ZNALECKÝ POSUDEK – 058128/2023

Zadavatel znaleckého posudku: **Global Apis s.r.o., Rudíkovy 51, 793 82, Třemešná**

Znalec: **Ing. Lacina Jiří**, znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,
bytem Veřovice č.p. 388, PSČ: 742 73, mobil: 739 507 000,
email: info@jirilacina.cz

Předmět znaleckého posudku:

o obvyklé ceně nemovitých věcí na LV č. 7486- budovy č.p. 1706, včetně příslušenství, stavebních pozemků st.parc.č. 1178 a parc.č. 2741/5 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm.

Odbor odvětví: odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby průmyslové

Číslo vyhotovení: **5 549-48/2023**

Celkový počet vyhotovení: znalecký posudek je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se dvě písemné předávají objednavateli, obsahuje 30 stran včetně příloh.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 25.09.2023

1. ZADÁNÍ

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 7486 a to budovy č.p. 1706 na st.parc.č. 1178, včetně příslušenství - venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 1178- zastavěna plocha a nádvoří o výměře 315m2 a parc.č. 2741/5- ostatní plocha manipulační plocha o výměře 279m2 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm.

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednavatele. Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by měly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Popis oceňované nemovitostí

V rámci znaleckého posudku budou oceněny nemovité věci na LV č. 7486 a to budova č.p. 1706, včetně příslušenství a stavebních pozemků v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm.

Jedná se o budovu, která se nachází v zastavěné části obce v lokalitě „Martinská čtvrť“ ve Frenštátě pod Radhoštěm, k budově se dostaneme odbočením vlevo z ulice Rožnovská do Martinské čtvrti, kde po 130m odbočíme vlevo a po 210m se na konci komunikace nachází oceňovaná nemovitost. Jedná se o zděnou stavbu s 3NP sklonitou střechou, která je postavena na pozemku st.parc.č. 1178 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm. Budovy byla postavena v roce 1950 v roce 2020 byla započata celková rekonstrukce a přestavba do současného stavu. Budova je napojena na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci, je využívána jako výrobna medu.

Dále budou zohledněny venkovní úpravy – přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, terasa, venkovní schodiště, ocelový přístřešek u budovy.

Součástí ocenění jsou stavební pozemky st.parc.č. 1178- zastavěna plocha a nádvoří o výměře 315m2 a parc.č. 2741/5- ostatní plocha manipulační plocha o výměře 279m2 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm.

2. NÁLEZ

2. 1. Metodika ocenění

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí na LV č. 7486 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm se použije:

Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb..

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Výnosová metoda ocenění se použije v případě, kdy je nemovitost pronajata.

Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji.

3. VÝČET PODKLADŮ

Znalec bude postupovat při ocenění dle platného oceňovacího předpisu, dále bude použito dat a zdroje z realitních nabídek a vlastní databáze.

3.1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

3.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7486

3.1.2 Katastrální mapa.

3.1.3 Projektová dokumentace

3.1.4 Výsledky místního šetření, kde znalci byla poskytnuty veškeré podklady včetně doplňujících údajů. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem.

3.1.5 Pro ocenění byl použit cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb..

4. POSUDEK - ocenění nemovitostí

Posudek I. : Ocenění nemovitých věcí

Posudek II : Porovnávací způsob ocenění

Posudek III : Stanovení celkové obvyklé ceny

Posudek I. - ocenění nemovitostí

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

2.1. Stavební pozemky v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm § 3,4

2.2. Budova č.p. 1706 v obci Frenštát pod Radhoštěm § 12

2.3. Venkovní úpravy § 18

2.1. Stavební pozemky v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm § 3,4

2.1.1 Popis

Jedná se o stavební pozemky st.parc.č. 1178- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315m2 a parc.č. 2741/5- ostatní plocha manipulační plocha o výměře 279m2 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm. Pozemky se nachází v zastavěné části obce v Martinské čtvrti, jsou v rovinatém terénu, napojeny na inženýrské sítě a to veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, přístup je po zpevněné obecní komunikaci ulici Martinská čtvrť.
Město Frenštát pod Radhoštěm je obcí s počtem 10 569 obyvatel a přísluší pod okres Nový Jičín, cena stavebního pozemku v obci Frenštát pod Radhoštěm je dle § 3 - Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro:
a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m2,
b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce:

$$ZC = ZC_v x O_1 x O_2 x O_3 x O_4 x O_5 x O_6$$

kde:
ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m2,
ZCv ..... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce
1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce.

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,
O1 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce
O2 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku t hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce
O3 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku t polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce
O4 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce
O5 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O6 ..... hodnot kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

Základní cena vyjmenované obce pro okres Nový Jičín činí: 1 146,-Kč/m2.

2.1.2 Úprava základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č.1

označení znaku	název znaku	zařazení do skupiny	hodnota znaku
01	Velikost obce podle počtu obyvatel- nad 5 000 obyvatel	I.	0,85
02	Hospodářsko-správní význam obce – obce s počtem nad 5 000 obyvatel	III.	0,85

03	Poloha obce – nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5 000 obyvatel a obec, jejichž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5 000 obyvatel	V.	1,00
04	Technická infrastruktura v obci- elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I.	1,00
05	Dopravní obslužnost obce- příměstská doprava	I.	1,00
06	Občanská vybavenost v obci – kompletní vybavenost- obchod, pošta, škola, hřiště, služby, zdravotnické zařízení, sportovní a kulturní zařízení	I.	1,00

$ZC = ZC_v x O_1 x O_2 x O_3 x O_4 x O_5 x O_6$

ZC = 1 146,- x 0,85 x 0,85 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **828,00 Kč/m2**

Základní cena stavebního pozemku pro obec Frenštát pod Radhoštěm činí: 828,00 Kč/m2.

