslo přísl. listu	Význam stavu		Stav pozemku	Číslo pozemku	Význam pozemku	Stav pozemku	Typ stavu	Pozemek se stavem existencí, pozemků výhled		Stav pozemku	Číslo stavu
	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku	Stav pozemku
045/05	na	na	Stav pozemku	045/05	na	na	Stav pozemku	045/05	na	na	Stav pozemku
050/01	na	na	Stav pozemku	050/01	na	na	Stav pozemku	050/01	na	na	Stav pozemku

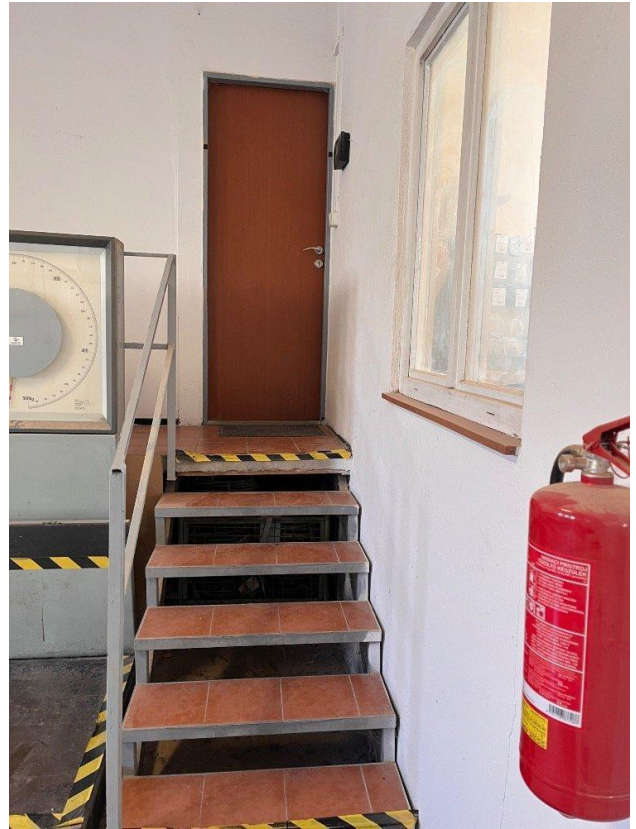
[illegible]

