

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1580/73/23

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika., odvětví Ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemku č. 6580/2, jehož součástí je stavba bez č.p. , pozemku č. 6580/3, jehož součástí je stavba č.p. 3236, pozemku č. 6580/8 jehož součástí je stavba č.p. 3526, pozemku č. 6580/13 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 6580/14 a pozemku č. 6580/18. Pozemky se nachází v katastrálním území Frýdek v obci Frýdek - Místek v okrese Frýdek - Místek.

**Znalec:** Ing. Miroslav Balnar  
Vratimovská 425  
739 32 Vratimov - Horní Datyně  
telefon: 777 729 127  
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz  
IČ: 154 90 807      datová schránka: pkys5ya

**Zadavatel:** Mgr. Alicja Kellerberg Klimeš, LL.M.  
Tajovského 1660/2c  
736 01 Havířov - Podlesí

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>22 000 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

**Počet stran:** 55 a 11 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.9.2023

**Vyhotoveno:** Ve Vratimově 10.10.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Na základě objednávky je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí , které jsou uvedeny na listu vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek v obci Frýdek - Místek a to :

- pozemku č. 6580/2, jehož součástí je stavba bez č.p. , pozemku č. 6580/3, jehož součástí je stavba č.p. 3236, pozemku č. 6580/8 jehož součástí je stavba č.p. 3526, pozemku č. 6580/13 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 6580/14 a pozemku č. 6580/18.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění se provádí pro účely insolvenčního řízení

## **1.3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.9.2023 za přítomnosti znalce a pana Richarda Malchera.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur působících v regionu. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi cenové mapy Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a účel užití nemovitosti.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek, který byl vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ke dni 25.8.2023
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ke dni 25.8.2023
- Ortofomapa oblasti výrobního areálu
- Projektová dokumentace typové zateplené haly a administrativního objektu, který vypracovala společnost Centropjekt Gottwaldov v letech 1979 a 1980
- Částečná projektová dokumentace výrobní budovy č.p. 3526, kterou vypracovala společnost Projekční ateliér - Ing. Zelinka v období 08/2008
- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene, kterou mezi sebou uzavřeli Ing. Jan Bazgier , Ing. Lubomír Piskoř ( oba zástupci prodávající ) a manželé Richard a Hana Malcherovi ( kupující ) ke dni 16.12.1999
- Smlouva o zřízení věcného břemene, kterou mezi sebou uzavřeli manželé Richard a Hana Malcherovi ( povinní z věcného břemene ) společnost ČEZ Distribuce ( oprávnění z věcného břemene ) ke dni 21.7.2011
- Smlouva o zřízení věcného břemene, kterou mezi sebou uzavřeli manželé Richard a Hana Malcherovi ( povinní z věcného břemene ) a společnost ENPRO Energo s.r.o. ( strana oprávněná z věcného břemene ) ke dni 28.2.2013
- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene, kterou mezi sebou uzavřeli Ing. Jan Bazgier ( prodávající ) a manželé Richard a Hana Malcherovi ( kupující ) ke dni 2.9.1996
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření a informace , které poskytl pan Richard Malcher

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo části tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů dle Zákona č. 151/1997 Sb. ve znění aktuálních cenových předpisů vyhlášky č. 337/2022 Sb.

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

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

**Věcná hodnota (časová cena)** je reprodukční cena věci snížena o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Výnosová metoda** je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Výnosovou hodnotou si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Tato metoda reprezentuje čistě ekonomický a podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako na věc, která má nést výnos.

**Porovnávací metoda** je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku. Znamé ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec nejprve provedl důkladnou analýzu realitního trhu. Byla zkoumána současná situace na trhu vývojové trendy pro poptávku jednotlivých druhů nemovitostí. V rámci tohoto zkoumání byla provedena kontrola dat z databází realitních agentur působících v regionu. Dále byly zkoumány uskutečněné prodeje v databázi cenové mapy Octopus, která shromažďuje data o uskutečněných prodejích. Jednotlivé údaje bylo nutno verifikovat s ohledem na typ a účel užití nemovitosti.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro tvorbu tržní hodnoty nemovitosti bylo znalcem zjištěno, že tento typ nemovitostí je omezeně předmětem obchodování na realitním trhu. Přesto bylo možno nalézt srovnatelné nemovitosti které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost.

Z tohoto důvodu bylo možné sestavit množinu srovnatelných objektů. S ohledem na výše uvedené a zjištěné skutečnosti použil znalec pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodu. Znalec rovněž použil pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti i metodu výnosovou a metodu nákladovou.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Frýdek-Místek, obec Frýdek-Místek, k.ú. Frýdek  
Adresa nemovité věci: Frýdek-Místek, 738 01 Frýdek-Místek

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Malcher Richard a Malcherová Hana, Baška 546, 739 01 Baška, podíl 1 / 1

Pozemek č. 6580/2	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	1 335 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba : bez č.p., výroba				
Stavba stojí na pozemku : p.č. 6580/2				
Pozemek č. 6580/3	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	248 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba : Frýdek č.p. 3236, adminis.				
Stavba stojí na pozemku : p.č. 6580/3				
Pozemek č. 6580/8	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	204 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba : Frýdek č.p. 3526, výroba				
Stavba stojí na pozemku : p.č. 6580/8				
Pozemek č. 6580/13	-	zastavěná plocha a nádvoří	-	8 m <sup>2</sup>
Součástí je stavba bez č.p./č.e., výroba				
Stavba stojí na pozemku : p.č. 6580/13				
Pozemek č. 6580/14	-	ostatní plocha	-	1 659 m <sup>2</sup>
manipulační plocha				
Pozemek č. 6580/18	-	ostatní plocha	-	1 178 m <sup>2</sup>
manipulační plocha				