Podle § 4 je základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce: ZCU = ZC x I kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m2,

ZC ..... základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m2 určená podle § 3,

I ..... index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_O \times I_P$

Kde:

I_T ..... index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$

Kde: 1 ..... konstanta,

Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce

i ..... pořadové číslo znaku indexu trhu,

Io ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$

Kde:

1 ..... konstanta,

Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i ..... pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,Ip ..... index polohy, který se určí podle vzorce: $I_P = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$

Kde:

Pi .... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i ..... pořadové číslo znaku indexu polohy,

n ..... počet znaků indexu polohy

2.1.3 Výpočet indexu trhu

I_T ..... index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	**Název znaku**	**číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	**Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi**	**III.**	Poptávka je vyšší než nabídka	0,06
2	**Vlastnické vztahy**	**IV.**	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba stejný vlastník	0,00
3	**Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci**	**III.**	Bez vlivu	0,00
4	**Vliv právních vztahů na prodejnost** (např.prodej podílu, pronájem)	**II.**	Bez vlivu	0,00
5	**Ostatní neuvedené** (např.nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	**II.**	Bez dalších vlivů	0,00
6	**Povodňové riziko**	**IV.**	Zóna se zanedbaným nebezpečím výskytu povodně	1,00
7	**Hospodářsko-správní význam obce**	**-**	-	-
8	**Poloha obce**	**-**	-	-
9	**Občanská vybavenost**	**-**	-	-
	Hodnota P_i			**0,06**
	Hodnota P_6			**1,00**
Index trhu $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_i\right)$ == 1,00 x 1,00 +0,06 =				**1,060**

2.1.4 Výpočet indexu omezující vliv pozemku

Io ..... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	**Název znaku**	**číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	**Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku**	**II.**	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	**Svažitost pozemku a expozice**	**IV.**	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, včetně ostatní orientace	0,00
3	**Ztížené základové podmínky**	**III.**	Neztížené základové podmínky	0,00
4	**Chráněné území a ochranná pásma**	**I.**	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	**Omezení užívání pozemku**	**I.**	Bez omezení užívání	0,00
6	**Ostatní neuvedené**	**II.**	Bez dalších vlivů	0,00
	Hodnota P_i			**0,00**
Index trhu $I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i$ = 1,00 + 0,00 =				**1,000**

2.1.5 Výpočet indexu polohy pro pozemky k budově I.

Ip ..... index polohy, který se určí podle vzorce: $I_P = P_1 x\left(1+\sum_{i=2}^{11} P_i\right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	**Název znaku**	**číslo**	**Popis pásma**	**Hodnota**
1	**Druh a účel užití stavby**	**I.**	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,40
2	**Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí**	**IV.**	Výrobní objekty	0,00
3	**Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec**	**I.**	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4	**Dopravní dostupnost k pozemku**	**III.**	Příjezd po zpevněné komunikaci, pro nákladní dopravu	0,10
5	**Parkovací možnosti**	**III.**	Výborné parkovací možnosti	0,02
6	**Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti**	**III.**	Výhodná poloha	0,10
7	**Vlivy ostatní neuvedené**	**II.**	Bez dalších vlivů	0,00
	Hodnota P_i			**0,22**
	Hodnota P_1			**0,40**
Index trhu $I_P = P_1 x\left(1+\sum_{i=2}^{11} P_i\right)$ = 0,40 x 1,00 +0,22 =				**0,488**

2.1.6 Výpočet indexového porovnání

I - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_O \times I_P$
I = 1,060 x 1,000 x 0,488 = 0,517.

2.1.7 Výpočet základní ceny upravené
ZCU = ZC x I
ZCU = 828,00 x 0,517 = 428,08 Kč/m2

2.1.8 Výpočet ceny pozemku v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm dle § 4 odst.1:

Výměra pozemku činí:
St.parc.č. 1178 činí: 315m2 * 428,08 Kč/m2 = ……..... 134 845,20 Kč
parc.č. 2741/5 činí: 279 m2 * 428,08 Kč/m2 = ……..... 119 434,32 Kč
Pozemky celkem: …….. 254 279,52 Kč

Cena stavebních pozemků st.parc.č. 1178 a parc.č. 2741/5 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm, dle § 3 a 4, vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb. činí ……..... 254 279,52 Kč

2.2 Budova č.p. 1706 v obci Frenštát pod Radhoštěm § 12

2.2.1 Popis

Jedná se o budovu č.p. 1706, která je postavena na pozemku st.parc.č. 1178 v k.ú.Frenětát pod Radhoštěm, je v rovinatém terénu napojena na inženýrské sítě- veřejný vodovod, elektřinu, kanalizaci, nachází se v Martinské čtvrti v zastavěné části obce. Budova byla postavena cca. v roce 1950 v roce 2019 byla započata celková rekonstrukce a přestavba do současného stavu, jedná se o zděný objekt s 3NP, sklonitou střechou, je využívána jako výrobna a zpracovna medu.

Základní cena upravená pro budovy uvedené v příloze č. 8 a 9 se určí podle vzorce:
$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$
Dle § 10 se ocenění staveb nákladovým způsobem dle odst. 2- cena stavby kromě rybníku a malé vodní nádrže určí podle vzorce: $CS = CS_N \times pp$

2.2.2 Dispoziční a konstrukční řešení budovy

1. NP – přízemí má tyto prostory:
Zádveří, výtah, prodejna, kancelář, příjem vosku, skladování medu, vytáčení medu, lahvování medu, sklad a roztápění medu, myčka skla a sudů, šatna, umývárna, WC muži předsíň, technická místnost, WC muži, WC ženy předsíň, WC ženy, úklidová místnost, chodba.

2. NP – přízemí má tyto prostory:
Schodiště, výtah, chodba, chodba, laboratoř, kancelář, tavení a sterilizace vosku, linka na mezistěny a balení, svíčkárna, sklad mezistěn, výroba rámků, vytavování rámků očišťování, chodba, schodiště, předsíň, WC, šatna, umývárna, kuchyňka.