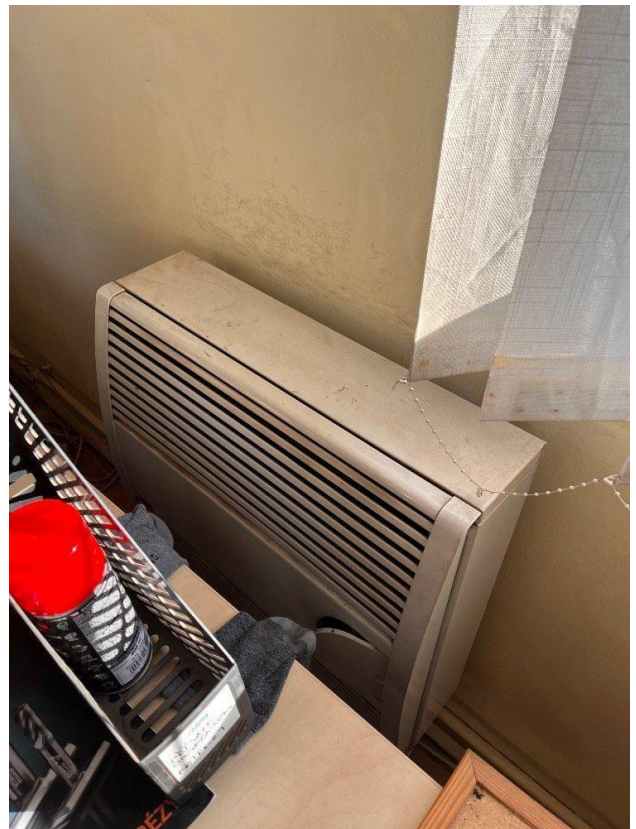
Fotodokumentace předmětu ocenění

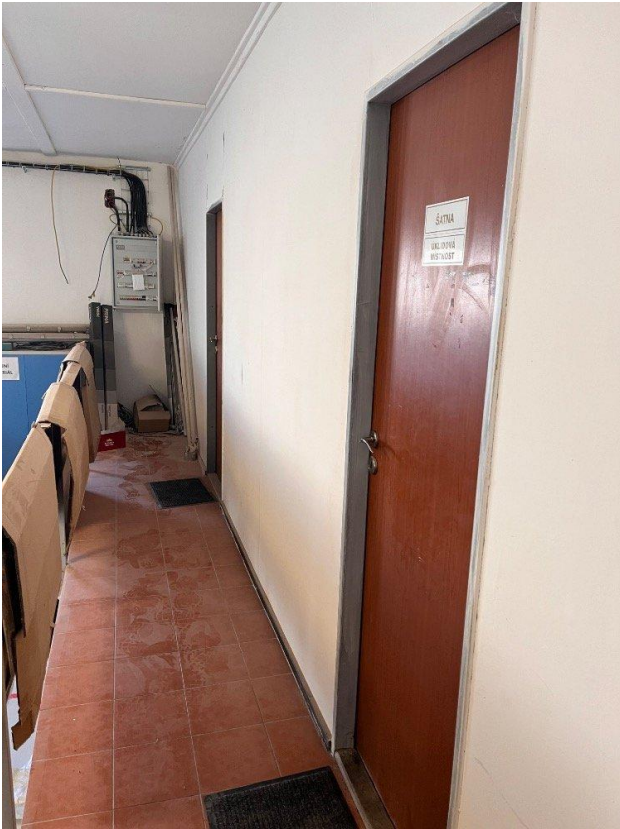


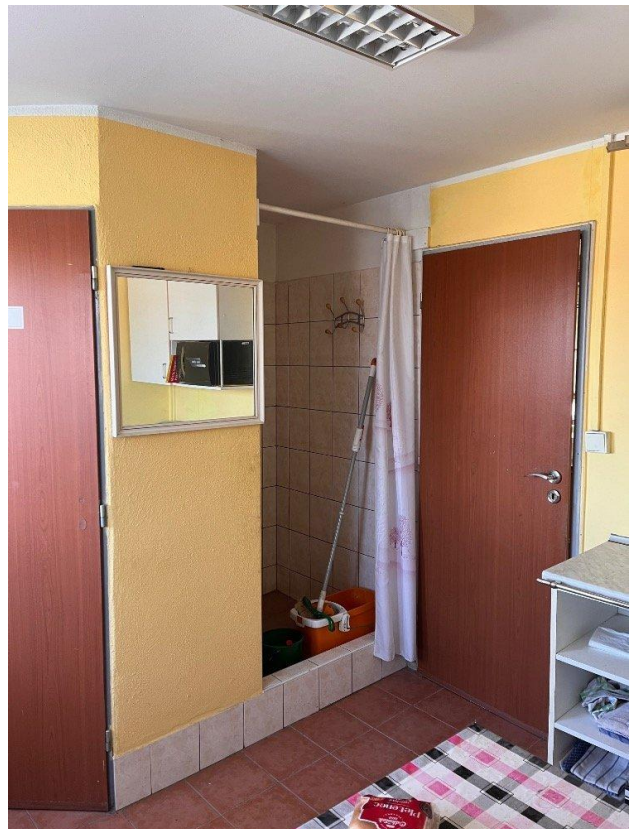




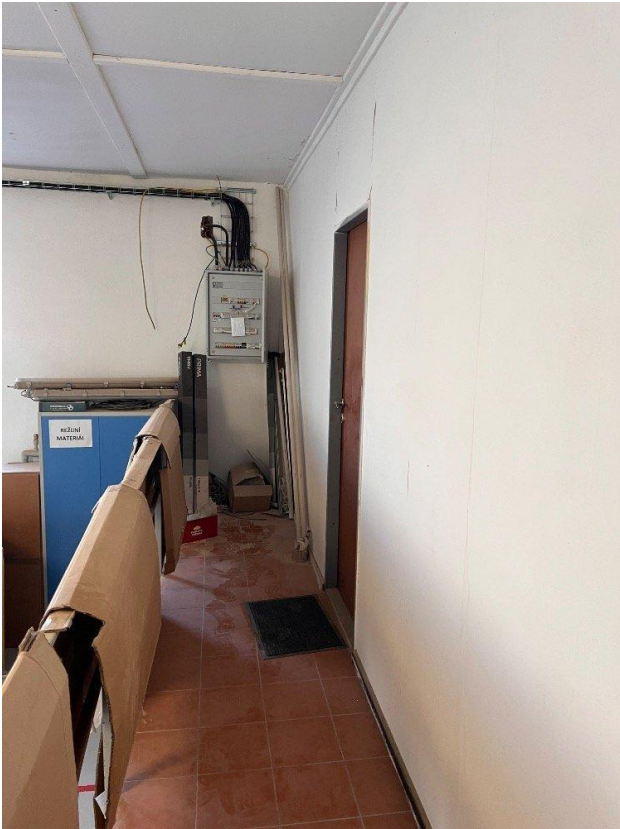