### Vlastník :

SJM Richard Malcher  
SJM Hana Malcherová  
Baška č.p. 546  
739 01 Baška

## Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici projektovou dokumentaci typové zateplené haly z roku 1979 a administrativní části z roku 1980. Dále měl znalce k dispozici zkrácenou projektovou dokumentaci výrobního objektu, kterou vypracoval Projekční ateliér - Ing. Zelinka v roce 2008. Inženýrské sítě byly oceněny ze situačního výkresu areálu. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

## Místopis

Statutární město Frýdek - Místek se nachází v Moravskoslezském kraji. Město se nachází cca 10 km od Statutárního města Ostrava. Město se skládá ze dvou částí Frýdku a Místku, které odděluje řeka Ostravice. Ve městě je kompletní infrastruktura. Městem prochází dálnice ve směru na Český Těšín. Městem rovněž prochází železniční trať ve směru na Beskydy. K dispozici je nákupní centrum, všechny typy škol, nemocnice, pošta, sportovní hala, restaurace a pod. Ve městě funguje městská hromadná doprava - autobusy. Ve městě má své sídlo několik významnějších podnikatelských subjektů. Město tvoří bránu do rekreačních oblastí Moravskoslezských Beskyd. Objekty se nachází na okraji města ve směru na Dobrou a Raškovice.

## Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

## Přístup přes pozemky

6580/1 Lesostavby Frýdek - Místek a.s.

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o výrobní areál, který se nachází na okraji města ve směru na obec Dobrá. Areál se nachází v těsné blízkosti společnosti Lesostavby Frýdek - Místek. Jako hlavní objekt se v areálu se nachází výrobní montovaná hala s administrativní budovou. Dále zde patří rozestavěný objekt výroby, železobetonová jímka a venkovní úpravy. Přijezd do areálu je po zpevněné komunikaci a je zajištěný věcným břemenem.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

---

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Příjezd k objektu je zajištěný z pozemku 6580/1, která je ve vlastnictví společnosti Lesostavby Frýdek - Místek. Příjezd je zajištěný věcným břemenem zapsaným ve smlouvě. Věcné břemeno však není zapsáno v listu vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Exekuce  
Komentář: Na listu vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek je v oddíle C - Věcná práva zatěžující nemovitosti uvedeno :

#### °Věcné břemeno

vedení stávajících inženýrských sítí a přístupu za účelem oprav a údržby těchto sítí

Oprávnění pro : Parcela č. 6579/11

Povinnost k : Parcela č. 6580//18, Parcela č. 6580/8

Listina : Smlouva o věcném břemeni V3 6029/1999

#### °Předkupní právo

Oprávnění pro : Lesostavby Frýdek - Místek a.s., Slezská 2766, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Parcela č. 6580/18, Parcela č. 6580/8

Listina : Smlouva o věcném předkupním právu V14 6029/1999

#### °Věcné břemeno vedení

stávajících inženýrských sítí a přístup na pozemek

Oprávnění pro : Lesostavby Frýdek - Místek a.s., Slezská 2766, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Parcela č. 6580/14

Listina : Smlouva o věcném břemeni V3 3075/1996

#### °Věcné břemeno

- zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy

- v rozsahu dle geometrického plánu č. 4332-876/2010, 359-876/2010

Oprávnění pro : ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín

Povinnost k : Parcela č. 6580/18

Listina : Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.7.2011

#### °Věcné břemeno

- zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy

- v rozsahu dle geometrického plánu č. 4614-468b/2012

Oprávnění pro : ČEZ Distribuce a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín



Povinnost k : Parcela č. 6580/18

Listina : Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.5.2013

°Zástavní právo smluvní

- ve výši 5 155 000,- Kč

- do výše 5 155 000,- Kč

- do výše 5 155 000,- Kč , doba vzniku do 15.12.2021

Oprávnění pro : Lesostavby Frýdek - Místek a.s., Slezská 2766, 738 01 Frýdek - Místek

Povinnost k : Parcela č. 6580/13, Parcela č. 6580/14, Parcela č. 6580/18, Parcela č. Parcela č. 6580/2, Parcela č. 6580/3, Parcela č. 6580/8

Listina : Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 13.12.2016.

°Zástavní právo exekutorské podle § 73 exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 3 537 721,48 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro : Československá obchodní banka a.s., Radlická 333/150, 150 00 Praha - Radlice

Povinnost k : Parcela č. 6580/13, Parcela č. 6580/14, Parcela č. 6580/18, Parcela č. Parcela č. 6580/2, Parcela č. 6580/3, Parcela č. 6580/8

Listina : Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti.

Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martzin Roubal, 188 EX-157/2018 -17 ze dne 15.8.2018

°Zástavní právo exekutorské podle § 73 exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 525 000,- Kč spolu s úrokem z prodlení ve výši 94 643,84 Kč s úrokem z prodlení 8,5 % ročně z částky 525 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro : Stýskala Ivo Ing., č.p. 178, 739 11 Pržno

Povinnost k : Parcela č. 6580/13, Parcela č. 6580/14, Parcela č. 6580/18, Parcela č. Parcela č. 6580/2, Parcela č. 6580/3, Parcela č. 6580/8

Listina : Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti.