3. NP – přízemí má tyto prostory:
Chodba, výtah, sklad, sklad

a) napojení budovy na inženýrské sítě
- voda : napojena
- kanalizace : napojena
- plynovodní příp. : není napojen
- elektropřípojka : napojena na rozvod el. energie

b) konstrukce budovy
Vysvětlivky k uvedeným znakům v ( ):
Pro výpočet koeficientu K4 a dále pro analytickou metodu opotřebení uvedl znalec při popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení podle přílohy č. 2, tabulky vyhlášky č. 337/2022. zařazení dle standardnosti takto:

Standardní vybavení budov				
Č.pol.	**Konstrukce a vybavení**	**Popis standardu**	**Zn.**	**Rok**
1.	Základy	Betonové s izolací	S	1950
2.	Svislé konstrukce	Cihelné tl.50cm	S	1950
3.	Stropy	Železobetonové, panelové	S	1950
4.	Krov, střecha	Železobetonové vazníky, beton.dílce	S	1950
5.	Krytiny střech	Plechová	S	2000
6.	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	2000

7.	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné aktivace, sádrokartonové	S	2021
8.	Úprava vnějších povrchů	Zateplené- stěrka	N	2000
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	2021
10.	Schody	Ocelové	S	1950
11.	Dveře	Dřevěné do ocel.zárubní	S	2021
12.	Vrata	Sekční	S	2021
13.	Okna	Plastová	N	2021
14.	Povrchy podlah	Betonové lité, keramické	S	2021
15.	Vytápění	Ústřední radiátory, tepelné čerpadlo	N	2021
16.	Elektroinstalace	Světelná motorová	S	2021
17.	Bleskosvod	Ano	S	2000
18.	Vnitřní vodovod	PVC trubky	S	2021
19.	Vnitřní kanalizace	PVC trubky	S	2021
20.	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	-
21.	Ohřev vody	El. boiler	S	2021
22.	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	-
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	Sprchový kout, WC, umývadla	S	2021
24.	Výtahy	Ano	S	2021
25.	Ost. individuální příklady	Zabezpečení, kamerový systém, rozvody PC, vybavení kuchyně, keram. obklady, pohybová čidla	N	2021

2.2.3 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m^2)

- výška pro OP 1NP 3,15m
- výška pro OP 2NP 3,00m
- výška nadezdívky 1,80m
- výška do hřebene 2,80m

b) výpočet srovnávací roviny terénu

- viz příloha č.1 bod. č. 3 vyhlášky, jedná se o rozdíl průměrné výšky terénu a dolní plochy podlahových konstrukcí 1 NP u stavby budovy.

SR = (+ 1,25 + 1,18 + 1,17 + 1,30) / 4 = **+1,22m**

hloubka srovnávací roviny je + 1,22 což je vyšší než -0,8 m, z čehož vyplývá, že posuzované podlaží je **nadzemním podlažím**

Srovnávací rovina bude započtena .

c) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m^3)

Pol.	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m^2]		OP [m^3]
	1NP						
1.	Stavba	20,30	14,63	3,15	296,99		935,52
	Srovnávací rovina	20,30	14,63	1,22	296,99		362,33
	1 NP celkem				**296,99**		**1 297,85**
	2NP						
2.	Stavba	20,30	14,63	3,00	296,99		890,97
	2NP celkem						**890,97**
	3NP- zastřešení						

3.	Nadezdívka	14,60	14,63	1,80	213,60		384,48
	Zastřešení	14,60	14,63	2,80	213,60	½	299,04
	Zastřešení celkem						**683,52**
	OP celkem						**2 872,34**

2.2.4 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu vyhl. č. 137/98 Sb., § 3, zda-li se jedná o budovu:

1. podmínka: Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejich užití mezi stavby oceňované podle § 4 -11. Stavba, je využívána jako výroba a zázemí firmy

vyhodnocení: **1. podmínka je splněna**

2. podmínka: Halou se rozumí stavba o jednom nebo více podlažích o velikosti každého prostoru min. 400 m3, činí více než 2/3 obestavěného prostoru stavby, zastavěná plocha haly činí min. 150 m2, za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, sloupy pilíře a svislé konstrukce nedosahující 1,70m.

vyhodnocení: Naše stavba má zastavěnou plochu větší než 150m2, nemá prostor objektu přesahující 400 m3 obestavěného prostoru – podmínka není splněna.

2. podmínka je splněna

Závěr hodnocení

Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že se jedná o stavbu, kterou lze zařadit pouze jako budovu, proto ji zařazuji jako budovu a bude oceněna podle § 3 vyhlášky č. 337/2022 Sb. s využitím pro výrobu, SKP 46.21.13.1.1– budovy pro průmyslu typu „L“, kde základní cena činí: 2 786,-Kč/m3.

2.2.5 Výpočet průměrné výška a zastavěné plochy

Podlaží	**ZP (m2)**	**V (m)**	**V x ZP**
1NP	296,99	3,15	935,52
2NP	296,99	3,00	890,97
3NP	213,60	1,80	384,48
Celkem	**807,58**		**2 210,97**
Prům.ZP	**269,19**	**Prům.výška**	**2,74**

2.2.6. OBJEMOVÉ PODÍLY a výpočet K_4

Koef. vybavení stavby			**Výpočet**					
Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Provedení	Příl. 14	% pod	část. obj pol.	S T	Koef. Pře-počtu	Po přepočtu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové s izolací	0,083	100	0,08300	S	1,00	0,08300
2	Zdivo	Cihelné tl.50cm	0,214	100	0,21400	S	1,00	0,21400
3	Stropy	Železobetonové, panelové	0,113	100	0,11300	S	1,00	0,11300