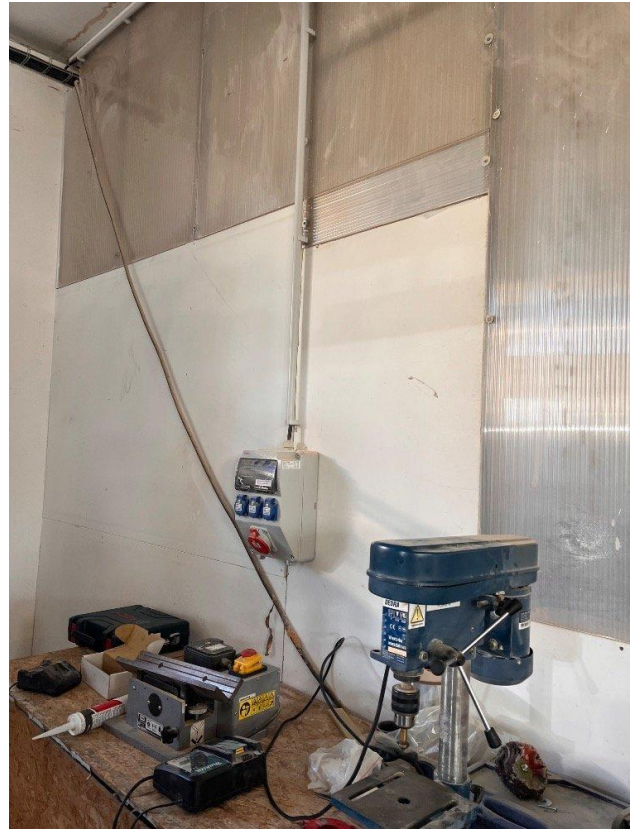






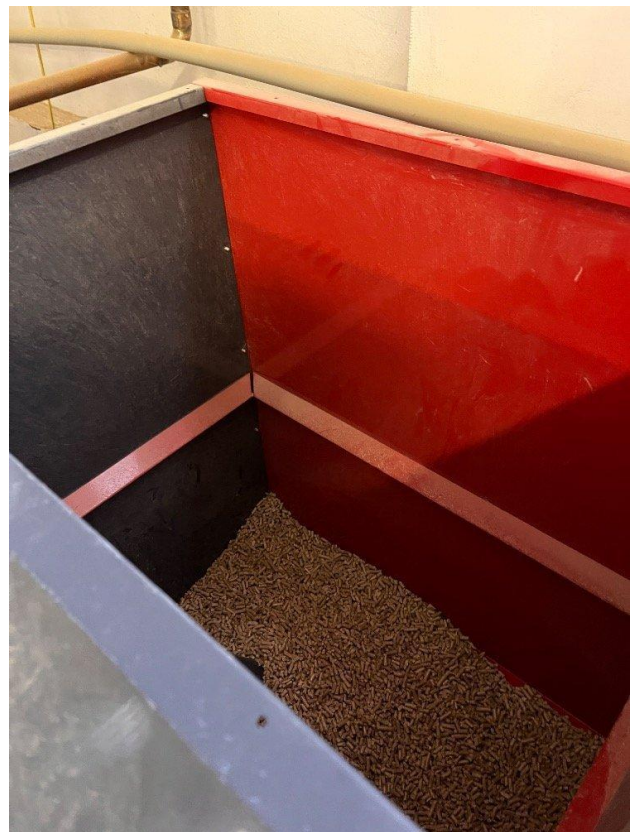


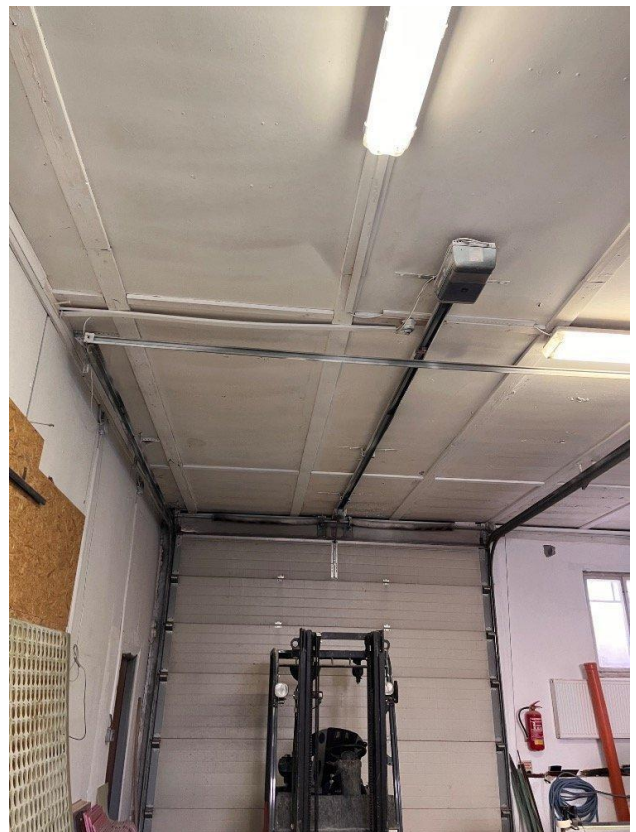


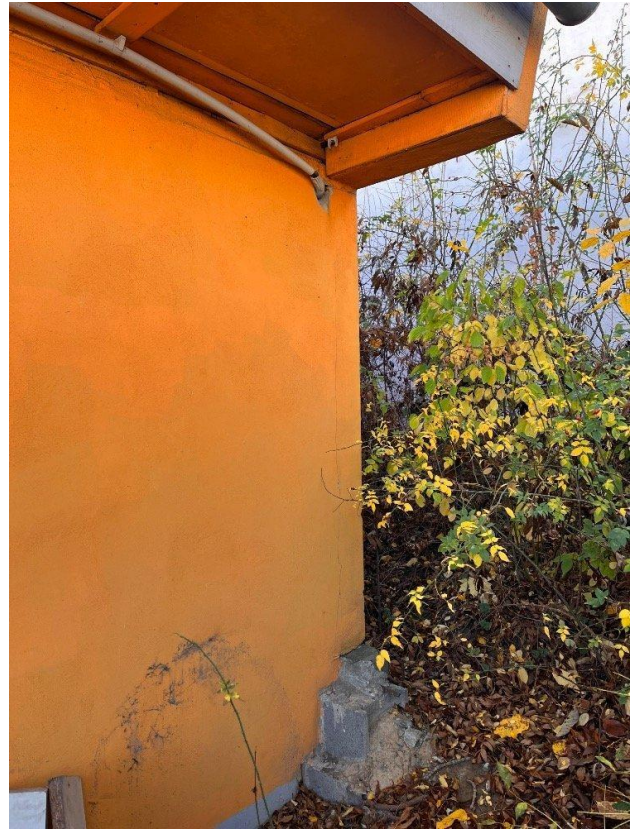