Exekutorský úřad Frýdek - Místek, Mgr. Kocinec Jaroslav MM, 142 EX-00727/2022 - 014 ze dne 18.10.2022

Na listu vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek je v oddíle D Poznámky a další obdobné údaje uvedeno :

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k : Richard Malcher, Bašla č.p. 546, 739 01 Baška

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-00048/2020 -025 ze dne 28.1.2020

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Roubal , Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

Povinnost k : Richard Malcher, Bašla č.p. 546, 739 01 Baška

Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j. 188 EX-6/2020 -16 ze dne 21.2.2020

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek - Místek  
Povinnost k : Richard Malcher, Bašla č.p. 546, 739 01 Baška  
Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Frýdek -  
Místek č.j. 142EX-01100/2021 -036 ze dne 3.2.2022

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov  
Povinnost k : Richard Malcher, Bašla č.p. 546, 739 01 Baška  
Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov  
203EX-26794/2022 -7 ze dne 22.11.2022

°Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov  
Povinnost k : Hana Malcherová, Bašla č.p. 546, 739 01 Baška  
Listina : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov  
203EX-26794/2022 -7 ze dne 22.11.2022

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Výrobní hala bez č.p.
2. Objekt č.p. 3236
3. Objekt č.p. 3526
4. Trafostanice
5. Odkalovací nádrž přes 2 m3 OP
6. Kanalizace splašková
7. Přípojka vody
8. Přípojka elektro
9. Dešťová kanalizace
10. Šachty - kanalizace
11. Zpevněná plocha asfaltová
12. Zpevněná plocha - dlažba
13. Pozemek č. 6580/2
14. Pozemek č. 6580/3
15. Pozemek č. 6580/8
16. Pozemek č. 6580/13
17. Pozemek č. 6580/14
18. Pozemek č. 6580/18

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Průmyslový areál

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Výrobní hala bez č.p.  
Adresa předmětu ocenění: Frýdek-Místek  
738 01 Frýdek-Místek  
LV: 2725  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Frýdek-Místek  
Obec: Frýdek-Místek  
Katastrální území: Frýdek  
Počet obyvatel: 53 899

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $Z_{Cv} = 1\,097,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Na nemovitosti vážnou zástavní práva exekutorské, které jsou uvedené v listu vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek.	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	0,30
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,528}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,560}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,523}$$

### 1. Výrobní hala bez č.p.

Objekt slouží jako výrobní hala. V hale se nachází výrobní stroje a technologické linky. Jedná se o výrobní halu montované kovové konstrukce, která se nachází na pozemku č. 6580/2. Hala je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou.

Základy jsou betonové, pravděpodobně železobetonové patky. Nosná konstrukce je montovaná kovová. Sokl je zděný s keramickým páskem. Výplň konstrukce tvoří zateplené sendvičové panely. Okna jsou v kovových rámech s drátosklem. Vrata jsou roletová. Podlaha je z leštěného betonu. Vytápění zajišťuje kotel na topný olej. Elektroinstalace je světelná i motorová s vlastními rozvaděči. Součástí haly jsou další konstrukce a vybavení jako např. rozvody tlakového vzduchu, zabezpečovací systém, otopný systém tunelu.

Celkově je objekt v dobrém technickém stavu.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: E. průmysl (bez jeřábových drah)  
 Svislá nosná konstrukce: kovová  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m <sup>2</sup> ]
N.P.	54,60*24,44	= 1 334,42

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
N.P.	1 334,42 m <sup>2</sup>	6,95 m	9 274,22
Součet	<b>1 334,42 m<sup>2</sup></b>		<b>9 274,22</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $9\,274,22 / 1\,334,42 = 6,95$  m  
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $1\,334,42 / 1 = 1\,334,42$  m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
N.P.	$(54,60*24,44)*(6,95)$	= 9 274,25 m <sup>3</sup>
Zastřešní	$(54,60*24,44*1,2)/2$	= 800,65 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
N.P.	NP	9 274,25 m <sup>3</sup>
Zastřešní	Z	800,65 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>10 074,90 m<sup>3</sup></b>

### 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	betonové (železobetonové) patky s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	kovovám montovaná konstrukce s opláštěním	N	100

3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov vazníkový	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (žlaby a svody)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	P	100
8. Úprava vnějších povrchů	sendvičové panely	S	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	kovové	S	100
12. Vrata	roletová	S	100
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr leštěný	S	100
15. Vytápění	kotel na topný olej	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	N	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	rozvod antén	N	100
26. Zabezpečovací zařízení	zabezpečovací systém	A	100
27. Rozvod tlakového vzduchu	rozvody tlakového vzduchu v hale	A	100
28. Rozvody tepla	rozvody tepla vzduchotechnikou	A	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	N	20,30	100	1,54	31,26
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	N	8,30	100	1,54	12,78
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	N	6,90	100	1,54	10,63
26. Zabezpečovací zařízení	A	1,47	100	1,00	1,47
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$450\,000,00 / (10\,074,90 * 1\,620,- * 0,9480 * 0,9249 * 0,7029 * 1,1000 * 2,7710) = 1,47$					
27. Rozvod tlakového vzduchu	A	1,47	100	1,00	1,47
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$450\,000,00 / (10\,074,90 * 1\,620,- * 0,9480 * 0,9249 * 0,7029 * 1,1000 * 2,7710) = 1,47$					
28. Rozvody tepla	A	1,04	100	1,00	1,04
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$320\,000,00 / (10\,074,90 * 1\,620,- * 0,9480 * 0,9249 * 0,7029 * 1,1000 * 2,7710) = 1,04$					
Součet upravených objemových podílů					107,82
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>1,0782</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9249
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7029
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	1,0782
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 281,26</b>
<b>Plná cena:</b> 10 074,90 m <sup>3</sup> * 3 281,26 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>33 058 366,37 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 100 = 43,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 43,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

**Koeficient pp**

**Cena stavby CS**

*	0,570
=	<b>18 843 268,83 Kč</b>
*	0,523
=	<b>9 855 029,60 Kč</b>

**Výrobní hala bez č.p. - zjištěná cena**

= **9 855 029,60 Kč**

## 2. Objekt č.p. 3236

Jedná se o objekt sociálního zázemí a administrativy, která bezprostředně navazuje na výrobní halu. Základy jsou betonové, nosná konstrukce objektu je zděná. Stropy jsou betonové. Střecha je sedlová. Střešní krytina je z trapézového plechu. Fasáda je zateplená. Okna jsou plastová. Klempířské konstrukce jsou úplně z poplastovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. V sociálním zázemí je keramický obklad. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Povrch podlah tvoří keramická dlažba. Vytápění je ústřední s kotlem na topný olej. Elektroinstalace je světelná i motorová vč. rozvodných skříní. Rozvody vody jsou studené a teplé v plastovém potrubí. Pro

ohřev teplé vody slouží elektrické bojler. Sociální zázemí tvoří sprchy a umyvadla. WC je standardní splachovací. V sociálním zázemí jsou kuchyňský kout.