4	Střecha	Železobetonové vazníky, beton.dílce	0,062	100	0,06200	S	1,00	0,06200
5	Krytina	Plechová	0,022	100	0,02200	S	1,00	0,02200
6	Klempířské k.	Pozinkované	0,006	100	0,00600	S	1,00	0,00600
7	Vnitřní omítky .	Vápenné aktivace, sádrokartonové	0,058	100	0,05800	S	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	Zateplené- stěrka	0,032	100	0,03200	N	1,54	0,04928
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,008	100	0,00800	S	1,00	0,00800
10	Schody	Ocelové	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
11	Dveře	Dřevěné do ocel.zárubní	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
12	Vrata	Sekční	0,003	100	0,00300	S	1,00	0,00300
13	Okna	Plastová	0,052	100	0,05200	N	1,54	0,08008
14	Podlahy	Betonové lité, keramické	0,029	100	0,02900	S	1,00	0,02900
15	Vytápění	Ústřední radiátory, tepelné čerpadlo	0,038	100	0,03800	N	1,54	0,05852
16	Elektroinstalace	Světelná motorová	0,064	100	0,06400	S	1,00	0,06400
17	Bleskosvod	Ano	0,003	100	0,00300	S	1,00	0,00300
18	Vnitřní vod.	PVC trubky	0,022	100	0,02200	S	1,00	0,02200
19	Kanalizace	PVC trubky	0,020	100	0,02000	S	1,00	0,02000
20	Plynovod	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
21	Ohřev TUV	El. boiler	0,017	100	0,01700	S	1,00	0,01700
22	Vybavení kuch.	Neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hyg. zař.	Sprchový kout, WC, umývadla	0,029	100	0,02900	S	1,00	0,02900
24	Výtah	Ano	0,010	100	0,01000	S	1,00	0,01000
25	Ostatní	Zabezpečení, kamerový systém, rozvody PC, vybavení kuchyně, keram. obklady, pohybová čidla	0,052	100	0,05200	N	1,54	0,08008
	K4							**1,09396**

2.2.7 Koeficienty

K_1 - koeficient přepočtu základní ceny, podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 činí:
K_1 = 0,939

K_2 – koeficient přepočtu základní ceny, podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_2 = 0{,}92 + \frac{6{,}60}{PZP}$

$K_2 = 0{,}92 + 6{,}60/269{,}19 =$ **K_2 = 0,9445**

K_3 - koeficient přepočtu základní ceny, podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_3 = 2{,}10/v + 0{,}30$

$K_3 = 2{,}10 /2{,}74 + 0{,}30 =$ **K_3 = 1,0664**

K_4 – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce: $K_4 = 1 + (0{,}54 \times n)$ a činí: **K_4 = 1,09396**

K_5 – koeficient polohový uvedený v tabulce č.1 přílohy č. 20 a činí: **K_5 = 1,000**

K_i - koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 a činí: **K_i = 2,771**

2.2.8 Výpočet indexu trhu

I_T ..... index trhu, který je převzatý z kapitoly 2.1 činí: **1,060**

2.2.9 Výpočet indexu polohy

Ip ..... index polohy, který je převzatý z kapitoly 2.1 a činí: **0,488**

2.2.10 Rekapitulace údajů

Budova č.p. 1706 v obci Frenštát pod Radhoštěm			
budova §12 a přílohy č.8 vyhlášky č. 337/2022 Sb.	Typ „L“		
Základní cena dle typu „L“ z přílohy č.8	(ZC)	Kč/m^3	2 786,-
Obestavěný prostor budovy celkem	OP	M^3	2 872,34
Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce	K_1		0,939
Koeficient přepočtu podle průměrné zast.plochy	K_2		0,9445
Koeficient přepočtu podle průměrné výšky	K_3		1,0664
Koeficient vybavení stavby	K_4		1,09396
Koeficient polohový	K_5		1,000
Koeficient změny cen staveb	K_i		2,771

2.2.11 Výpočet základní ceny upravené

ZCÚ = ZC x K1 x K2 x K3 x K_4 x K_5 x K_i =

= 2 786 x 0,939 x 0,9445 x 1,0664 x 1,09396 x 1,000 x 2,771 = **7 987,43 Kč/m^3**

2.3.12 Stáří, životnost, opotřebení

a) stáří stavby

stavba pochází z roku 1950 – SB = 2023 - 1950 = 73 roků

b) životnost

výpočet celkové životnosti Z:

- ZZ .....dle vyhl. č. 337/2022 Sb. …… 100 roků
- S.....2023 - 1950 = ...73 roků
- - TT....dle tabulky č. 4. 8. skript pro ZZ = 100 r.....30 roků
- Q 100%

Z = S + TT * Q / 100 = 73 + 30 * 100 / 100 = ... **103 roků**

Ve výpočtu bude tedy použita celková životnost stavby. Při výpočtu opotřebení analytickou metodou bude bráno stáří jednotlivých konstrukcí a objemové podíly jednotlivých konstrukcí, které byly přepočteny.

c) opotřebení

Výpočet opotřebení je proveden podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 337/2022 Sb.
. Znalec použije analytickou metodu opotřebení z důvodu, že stavba je po částečné modernizaci stavby.

Celkové opotřebení budovy v % je vypočteno podle vzorce: $\sum_{i=1}^{n}\left(\frac{B_i}{C_i}x100A_1\right)$

TABULKA ANALYTICKÉHO VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ:

Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Uprav Podíl po přepočtu	Přepočt. Podíl A	Stáří B	Život. Prvku C	Opotřeb. B/C	Přepočt. Opotř. A*B /C
(1)	(2)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	Základy	0,08300	0,07587	73	150	0,48666	0,03692
2	Zdivo	0,21400	0,19562	73	120	0,60833	0,11900
3	Stropy	0,11300	0,10329	73	120	0,60833	0,06283
4	Střecha	0,06200	0,05668	73	120	0,60833	0,03448
5	Krytina	0,02200	0,02011	23	80	0,28750	0,00578
6	Klempířské konstr.	0,00600	0,00548	23	80	0,28750	0,00158
7	Vnitřní omítky	0,05800	0,05302	2	80	0,02500	0,00133
8	Fasádní omítky	0,04928	0,04505	23	60	0,38333	0,01727
9	Vnitřní obkl.	0,00800	0,00731	2	50	0,04000	0,00292
10	Schody	0,03100	0,02833	73	150	0,48666	0,01379
11	Dveře	0,03200	0,02925	2	80	0,02500	0,00731
12	Vrata	0,00300	0,00274	2	80	0,02500	0,00069
13	Okna	0,08008	0,07320	2	80	0,02500	0,00183
14	Podlahy	0,02900	0,02651	2	80	0,02500	0,00066
15	Vytápění	0,05852	0,05349	2	50	0,04000	0,00214
16	Elektroinstalace	0,06400	0,05850	2	50	0,04000	0,00234
17	Bleskosvod	0,00300	0,00274	23	50	0,46000	0,00126
18	Vnitřní vod.	0,02200	0,02011	2	50	0,04000	0,00080
19	Kanalizace	0,02000	0,01828	2	60	0,03333	0,00061
20	Plynovod	-	-	-	-	-	-
21	Ohřev TUV	0,01700	0,01554	2	30	0,06666	0,00104
22	Vybavení kuch.	-	-	-	-	-	-
23	Vnitřní hyg. zař.	0,02900	0,02651	2	50	0,04000	0,00106
24	Výtah	0,01000	0,00914	2	50	0,04000	0,00037
25	Ostatní	0,08008	0,07320	2	50	0,04000	0,00293
	Celkem	**1,09396**	**1,00000**				**0,31894**