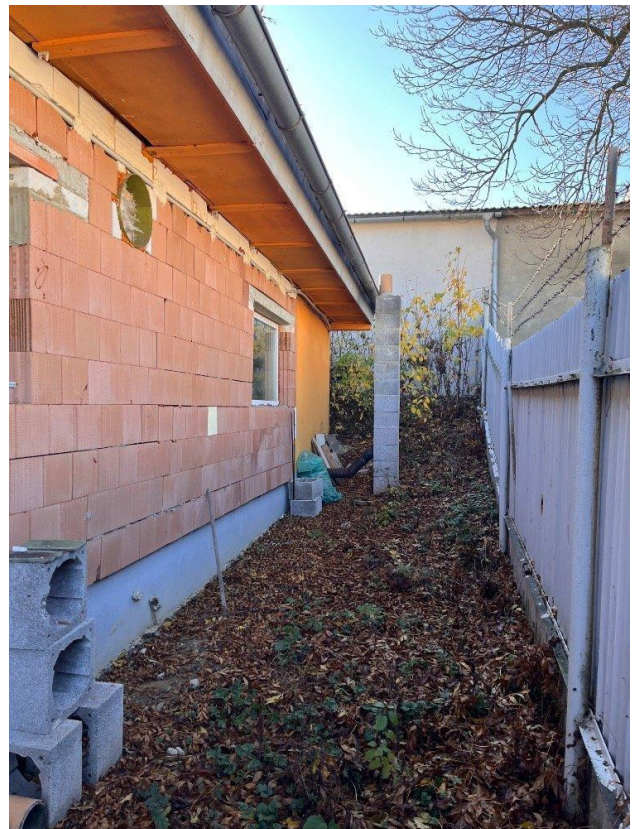
























Srovnávané nemovitosti

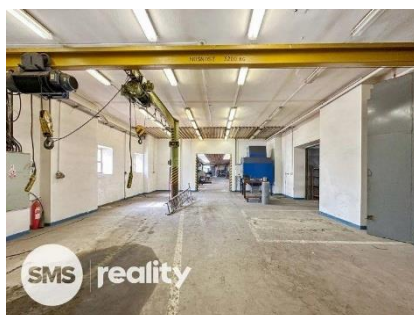
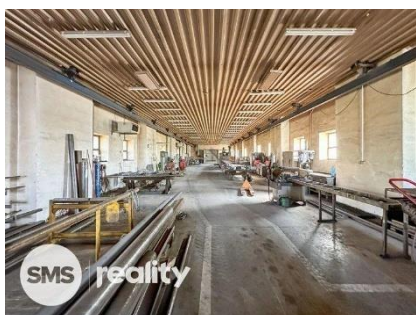
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