Za dobu své existence je objekt v původním, ale dobrém technickém stavu.



### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

#### **2.1. Objekt č.p. 3236**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

#### **Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
N.P.	15,85*15,50	=	245,68

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
N.P.	245,68 m <sup>2</sup>	4,30 m	1 056,42
Součet	<b>245,68 m<sup>2</sup></b>		<b>1 056,42</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 056,42 / 245,68	= 4,30 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	245,68 / 1	= 245,68 m <sup>2</sup>

#### **Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
N.P.	(15,85*15,50)*(4,30)	=	1 056,40 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(15,85*15,50*0,70)/2	=	85,99 m <sup>3</sup>



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

Název	Typ	Obestavěný prostor
N.P.	NP	1 056,40 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	85,99 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 142,39 m<sup>3</sup></u>

### 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	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	trapézový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, keramické obklady	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	kotel na topný olej	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	odvětrání ventilátory	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100
27. Zabezpečovací zařízení		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	C	2,90	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,20	100	0,00	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	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Zabezpečovací zařízení	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 97,28

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,9728

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9469
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7884
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9728
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7740
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>5 840,92</b>

**Plná cena:** 1 142,39 m<sup>3</sup> \* 5 840,92 Kč/m<sup>3</sup> = **6 672 608,60 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 43 / 100 = 43,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 43,0 % / 100)

\* 0,570

**Objekt č.p. 3236 - zjištěná cena** = **3 803 386,90 Kč**

#### Rekapitulace nákladových cen:

Objekt č.p. 3236 = 3 803 386,90 Kč

**Nákladové ceny - celkem** = **3 803 386,90 Kč**

### **Ocenění výnosovým způsobem**

K datu ocenění objekt není pronajatý, objekt užívala společnost Europrofil s.r.o. Technický stav nemovitosti je poměrně dobrý umožňuje jeho užívání. Z tohoto důvodu bylo obvyklé nájemné stanoveno pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nájemní obdobných nemovitostí v dané lokalitě a nejbližším okolí.

Pro porovnání obvyklého nájemného byly vybrány nemovitosti se stejným nebo podobným účelem využití a které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky. Jedná se především o konstrukční typ objektu, technický stav, účel užití, umístění v lokalitě, napojení na inženýrské sítě a dopravní dostupnost.

Informace o podobných nájmech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Níže uvádím několik srovnatelných nájmu, které byly zjištěny v nejbližším okolí.

1. Pronájem komerčních prostor v budově na ulici Příborská ve Frýdku - Místku - Chlebovicích. Jedná se o skladovací a administrativní prostory ve zděném objektu. Nájem činí 130,- Kč/m2/měsíc.

Koeficient úpravy ceny 0,80

Upravená cena nájmu - 104,- Kč/m2/měsíc

2. Pronájem komerčních prostor v budově zděné konstrukce jednopodlažní na ulici Jablunkovská v Třinci. Nájem činí 110,- Kč/m2/měsíc.

Koeficient úpravy ceny 0,85

Upravená cena nájmu - 90,- Kč/m2/měsíc

3. Pronájem komerčních prostor v obchodním objektu na ulici nám. Svobody v Třinci. Objekt montované konstrukce s dobrou dopravní dostupností Nájem činí 90,- Kč/m2/měsíc

Koeficient úpravy ceny 0,85

Upravená cena nájmu 75,- Kč/m2/měsíc

4. Pronájem skladovacích a administrativních prostor v průmyslovém areálu ve Starém Městě u Frýdku - Místku. Objekt je zděné konstrukce. Nájem činí 100,- Kč/m2/měsíc.

Koeficient úpravy ceny 0,80

Upravená cena nájmu 80,- Kč/m2/měsíc

5. Pronájem komerčních prostor v objektu montované konstrukce v Třinci - Oldřichovicích. Jedná se o skladovací prostory v objektu montované železobetonové konstrukce. Objekt s dobrou dopravní dostupností u hlavní cesty. Nájem činí 115,- Kč/m2/měsíc.

Koeficient úpravy ceny 0,80

Upravená cena nájmu - 90,- Kč/m2/měsíc

S ohledem na technický stav komerčních prostor a s ohledem na výši technického a morálního opotřebení a tím nutnost drobných investic na jejich provoz , stanovují obvyklé nájemné komerčních prostor na částku ve výši : 85,- Kč/m2/měsíc.

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Nemovitosti pro administrativu
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,60 %

## Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Administrativní část	205,00	1 020,-	17 425,-	209 100,-
Výnosy celkem				209 100,-

## Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 209 100,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 2 657 517,36 Kč
- výměra stavebního pozemku: 4 632,00 m<sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha: 245,00 m<sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy: 140 563,85 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7 028,19 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

209 100,00 \* 40 % - 83 640,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 118 431,81 Kč

Míra kapitalizace 6,60 % / 6,60 %

**Cena stanovená výnosovým způsobem = 1 794 421,- Kč**

## Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Objekt se nachází ve stabilizované oblasti obchodního a komerčního areálu na okraji Frýdku - Místku. Celý areál je oplocený. Objekt je navenek stavebně uzavřený s možností celkové rekonstrukce a modernizace.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 803 386,90 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 1 794 421,00 Kč

Rozdíl R = 2 008 965,90 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 2 196 214,18 Kč

**Objekt č.p. 3236 - zjištěná cena = 2 196 214,18 Kč**

### 3. Objekt č.p. 3526

Jedná se o rozestavěný objekt č.p. 3526 na pozemku č. 6580/8.