Opotřebení analytickou metodou A = 0,31894 * 100 = 31,894 %

2.2.13 Výpočet ceny budovy č.p. 1706

- výchozí ceny stavby budovy

CN = ZCU x OP = 7 987,43 x 2 872,34 = …….. **22 942 614,69 Kč**

- odpočet opotřebení

A = 31,894%

O = CN x A / 100 = 22 942 614,69 x 31,894/ 100 = …….…… **7 317 317,53 Kč**

- cena ke dni odhadu (CČ)

CČ = CN - O

CČ = 22 942 614,69 – 7 317 317,53 = …….. **15 625 297,16 Kč**

- cena stavby nákladovým způsobem upravena dle vzorce:
$CS = CS_N \times PP$
CS = 15 625 297,16 x 1,060 x 0,488 =……. **8 082 653,72 Kč**

Cena budovy č.p. 1706 v obci Frenštát pod Radhoštěm na pozemku st.parc.č. 1178 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm, dle § 12 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 337/2022 Sb. činí:……..…….…….. 8 082 653,72 Kč.

2.3. Venkovní úpravy §18

V oceňovaném areálu se nachází venkovní úpravy a to přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště, zpevněné plochy betonové, rampa, ocelový přístřešek. Ocenění je provedeno podle § 18 a přílohy č. 15 a podle § 18 a přílohy č. 7vyhlášky č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku. Ocenění bude zjednodušeným způsobem a to a to ve výši 2,0-3,5% z ceny stavby oceňované podle §12.

V našem případě bude uvažováno s 3,5%.

Cena budovy č.p. 1706 činí: …… 8 082 653,72 Kč

Výpočet VÚ činí: 8 082 653,72 * 3,5/100 = ……. 282 892,88 Kč

Cena venkovních úprav dle § 18, vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 337/2022 Sb. činí:……..……..…….…….. 282 892,88 Kč

Rekapitulace zjištěné ceny nemovitostí na LV č. 7486		
2.1	Stavební pozemky v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm	**254 279,52 Kč**
2.2	Budova č.p. 1706 v obci Frenštát pod Radhoštěm	**8 082 653,72 Kč**
2.3	Venkovní úpravy	**282 892,88 Kč**
Cena nemovitostí ke dni odhadu činí:		**8 619 826,12 Kč**

Zjištěná cena nemovitých věcí na LV č. 7486 a to budovy č.p. 1706 včetně příslušenství-venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 1178 a parc.č. 2741/5 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm, ke dni odhadu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 337/2022 Sb. a po zaokrouhlení dle § 50 činí:…..……. 8 619 830,- Kč

Posudek II: Porovnávací způsob ocenění

3.1 Popis

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věcí, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snížená o opotřebení - věcná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu: $CO = CČ * KP$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené srovnávací objekty a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případné stavebně technického stavu nebo připravenosti.
Pokud informace o realizovaných prodejích chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

V další části posudku bude provedena porovnávací metoda obdobných nemovitostí v obci a okolí, dle realitních prodejů. Pro porovnávací hodnotu bude vypočtena podlahová – užitná plocha budovy.

3.1.1. Výpočet podlahové - užitné plochy budovy č.p. 1706

Podlahová plocha 1NP v m2:

Zádveří ……. 9,75 m2
Výtah …….. 3,38 m2
Prodejna …… 11,32 m2
Kancelář ……. 10,14 m2
Příjem vosku …….. 15,35 m2

Sklad medu …… 29,60 m2
Vytáčení medu c…….. 38,56 m2
Lahvování medu ..……. 59,35 m2
Sklad, roztápění medu ..…… 11,68 m2
Myčka skla a sudů ..……. 5,38 m2
Šatna ……. 8,32 m2
Umývárna …….. 4,47 m2
WC muži předsíň …… 4,43 m2
Technická místnost …… 1,92 m2
WC muži …… 0,94 m2
WC ženy předsíň ……. 2,08 m2
WC ženy\ …… 0,95 m2
Úklidová místnost …….. 5,07 m2
Chodba ……10,57 m2
PP 1NP celkem: ……. 233,27 m2

Podlahová plocha 2NP v m2:

Schodiště ……. 8,30 m2
Výtah …….. 3,38 m2
Chodba …… 4,87 m2
Chodba ……..... 5,14 m2
Laboratoř …… 8,53 m2
Kancelář ……. 18,74 m2
Tavení a sterilizace vosku …… 30,77 m2
Linka na mezistěny, balení ..……. 41,32 m2
Svíčkárna ..…… 14,89 m2
Sklad mezistěn, tavení ..…… 40,51 m2
Vytavování rámků …… 31,33 m2
Chodba ……. 12,10 m2
Schody ……. 7,91 m2
Předsíňka …….. 2,36 m2
WC …… 1,22 m2
Šatna …….. 4,12 m2
Umývárna …….. 3,07 m2
Kuchyňka …… 5,98 m2
PP 2NP celkem: …….. 244,52 m2

Podlahová plocha 3NP v m2:

Výtah ..……. 3,38 m2
Chodba ……. 152,89 m2
Sklad ……. 12,66 m2
Sklad ……. 15,99 m2
PP 3NP celkem: ……184,93 m2