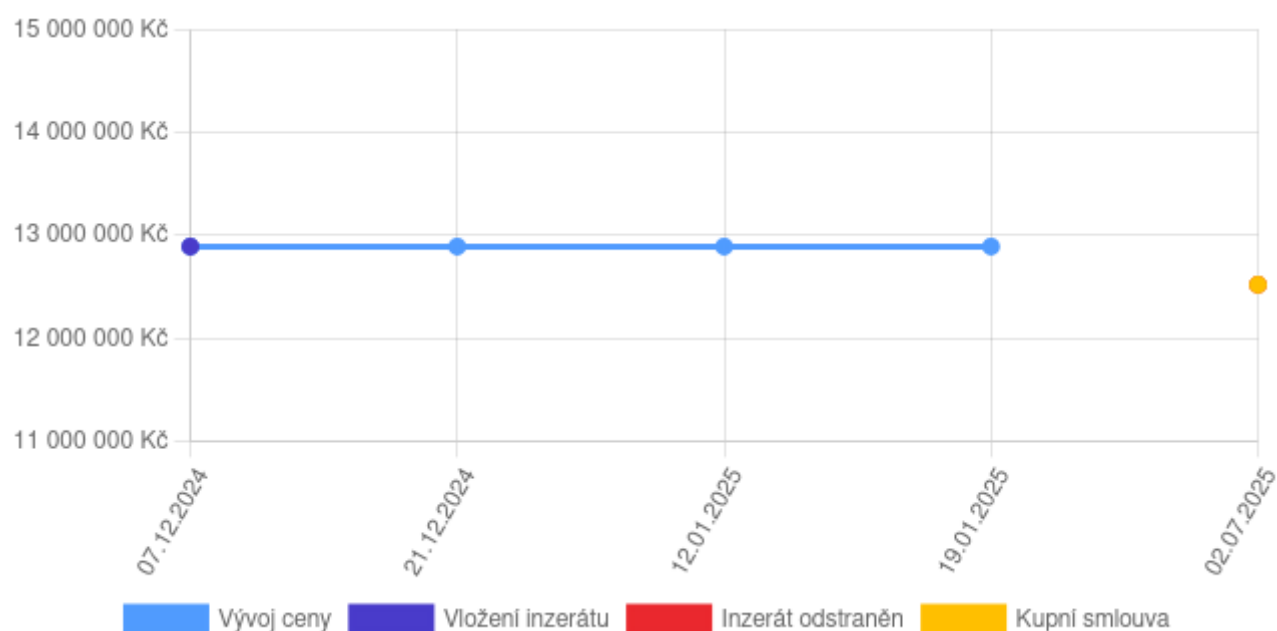
Lokalita	Pohořilky č.p. 47, Fulnek, okres Nový Jičín	Cena dle KS	12 520 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.07.2025	Číslo řízení	V-4877/2025-804
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Podlahová plocha	1 100 m ²
Plocha pozemků	6 910 m ²	Typ objektu	Přízemní

Popis nemovitosti: Nabízím Vám k prodeji výrobní halu v obci Pohořilky, vzdálenou pouhých 5 km od dálnice. Hala byla využívána pro kovovýrobu a postupně rekonstruována v letech 1998–2005, kdy byly přistavěny nové části. Areál nabízí široké možnosti využití, ať už pro výrobu, skladování nebo jiné komerční aktivity. Pozemek: 6 910 m². Technické informace: Střešní krytina: Hliník, krovy ve výborném stavu, s možností rozšíření půdy o kanceláře. Podlahy: Betonové, vysoká nosnost. Voda: Obecní (dodavatel SMVaK). Kanalizace: Jímka o objemu 2 000 m³. Ohřev vody: Elektrický bojler. Vytápění: Hala vytápěna plynem (zásobník plynu S05 v oploceném prostoru). Kancelářské prostory a šatny vytápěny elektrickými přímotopy. Elektřina: Napojení na dostatečný jistič, vhodné pro výrobu a skladování. Bezpečnost: Areál je oplocený, vybavený kamerovým systémem a bránou otevíratelnou na dálku (mobil). Dispozice objektu: Výrobní hala a skladovací prostory. Šatny, WC, sprchy, kanceláře, klidová místnost. Venkovní parkovací místa, garáže. Další výhody: Přístup k areálu je zajištěn vlastní příjezdovou cestou, která je rozdělena mezi tři firmy v areálu (farmaceutická firma, pálenice, a aktuální nabízená hala). Areál má možnost rozšíření. Jednorázová instalace bezpečnostního systému. Lokalita: Nemovitost se nachází v průmyslovém areálu s dalšími třemi firmami. Výborná dostupnost – pouze 5 km od dálnice. Jedná se o klidné místo s kvalitní infrastrukturou a možností dalšího rozvoje.