#### 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 <sup>2</sup> ]
N.P.	16,75*12,40	=	207,70

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
N.P.	207,70 m <sup>2</sup>	4,37 m	907,65
Součet	<b>207,70 m<sup>2</sup></b>		<b>907,65</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $907,65 / 207,70 = 4,37$  m  
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $207,70 / 1 = 207,70$  m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
N.P.	(16,75*12,40)*(4,37)	=	907,65 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
N.P.	NP	907,65 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<u>907,65 m<sup>3</sup></u>

#### 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	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné o min. tl. 29 cm	P	100
3. Stropy	trámové polospalné	S	100
4. Krov, střecha	střecha pultová	S	100
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata	sekční	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	elektrický kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	nezjištěno	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu vybavení $K_4$ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30	10,46	100,00	10,46
2. Svislé konstrukce	P	21,40	100	0,46	9,84	12,41	0,00	0,00
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30	14,25	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20	7,82	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20	2,77	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60	0,76	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80	7,31	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,20	100	1,54	4,93	6,22	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80	1,01	0,00	0,00
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	4,04	0,00	0,00
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30	0,38	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	6,56	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33	1,68	0,00	0,00
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80	4,79	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40	8,07	0,00	0,00

17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,38	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20	2,77	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00	2,52	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	2,14	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90	3,66	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 79,30 Rozestavěnost: **10,46**  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,7930**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9518
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,7805
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7930
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 697,51</b>
<b>Plná cena:</b> 907,65 m <sup>3</sup> * 4 697,51 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 263 694,95 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,1046
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>445 982,49 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 100 = 23,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 23,0 % / 100)	*	0,770
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>343 406,52 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,523
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>179 601,61 Kč</b>
<b>Objekt č.p. 3526 - zjištěná cena</b>	=	<b>179 601,61 Kč</b>

## 4. Trafostanice

Jedná se o montovanou kompaktní kioskovou trafostanici od výrobce BETONBAU. V trafostanici je uložený transformátor 430 KVA. Trafostanice má prostor pro úpravu pro instalaci přívodních polí VN kabelové smyčky rozvodů VN-22kV.



### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Počet:** 1,00 Kč

### Ocenění

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

= 1 735 000,-

Základní cena upravená cena [Kč/Kč]

= **1 735 000,-**

**Plná cena:** 1,00 Kč \* 1 735 000,- Kč/Kč

= **1 735 000,- Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 60 = 21,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 21,7 \% / 100)$

\* 0,783

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **1 358 505,- Kč**

Koeficient pp

\* 0,523

**Cena stavby CS**

= **710 498,12 Kč**

**Trafostanice - zjištěná cena**

= **710 498,12 Kč**

### 5. Odkalovací nádrž přes 2 m3 OP

Jedná se o betonovou jímku, která slouží jako odkalovací nádrž pro dešťovou kanalizaci.





### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.6.2. Odkalovací nádrž přes 2 m<sup>3</sup> OP  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Výměra:

$2*4*5,0 = 40,00 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 420,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>14 678,38</b>
<b>Plná cena:</b> 40,00 m <sup>3</sup> * 14 678,38 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>587 135,20 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 13 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 13 / 80 = 16,3 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 16,3 \% / 100)$

Koeficient opotřebení: (1- 16,3 % / 100)	*	0,837
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>491 432,16 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,523
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>257 019,02 Kč</b>

**Odkalovací nádrž přes 2 m<sup>3</sup> OP - zjištěná cena** = **257 019,02 Kč**

## 6. Kanalizace splašková

Jedná se o přípojku splaškové kanalizace, která je provedena z plastového potrubí DN 150.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223  
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 25,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 117,92</b>
<b>Plná cena:</b> 25,00 m * 4 117,92 Kč/m	=	<b>102 948,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 43 / 80 = 53,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 53,8 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

\* 0,462

= **47 561,98 Kč**

\* 0,523

= **24 874,92 Kč**

**Kanalizace splašková - zjištěná cena**

= **24 874,92 Kč**

## 7. Přípojka vody

Jedná se o přípojku vody k hlavnímu objektu výrobní haly, která je provedena z plastového potrubí DN 50 mm.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

15,00 m

### Ocenění

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

= 465,-

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,1000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0700

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 570,31**

**Plná cena:** 15,00 m \* 1 570,31 Kč/m

= **23 554,65 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 55 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 43 / 55 = 78,2 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 78,2 \% / 100)$

\* 0,218

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **5 134,91 Kč**

Koeficient pp

\* 0,523

**Cena stavby CS**

= **2 685,56 Kč**

**Přípojka vody - zjištěná cena**

= **2 685,56 Kč**

## 8. Přípojka elektro

Jedná se o zemní kabel, který je vedený z objektu trafostanice do výrobní haly a rozestavěného objektu.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:**

58,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8590
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>613,26</b>
<b>Plná cena:</b> 58,00 m * 613,26 Kč/m	=	<b>35 569,08 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 71,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,283
=	<b>10 066,05 Kč</b>
*	0,523
=	<b>5 264,54 Kč</b>

**Přípojka elektro - zjištěná cena**

= **5 264,54 Kč**

## 9. Dešťová kanalizace

Jedná se o dešťovou kanalizaci v areálu, která je provedena z plastového potrubí o průměru DN 150.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 105,00 m