Podlahové plochy celkem: 233,27 + 244,52 + 184,93 = 662,72 m2

3.1.1. Porovnávací metoda nemovitostí na LV č. 7486 v obci Frenštát pod Radhoštěm

V další části posudku bude provedena porovnávací metoda obdobných nemovitostí s příslušenstvím a pozemky v obci a okolí, bude použito přirážky nebo srážky dle daných kritérií. Užitná plocha v našem případě činí: 662,72m2, celková výměra stavebních pozemků činí: 594m2

Vysvětlivky:
LN – lokalita nemovitosti
UP- užitná plocha v m2
P- výměra pozemku v m2
PC- požadovaná cena v Kč
JC- jednotková cena v Kč/m2
K1 – redukce pramene ceny
K2 – lokalita porovnávací nemovitosti
K3 – velikost objektu užitná plocha
K4 – provedení a vybavení
K5 – celkový stav posuzované nemovitosti
K6 – vliv pozemku
K7 – úvaha zpracovatele ocenění
KC – koeficient celkem
UP- upravená jednotková cena

LN	UP	P	PC	JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	UP
Stará Ves nad Ondřejnicí	444	1107	6900000	15540,54	0,95	1,05	1,03	1,00	1,05	0,97	1,00	**1,05**	16 317,57
Lešná	180	445	3990000	22166,67	0,95	1,05	1,10	1,05	1,10	1,03	1,00	**1,31**	29 038,34
Bravantice	350	350	4900000	14000,00	0,95	1,05	1,05	1,00	1,20	1,03	1,00	**1,29**	18 060,00
Halenkov	140	140	2590000	18500,00	0,95	1,05	1,10	1,05	1,20	1,10	1,00	**1,52**	28 120,00
Bílovec	500	500	5999000	11998,00	0,95	1,05	1,00	1,05	1,20	1,03	1,00	**1,29**	15 477,42
Ostrava	400	400	9000000	22500,00	0,95	1,00	1,03	1,05	1,00	1,03	1,00	**1,06**	23 850,00
Průměrná cena – Kč/m2													**21 810,55**
Podlahová –užitná plocha v m2													**662,72**
Porovnávací hodnota v Kč													**14454291,01**

Porovnávací hodnota nemovitostí na LV č. 7486- budovy č.p. 1706 s příslušenstvím a stavebními pozemky st.parc.č. 1178 a parc.č. 2741/5 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitostí s přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem činí k datu ocenění ve výši:…….…… 14 454 290,- Kč

Posudek III.: Stanovení obvyklé ceny

4.1. Závěrečné vyhodnocení :

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 7486 a to budovy č.p. 1706, včetně příslušenství a stavebních pozemků st.parc.č. 1178 a 2741/5 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm.
Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb., porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých ocenění, které byly rozděleny dle jednotlivých skupin a listu vlastnictví. .

4.1.1) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 7486- budovy č.p.1607 s příslušenstvím a pozemky v obci Frenštát pod Radhoštěm celkem činí:

Cena činí: …….....… 8 619 830,- Kč

4.1.2) Porovnávací způsob ocenění

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 7486 – budovy č.p.1706 s příslušenstvím a pozemky v obci Frenštát pod Radhoštěm celkem činí:

Porovnávací ocenění činí:…….. 14 454 290,- Kč

4.1.3) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 7486

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 7486- budovy č.p. 1706 s příslušenstvím a stavebními pozemky st.parc.č. 1178 a parc.č. 2741/5 v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm v obci Frenštát pod Radhoštěm:
Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 7486 v obci Frenštát pod Radhoštěm, která ke dni ocenění činí celkem ve výši: ……..……... 14 454 000- Kč.

Slovy: Čtrnáctmiliónučtyřistapadesátčtyřitisíckorunčeských

Ve Veřovicích 13.10.2023

Ing. Jiří Lacina
Veřovice 388

7. ODŮVODNĚNÍ:

Pro zjištění obvyklé ceny znaleckého posudku byly použity metody dle platného cenového předpisu, porovnávací metoda, které jsou uvedeny výše. Použité metody dostatečně vystihují stanovení obvyklé ceny, která byly předmětem ocenění.

8. ZÁVĚR:

Znalec měl stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 7486 v obci Frenštát pod Radhoštěm. Stanovená obvyklá cena je stanovena v místě a čase, jedná se o cenu, za kterou lze nemovitou věc pořídit v daném místě a čase.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.
Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr. 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.
Ze dne 15.6.2007 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek.
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky č. 058128/2023 v evidenci znaleckých posudků.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 113/2023 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 13.10.2023

Ing. Jiří Lacina

Přílohy:

1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7486.

2 – Katastrální mapa.

3 – Nabídkové ceny objektů.

4 – Fotodokumentace.

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.12.2019 09:35:03*

Okres: **CZ0804 Nový Jičín** Obec: **599344 Frenštát pod Radhoštěm**

Kat.území: **634719 Frenštát pod Radhoštěm** List vlastnictví: **7486**

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

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Global Apis s.r.o., Rudíkovy 51, 79382 Třemešná	**08013713**	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1178	**315**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Frenštát pod Radhoštěm, č.p. 1706, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1178**				
2741/5	**279**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

právo zřídit a provozovat plynárenské zařízení Frenštát p.R. - STL plynovod a přípojky - lok. Papratná, vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním plynárenského zařízení