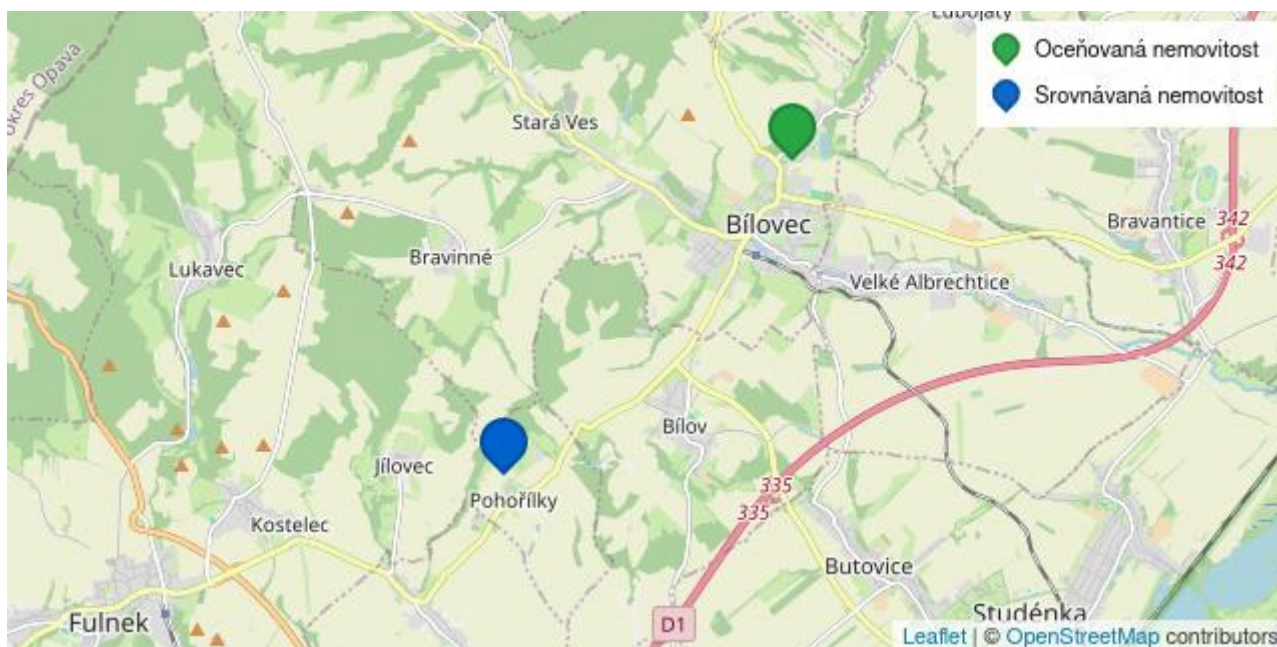
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Nádražní č.p. 1179, Vratimov, okres Ostrava-město	Cena dle KS	10 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.07.2025	Číslo řízení	V-10790/2025-807
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Poznámka k ceně	Včetně právního servisu a provize RK včetně provize RK
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V a 400V, 120V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Konstrukce	Smíšená	Dostupnost dopravy	Autobus, Dálnice, Vlak, Silnice
Podlahová plocha	670 m ²	Plocha pozemků	2 309 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová

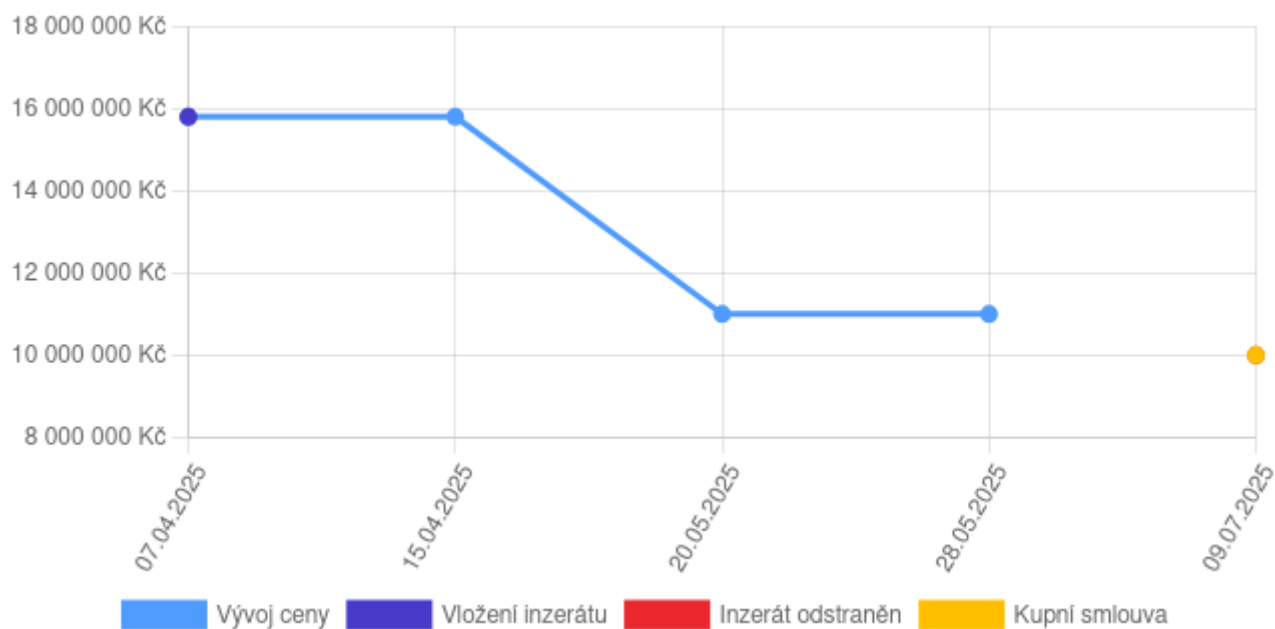
Nabízíme ke koupi samostatně stojící, nepodsklepenou výrobní halu s připojenou administrativní a sociální částí. Objekt byl postaven kombinovaným konstrukčním systémem (zděné i kovové prvky s prokováním) dle typizace haly HARD P15-4,20-111. Výrobní hala je jednopodlažní (nepodsklepená), zatímco administrativní objekt je dvoupodlažní a rovněž nepodsklepený. Střecha je sedlová s mírným spádem a objekt je řádně napojen na inženýrské sítě – elektro, vodovod, plynovod i kanalizaci. Dispoziční řešení:- Přízemí (1. NP – výrobní část):- Vstupní hala- Technická místnost- Hlavní výrobní prostor- Přímý sklad- Přípravná a samotná výroba- Kromě toho zde najdete také:- Denní místnost- Šatnu, umývárnu a WC pro muže- Předsíň, WC, šatnu a další sociální zařízení pro ženy- Kotelnu a provozní místnost- 1. patro (2. NP – administrativní a zázemí):- Spisovnu a několik kanceláří (Kancelář I, II a III)- WC a kuchyňský kout- Chodbu a schodišťový prostor- Zázemí výroby, zasedací místnost a další spisovny se skladovacími prostory Historie a technický stav: Původní stavba byla uvedena do provozu v roce 1986. V roce 2006 byla realizována vestavba administrativní části se sociálním zázemím. Objekt je ve velmi dobrém technickém stavu. Rozměry a plochy:- Podlahová plocha: 669,91 m²- Obestavěný prostor: 3521,79 m²- Zastavěná plocha: 572,01 m²- Celková zastavěná plocha podlaží: 1128,97 m²- Plocha pozemku: 2309,00 m² Tento objekt představuje ideální řešení pro podniky hledající kvalitní výrobní a administrativní prostor za atraktivní investiční cenu.