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>4 117,92</b>
<b>Plná cena:</b> 105,00 m * 4 117,92 Kč/m	=	<b>432 381,60 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 80 = 53,8 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 53,8 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,462
=	<b>199 760,30 Kč</b>
*	0,523
=	<b>104 474,64 Kč</b>

**Dešťová kanalizace - zjištěná cena**

= **104 474,64 Kč**

## 10. Šachty - kanalizace

Jedná se o kanalizační šachty vč. poklopu na objektu dešťové kanalizace. Šachtice jsou provedeny z betonových skruží.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.2.3. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců - hloubka 4 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	6,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	12 500,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0190
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>41 511,25</b>
<b>Plná cena:</b> 6,00 ks * 41 511,25 Kč/ks	=	<b>249 067,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 80 = 53,8 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 53,8 \% / 100)$

Nákladová cena stavby $CS_N$	=	<b>115 069,19 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,523
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>60 181,19 Kč</b>
<b>Šachty - kanalizace - zjištěná cena</b>	=	<b>60 181,19 Kč</b>

## 11. Zpevněná plocha asfaltová

Jedná se o zpevněnou plochu z asfaltového betonu na pozemcích č. 6580/14 a č. 6580/18.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.4.5. Plochy z betonu asfaltového tl. 50 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	2 644,00 m <sup>2</sup>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	475,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>1 526,75</b>
<b>Plná cena:</b> 2 644,00 m <sup>2</sup> * 1 526,75 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>4 036 727,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 17 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 60 = 71,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 71,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,283
=	<b>1 142 393,74 Kč</b>
*	0,523
=	<b>597 471,93 Kč</b>

Zpevněná plocha asfaltová - zjištěná cena

= **597 471,93 Kč**

### 12. Zpevněná plocha - dlažba

Jedná se o zpevněnou plochu, která je provedena z betonové dlažby 50/50 cm položené do pískového lože.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$$2,5 * 33 = 82,50 \text{ m}^2$$

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 205,-

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

\* 1,1000

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

\* 2,9220

Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>2</sup>]

= **658,91**

Plná cena:  $82,50 \text{ m}^2 * 658,91 \text{ Kč/m}^2$

= **54 360,08 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 43 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 7 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 43 / 50 = 86,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	<b>8 154,01 Kč</b>
*	0,523
=	<b>4 264,55 Kč</b>

Zpevněná plocha - dlažba - zjištěná cena

= **4 264,55 Kč**

### 13. Pozemek č. 6580/2

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba hlavního objektu areálu a to výrobní haly.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,528$

### 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	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,528 = 0,523$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 097,-	0,523		573,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6580/2	1 335	573,73	765 929,55
Stavební pozemek - celkem			1 335		<b>765 929,55</b>

**Pozemek č. 6580/2 - zjištěná cena celkem = 765 929,55 Kč**

### 14. Pozemek č. 6580/3

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba administrativního objektu č.p. 3236, která bezprostředně navazuje na objekt výrobní haly.

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,528$

### Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,528 = 0,523$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 097,-	0,523		573,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6580/3	248	573,73	142 285,04
Stavební pozemek - celkem			248		<b>142 285,04</b>

**Pozemek č. 6580/3 - zjištěná cena celkem = 142 285,04 Kč**

### 15. Pozemek č. 6580/8

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku se nachází stavba č.p. 3526. Jedná se o stavebně nedokončený objekt výrobní budovy.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 0,990**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,528**

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,528 = \mathbf{0,523}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 097,-	0,523		573,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6580/8	204	573,73	117 040,92
Stavební pozemek - celkem			204		<b>117 040,92</b>

**Pozemek č. 6580/8 - zjištěná cena celkem = 117 040,92 Kč**

### 16. Pozemek č. 6580/13

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha a nádvoří. na pozemku se nachází stavba železobetonové jímky.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,528$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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



$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,528 = \mathbf{0,523}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 097,-	0,523		573,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6580/13	8	573,73	4 589,84
Stavební pozemek - celkem			8		<b>4 589,84</b>

**Pozemek č. 6580/13 - zjištěná cena celkem = 4 589,84 Kč**

### 17. Pozemek č. 6580/14

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - manipulační plocha. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbami v areálu a stavebními pozemky.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,528}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,528 = \mathbf{0,523}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 097,-	0,523		573,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	6580/14	1 659	573,73	951 818,07
Stavební pozemek - celkem			1 659		<b>951 818,07</b>

**Pozemek č. 6580/14 - zjištěná cena celkem = 951 818,07 Kč**

### 18. Pozemek č. 6580/18

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako ostatní plocha - manipulační plocha. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbami v areálu a stavebními pozemky.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,528$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,528 = 0,523$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 097,-	0,523		573,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	6580/18	1 178	573,73	675 853,94
Stavební pozemek - celkem			1 178		<b>675 853,94</b>

**Pozemek č. 6580/18 - zjištěná cena celkem = 675 853,94 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Průmyslový areál

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	1 500,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	10 982,55 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	1 542,12 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	4 632,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Objekt č. 1</b>	
<b>Lokalita:</b>	Baška	
<b>Popis:</b>	<p>Jedná se o výrobní - skladovací areál o celkové výměře 5.564 m<sup>2</sup> v obci Baška. Na pozemku se nachází zrekonstruovaná výrobní hala o zastavěné ploše 824 m<sup>2</sup>. V přízemí haly se nachází zázemí pro zaměstnance včetně sociálního zařízení, výrobní, skladovací prostory a dílny. V 2NP se nachází administrativní část budovy. Kanceláře, zasedací místnost, sociální zařízení, technická místnost a půdní prostor s možností dalšího skladování. Vedle budovy stojí zastřešený skladovací prostor o výměře 637 m<sup>2</sup>. Před budovami jsou prostorné parkovací a obslužné místa. Areál je napojen na obecní vodovod, kanalizaci, elektřinu 230 / 400 V a plyn. Vytápění je plynové - teplovzdušné nebo elektrické klimatizační. Dle územního plánu spadá areál do zóny "výroba a skladování" s přípustným využitím: stavby pro skladování; stavby pro výrobu a výrobní služby, stavby pro velkoobchod, diskontní prodejny, stavby pro obchod, služby, ubytování, stravování a administrativu, stavby dílen a garáží; sociální zařízení sloužící zaměstnancům; byty pro majitele, zaměstnance a pod. Příjezd je po obecní asfaltové komunikaci.</p>	
<b>Pozemek:</b>	5 564,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	1 451,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	1 160,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95	
K2 Velikosti objektu - menší objekt	1,10	
K3 Poloha - Baška	1,00	
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00	
K5 Celkový stav - dobrý	1,00	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,97	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost	1,00	