Oprávnění pro

GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 27295567

Povinnost k

Parcela: 2741/5

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.12.2013.**

V-8081/2013-804

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

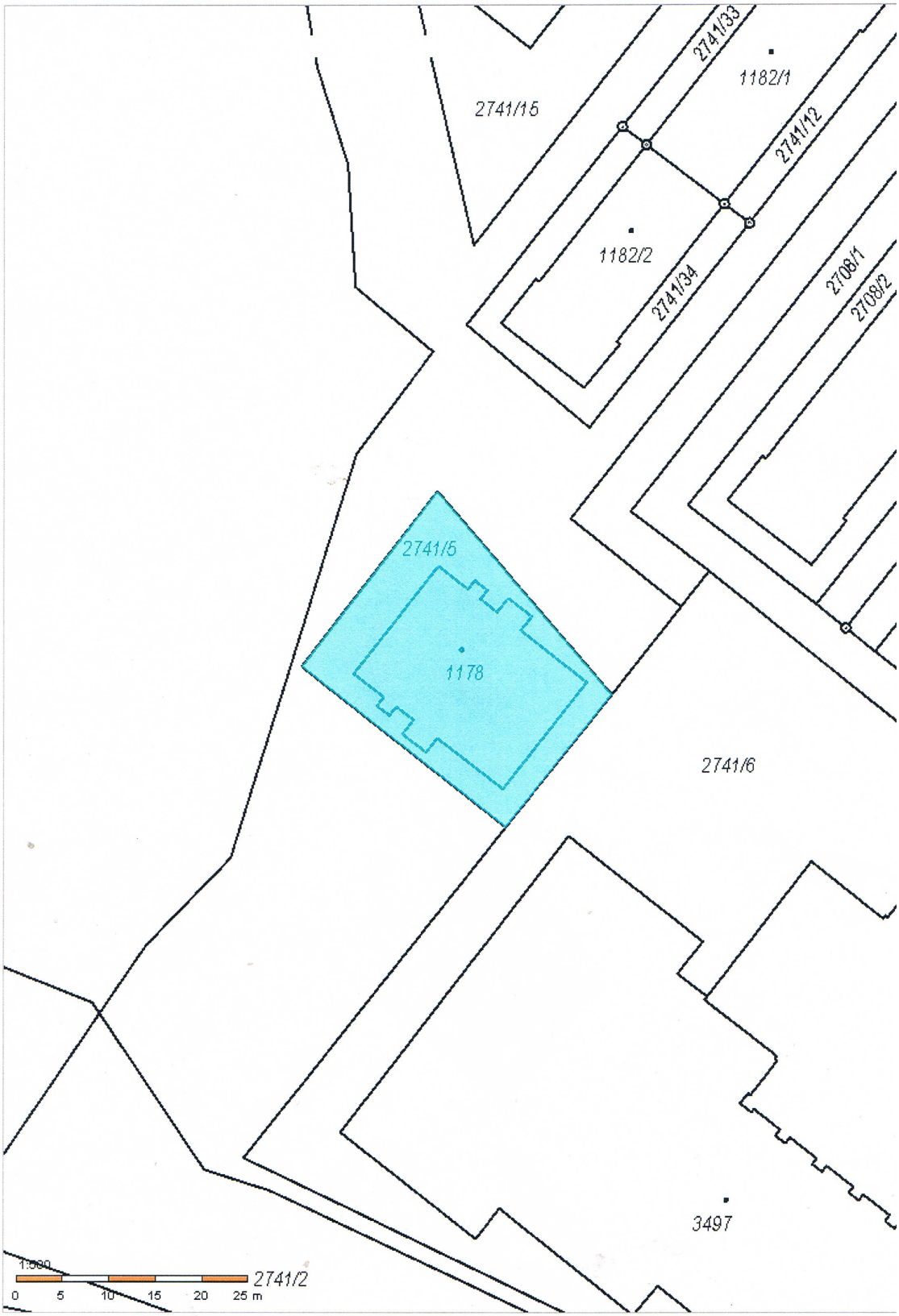
o **Smlouva kupní č. 1002335 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2019 14:27:11. Zápis proveden dne 06.12.2019.**

V-9230/2019-804

Pro: **Global Apis s.r.o., Rudíkovy 51, 79382 Třemešná** *RČ/IČO:* **08013713**

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

Příloha č. 2


2741/15
2741/33
1182/1
2741/12
1182/2
2741/34
2708/1
2708/2
2741/5
1178
2741/6
3497
2741/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m


2741/33
1182/1
2741/15
1182/2
2708/1
2708/2
1178
2741/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m

Příloha č.3

SREALITY.CZ Česky PE Seznam.cz



Prodej výrobní haly, prostoru 444 m²

V Kolonii, Stará Ves nad Ondřejnicí - Košatka Panorama

6 900 000 Kč (15 541 Kč za m²)

F VELMI NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Zavolat Napsat zprávu

Ves nad Ondřejnicí

s přilehlými budovami. Jedna se o citlivou zrekonstruovanou stavbu o celkove vymere 1107 m2. Nemovitost je možno využívat jak k bydlení, tak i k podnikání nebo v kombinaci obojího.

Dispozice:

1.NP - 4 provozní prostory (dílny, sklady, technická místnost a sociální zařízení) o výměře 150 m2.

2.NP - 5 místností – administrativní zázemí (kanceláře, kuchyň, chodba, koupelna s WC o výměře 126 m2 - tento prostor je možno využít i jako jako byt - má vše kuchyň i kompletní sociální zařízení včetně sprchového koutu.

Ve dvoře jsou 3 přilehlé budovy o celkové výměře 168 m2, tyto sloužily jako sklady. Parkoviště před budovou pro cca 10 automobilů.

Topení a ohřev vody je zde zajištěn plynovým kotlem. Budova je na strategicky velmi dobrém místě, 8 km vzdálena od letiště Mošnov, 8 km od sjezdu z dálnice.

Dům je ideální možností jak zkombinovat podnikání a bydlení současně.

Zlevněno:	6 900 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	15 541 Kč
Původní cena:	7 500 000 Kč

Užitná plocha:	444 m²
Parkování:	10
Voda:	Dálkový vodovod

SREALITY.CZ Česky PE Seznam.cz

MAPY.CZ
© Seznam.cz, a.s., 2023 a další



Prodej výrobní haly, prostoru 180 m²

Lešná - Mštěnovice, okres Vsetín

3 990 000 Kč (22 167 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

í části Mštěnovice.