2. Fotodokumentace

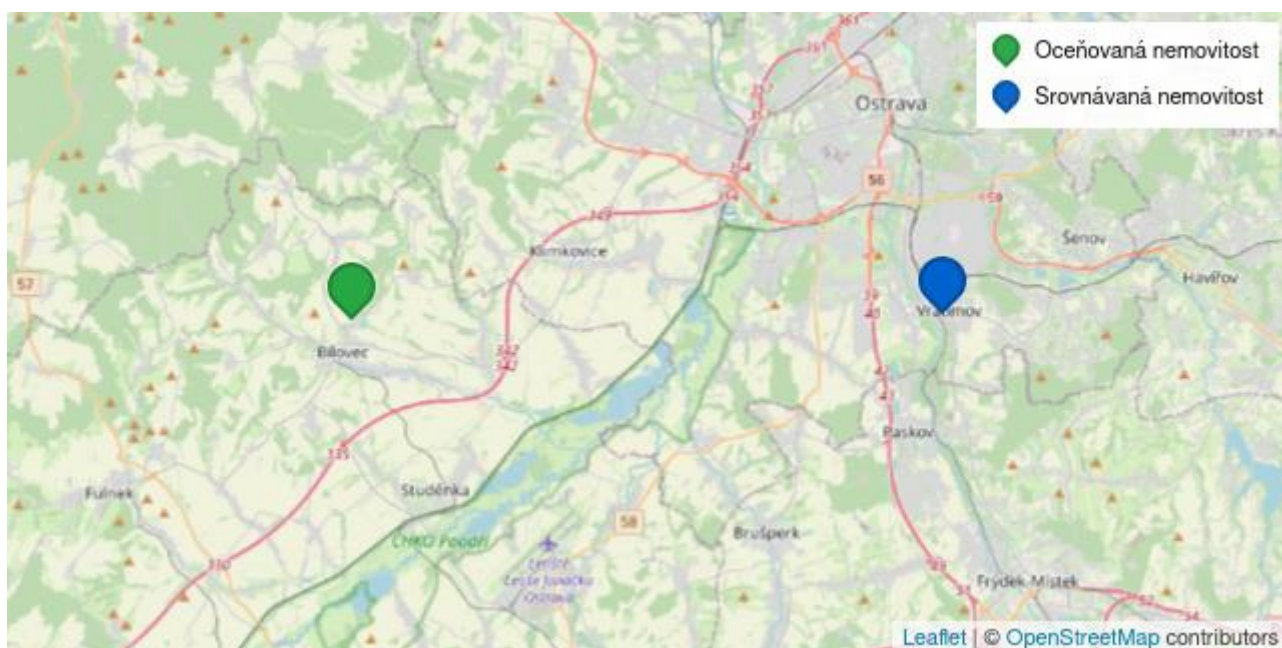




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Světlovská č.p. 300/44, Ostrava, okres Ostrava-město	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.10.2025	Číslo řízení	V-16412/2025-807
Druh komerční nemovitosti	Výroba	Poznámka k ceně	Cena je uvedena včetně provize RK a právních služeb. Cena k jednání. včetně provize RK
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Konstrukce	Cihlová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Silnice
Podlahová plocha	230 m ²	Plocha pozemků	853 m ²
Vytápění	Jiné	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Příjezdová cesta	Asfaltová