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - Baška; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 17.4.2023	1 451,00	17 918	1,01	18 097

**Název:** Objekt č. 2

**Lokalita:** Frýdek - Místek - Zelinkovice

**Popis:** Jedná se o prodej průmyslového areálu o celkové ploše 8932m<sup>2</sup> v atraktivní části Frýdku – Místku, Zelinkovice, poblíž přehrady Olešná. Areál se skládá z výrobně-skladovací haly o podlahové ploše 1250m<sup>2</sup>, z toho 600m<sup>2</sup> má novou litou podlahu z drátkobetonu. Konstrukce haly i střecha je z železobetonu a je zde proveden nový rozvod elektřiny v mědi. Na tuto halu navazuje administrativní objekt o výměře 110m<sup>2</sup> po nové rekonstrukci, jedná se o nepodsklepenou budovu s kanceláři, kuchyňkou a šatnou. Před areálem je nová parkovací a manipulační zpevněná plocha z drátkobetonu a ze zámkové dlažby o celkové výměře 1100m<sup>2</sup> s novým oplocením. Součástí areálu je dále komerční pozemek o výměře 5600m<sup>2</sup> se zastavitelností 90%. V územním plánu je možné využití komerčního pozemku pro stavby drobné a řemeslné výroby, stavby pro skladování, velkoobchod, obchod, administrativu a další.

**Pozemek:** 7 528,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 404,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 1 250,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK	0,95
K2 Velikosti objektu - podobná velikost	1,05
K3 Poloha - Frýdek - Místek	1,00
K4 Provedení a vybavení - standardní	1,00
K5 Celkový stav - dobrý	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost	1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - podobná velikost; Poloha - Frýdek - Místek; Provedení a vybavení - standardní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 10.10.2023	1 404,00	15 883	0,95	15 089

**Název:** Objekt č. 3

**Lokalita:** Třinec

**Popis:** Do areálu přijedete po zpevněné komunikaci přes elektricky ovládanou bránu. Na celkové ploše areálu 4 170 m<sup>2</sup> stojí zděné garáže, personální zázemí, hala, přístřešky a venkovní volné plochy. Garáže jsou nyní využívány jako sklad a jsou nevytápěné. Personální zázemí a dílny prošly v průběhu let několika rekonstrukcemi, přes rozšíření, úpravu dispozice, zateplení až po přestavbu jedné z částí pro personál. Zde se nachází šatny, umývárny, denní místnost a WC. Dále jsou dílny pro dílenskou výrobu a sklady. Tyto prostory, rovněž jako personální zázemí, jsou vytápěné. Pod těmito částmi areálu se nachází jedno podzemní podlaží, které je

možné využívat jako sklady.

V poslední části budov se nachází hala o velikosti 405 m<sup>2</sup>. Hala je z ocelového montovaného skeletu s vyzdívkou a je vytápěná. Během několika let byla hala vylepšována, a v těch posledních bylo například přidáno již zmíněné vytápění, plynofikace a pořízen mostový jeřáb. Na zbylých venkovních plochách o rozloze 2 743 m<sup>2</sup> jsou postaveny celkem 3 přístřešky. Všechny přístřešky jsou montovány z oceli.

**Pozemek:** 4 355,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 650,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 2 100,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Informace z RK 0,95

K2 Velikosti objektu - podobná velikost 1,00

K3 Poloha - Třinec 1,10

K4 Provedení a vybavení - standadní 1,00

K5 Celkový stav - dobrý 1,00

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,97

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost 1,00



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Informace z RK; Velikosti objektu - podobná velikost; Poloha - Třinec; Provedení a vybavení - standadní; Celkový stav - dobrý; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>c</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
16 600 000	1 650,00	10 061	1,01	10 162

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena pomocí porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ komerční stavby, velikost podlahové plochy, technický stav nemovitosti , umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze nemovitostí a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v posledním sledovaném období.

Po provedeném porovnání s přihlédnutím ke všem kladným a záporným stránkám nemovitosti a po vyhodnocení současné situace na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji, stanovují obvyklou cenu nemovitostí uvedených na listu vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek a to : pozemku č. 6380/2, jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 65803, jehož součástí je stavba č.p. 3236, pozemku č. 6580/8 jehož součástí je stavba č.p. 3226, pozemku č. 6580/13 jehož součástí je stavba bez č.p , pozemku č. 6580/14 a pozemku č. 6580/18 na celkovou částku ve výši :