Zavolat Napsat zprávu

e průmyslové zóny Lešná a výrobního závodu DEZA a CABOT. Budova v posledních letech sloužila jako kovoobráběcí dílna, ale do budoucna ji lze využít i pro jiné účely. Zastavěná plocha budovy činí 263 m2 a patří k ní pozemek o celkové výměře 445 m2. V přízemí o užitné ploše cca 180 m2 se nachází jedna velká místnost o výměře cca 46 m2 s výškou stropu 3,8 m2, čtyři další dílny/kanceláře o výměře od cca 11 m2 do cca 24 m2, zázemí v podobě kuchyňky, oddělené WC pro muže a ženy, umývárna, chodba, technická místnosti/sklad a schodiště do sklepa a na půdu. Objekt je z menší části podsklepen a k využití je také rozsáhlý půdní prostor. Do budovy lze vstoupit z čelní strany od hlavní cesty, nebo také zezadu od parkoviště. Příjezd až k budově je zajištěn po asfaltové komunikaci. Budova je napojena na vodovod a kanalizaci. Připojení na plyn je možné. Vytápění zajišťují litinová kamna na tuhá paliva. Prostory jsou vyklizeny a připraveny pro nového majitele. Ráda Vám budovu ukáži osobně a pomohu v případě zájmu se zajištěním financování. Chcete-li prodat jinou nemovitost, abyste mohli koupit tuto, ozvěte se a pokusíme se najít řešení. Doporučuji shlédnout 3D prohlídku objektu.

SREALITY.CZ Česky PE Seznam.cz

© Seznam.cz, a.s., 2023 a další MAPY.CZ



Prodej výrobní haly, prostoru 350 m²

Bravantice, okres Nový Jičín

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

4 900 000 Kč (14 000 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Zavolat Napsat zprávu

ko sídlo firmy se skladem nebo výrobou anebo jako ubytovna. V 1. NP se nachazi pradelna, sklad, satna, jídelna, kuchyně a skladové prostory nebo výrobní. K přízemním prostorům je již vypracován projekt na vybudování dvou bytů 2+kk o výměře 41 m2 a 39 m2. Ve 2. NP se nachází centrální koupelna s WC (další WC je samostatné), kuchyně s jídelnou a 7 pokoji. Objekt je vytápěn plynovým kotlem s ústředním vytápěním. Odpadní vody svedeny do jímky. Jelikož od majitele domu nemáme k dispozici energetický štítek náročnosti budovy, zákonná povinnosti nám nařizuje uvádět v inzerci energetickou náročnost budovy třídy G - mimořádně nehospodárná. Více info u makléře.

Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	14 000 Kč
ID zakázky:	CR24579

Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Jímka

SREALITY.CZ Česky PE Seznam.cz



Prodej výrobní haly, prostoru 140 m²

Halenkov, okres Vsetín

2 590 000 Kč (18 500 Kč za m²)

MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Zavolat Napsat zprávu

…m areálu v centru …2 (9x11 m), v prvním patře pak zázemí v podobě kanceláře, kuchyňky a jedné další místnosti o celkové výměře cca 40 m2, v suterénu se nachází toaleta se sprchou a umyvadlem. Výška stropu ve výrobní hale je 6 m. Strop je nyní zakrytý ve výšce 3 m k zamezení úniku tepla. Vstup do provozovny je zajištěn přes nová sekční garážová vrata a další plechové dveře. Prostory jsou napojené na elektřinu (230 a 400 V) a vodovod. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Plyn není zaveden, ale možnost napojení zde je. Prostory jsou aktuálně vytápěny kamny s krbovou vložkou. Objekt má novou plechovou střechu. U budovy je obecní pozemek, který si lze případně od obce pronajmout. Objekt je vhodný k provozování autoservisu, dílny, či jiné drobné výroby/skladu. Prostory v patře lze případně upravit a využívat pro bydlení. Obytnou plochu je možné rozšířit a získat až 100 m2. V areálu sídlí řada firem - technické služby, výroba výtahů, prodej stavebnin, tkalcovství, apod. Komunikace v areálu jsou obecní a celoročně udržované. Doporučujeme shlédnout virtuální prohlídku. Rádi Vám prostory ukážeme osobně a

SREALITY.CZ Česky PE Seznam.cz



Prodej výrobní haly, prostoru 500 m²

Bílovec, okres Nový Jičín Panorama

5 999 000 Kč (11 998 Kč za m²)

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Spočítat hypotéku

Zavolat Napsat zprávu

...ti byla budova ...celářské prostory, sklady, restaurace, sídlo firmy, drobná výroba atd. Hlavní části budovy je velký sál s pódiem, skladovací prostory, kuchyň, vinárna, terasa, kotelna a sociální zázemí. Poslední rekonstrukce proběhla v roce 1988. Možnost vybudování nakládací rampy a přikoupení sousedního stavebního pozemku, který je nabízen samostatně. S financováním pomůže naše hypoteční specialistka. Více informací u makléře.

Celková cena:	5 999 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	11 998 Kč
ID zakázky:	848002
Aktualizace:	22.09.2023
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Umístění objektu:	Centrum obce

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	500 m²
Parkování:	5
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Výtah:	✓

SREALITY.CZ Česky PE Seznam.cz



Prodej výrobní haly, prostoru 400 m²

Zajcevova, Ostrava - Zábřeh Panorama

9 000 000 Kč (22 500 Kč za m²)

C ÚSPORNÁ

Spočítat hypotéku

Zavolat Napsat zprávu

obytné čtvrti v

a venkovních dveří,

zatepleni fasady a stresniho plaste, oprava strechy, nova stresni krytina, oprava zpevněných ploch a kompletní rekonstrukce včetně výměny rozvodů dvou samostatných prodejních prostorů 110 m2 a 20 m2.

V objektu jsou 3 samostatné prostory o výměrách 270 m2, 110 m2 a 20 m2, které lze propojit v jeden prostor.

Budova je kolaudovaná pro občanskou vybavenost, je vhodná pro specializované prodejny, internetový prodej, showroomy, reklamní agentury, kanceláře se sklady nebo kombinace s prodejními prostory atd.

Dispozice objektu:

prostor 110 m2 - 3 místnosti, sklad, 2x WC, technická místnost;

prostor 20 m2 - místnost 19 m2, toaleta;

prostor 270 m2 – prodejní prostor 140 m2, 4 místnosti pro sklady a kanceláře, 2x WC, technická místnost.

Více informací v informačním memorandu a v projektu rekonstrukce – zašleme na vyžádání.

Celková cena:	9 000 000 Kč za nemovitost
Cena za m²:	22 500 Kč

Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1

Příloha č. 4