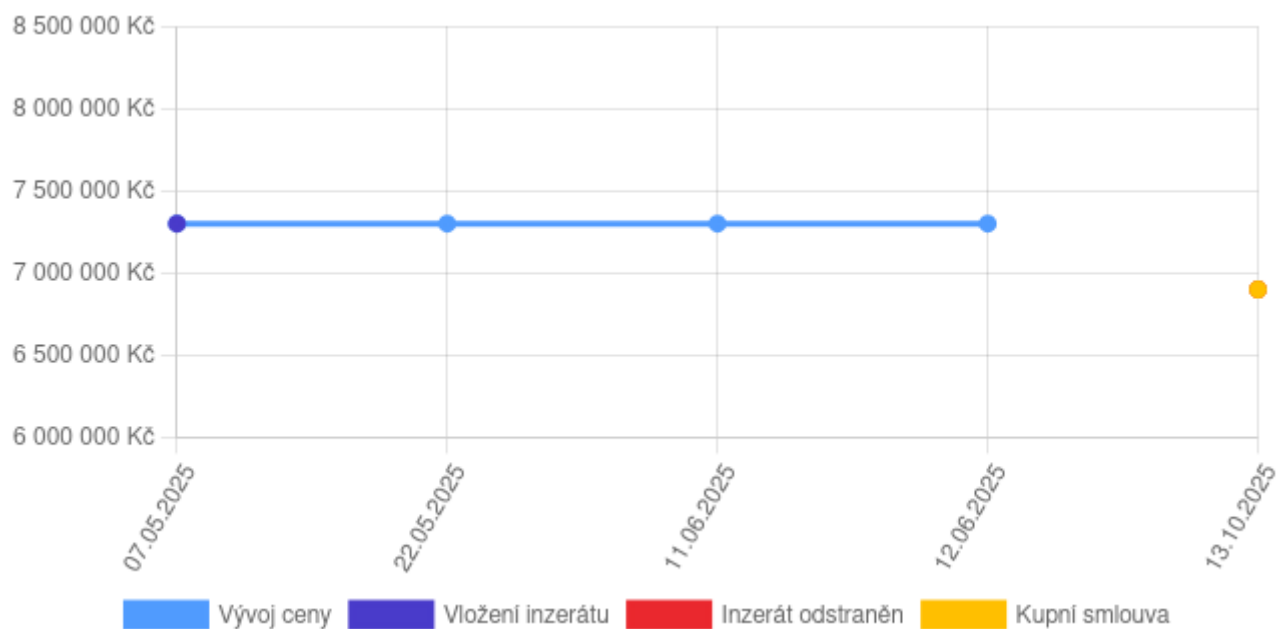
Nabízím k prodeji komerční prostory určené pro výrobní nebo skladovací činnost, situované na ulici Světlovská v Ostravě - Proskovicích. Tato nemovitost se vyznačuje cihlovou konstrukcí a je ve velmi dobrém stavebním stavu, což zajišťuje vysokou kvalitu a funkčnost prostor. Stav nemovitosti je po rekonstrukci, což umožňuje okamžité využití prostor bez nutnosti dalších investic do oprav či úprav. Objekt je přízemní a zastavěná plocha činí 267 m². Prostory nabízejí dostatek prostoru pro různé výrobní aktivity, a to bez vybavení, což umožňuje novému nájemci přizpůsobit si prostor dle svých specifických potřeb a požadavků. Možnost dokoupit přístřešku a prostory tak zvětšit. Nemovitost se skládá z několika místnosti, skladů, kanceláře, WC i sprch. Hlavní vrata jsou na dálkové ovládání. V prostorech jsou splitové klimatizace (vytápění i ochlazování) a ohřev teplé vody zajištěn elektrickým bojlerem. Pozemek je oplocen s kamerovým systémem. Před nemovitostí je k dispozici parkovací prostor, což zajišťuje komfortní přístup jak pro zaměstnance, tak pro návštěvy. Tento objekt je ideální volbou pro podnikatele hledající místo k rozvoji své výrobní činnosti v dynamickém a dostupném prostředí. Objekt byl využíván jako lakovna a současný nájemce zde provozuje výrobu oken a dveří. Vhodné ke všem druhům podnikání.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