**22 000 000,- Kč.**

Minimální jednotková porovnávací cena	10 162 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 449 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	18 097 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>14 449 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 500,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>21 673 500 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Výrobní hala bez č.p.	9 855 030,- Kč
2. Objekt č.p. 3236	2 196 214,- Kč
3. Objekt č.p. 3526	179 602,- Kč
4. Trafostanice	710 498,- Kč
5. Odkalovací nádrž přes 2 m <sup>3</sup> OP	257 019,- Kč
6. Kanalizace splašková	24 875,- Kč
7. Přípojka vody	2 686,- Kč
8. Přípojka elektro	5 265,- Kč
9. Dešťová kanalizace	104 475,- Kč
10. Šachty - kanalizace	60 181,- Kč
11. Zpevněná plocha asfaltová	597 472,- Kč
12. Zpevněná plocha - dlažba	4 265,- Kč
13. Pozemek č. 6580/2	765 930,- Kč
14. Pozemek č. 6580/3	142 285,- Kč
15. Pozemek č. 6580/8	117 041,- Kč
16. Pozemek č. 6580/13	4 590,- Kč
17. Pozemek č. 6580/14	951 818,- Kč
18. Pozemek č. 6580/18	675 854,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 16 655 100,- Kč**

slovy: Šestnáctmilionůšestsetpadesátpěttisícjedensto Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>16 655 100 Kč</b>
slovy: Šestnáctmilionůšestsetpadesátpěttisícjedensto Kč	

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Průmyslový areál	21 673 500,- Kč

Porovnávací hodnota	21 673 500 Kč
---------------------	---------------

## **Silné stránky**

---

- + objekt s komerčním využitím
- + velmi dobrá dopravní dostupnost vč. kamiónové dopravy
- + výhodná lokalita s ohledem na účel využití
- + oplocený objekt
- + poměrně dobrý technický stav objektu
- + možnost dalšího rozšíření - nedokončená stavba

## **Slabé stránky**

---

- schází PENB
- vyšší stupeň technického a morálního opotřebení interiéru objektu č.p. 3236

**Obvyklá cena**

**22 000 000 Kč**

slovy: Dvacetdvamilionů Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při stanovení konečné ceny bylo znalcem zjištěno, že trh s podobnými nemovitostmi v dané lokalitě existuje a znalci se podařilo zjistit dostatečně odpovídající počet uskutečněných převodů obdobných nemovitostí nebo obchodních nabídek.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitosti určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Pro porovnání byly proto vybrány nemovitosti z nabídky realitní agentury působící v regionu ve sledovaném čase a období.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Znalec při stanovení tržní hodnoty nemovitosti použil několik oceňovacích metod ( metoda nákladová, výnosová metoda a porovnávací metoda ). Každá z použitých metod má své přednosti a nevýhody. Z tohoto důvodů znalec provedl podrobnou analýzu nemovitosti. Pro hodnocení byla zvolena strategická SWOT analýza.

- Silné stránky

- objekt s komerčním využitím
- velmi dobrá dopravní dostupnost
- objekt v dosahu centru města
- možnost rekonstrukce a modernizace objektu
- dobrý technický stav

- Slabé stránky

- nedokončená stavba na pozemku č. 6580/8
- schází PENB

- Příležitosti

- možnost další výstavby v areálu
- poměrně atraktivní místo z hlediska účelu využití objektu
- rozvojové možnosti v nejbližším okolí

- Hrozby

- delší dobu neužívaný objekt

Znalec provedl důkladnou kontrolu realitního trhu, ale bylo zjištěno, že nemovitosti tohoto typu jsou v daném místě a ve hledaném čase předmětem obchodování.

Z tohoto důvodu znalec volil použít kombinaci porovnávací metody, výnosové metody a nákladové metody. Pro tento účel znalec provedl důkladnou analýzu současného stavu realitního trhu vč. podrobného průzkumu trhu v dané lokalitě. Ve znaleckém posudku jsou uvedeny získané údaje z nájmu podobných prostor. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají stejné nebo podobné charakteristické znaky jako má oceňovaná nemovitost. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ nemovitosti, konstrukce domu, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost, technický stav a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly získány jednak z vlastní databáze znalce a rovněž bylo využito informací z dostupných databází realitních agentur působících v regionu. Pro porovnání byly vybírány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.



Výsledkem a závěrem těchto použitých metod ( Metoda administrativní ceny, kombinace nákladové a výnosové metody a porovnávací metody ) je stanovená konečná tržní hodnota nemovitosti ( obvyklá cena ), která je uvedena v tomto znaleckém posudku. Znalec poté provedl závěrečnou analýzu všech získaných údajů a po zvážení celkové situace na realitním trhu stanovil celkovou tržní hodnotu nemovitosti.

Při stanovení konečné ceny nemovitosti bylo rovněž znalcem přihlédnuto k aktuální situaci na realitním trhu, kdy nemovitosti tohoto typu se na trhu prodávají. V tomto případě se jedná o stavbu s komerčním využitím v průměrném technickém stavu s určitou garantovanou mírou výnosnosti. Objekt nabízí další rozvojové možnosti.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě objednávky je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí , které jsou uvedeny na listu vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek v obci Frýdek - Místek a to :  
- pozemku č. 6580/2, jehož součástí je stavba bez č.p. , pozemku č. 6580/3, jehož součástí je stavba č.p. 3236, pozemku č. 6580/8 jehož součástí je stavba č.p. 3526, pozemku č. 6580/13 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku č. 6580/14 a pozemku č. 6580/18.

**Obvyklá cena**

**22 000 000 Kč**

slovy: Dvacetdvamilionů Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

List vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 2	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 3	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 4	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 5	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 6	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 7	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofomapa	1
Fotografie nemovitosti - interiér	1
Fotografie - exteriér	1

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1580/73/23.

Ve Vratimově 10.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Miroslav Balnar  
Vratimovská 425  
739 32 Vratimov - Horní Datyně

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 1580/73/23

	počet stran A4 v příloze:
List vlastnictví č. 2725 pro k.ú. Frýdek	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 2	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 3	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 4	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 5	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 6	1
List vlastnictví č. 2725 - str. 7	1
Kopie katastrální mapy	1
Ortofomapa	1
Fotografie nemovitosti - interiér	1
Fotografie - exteriér	1

á pošta



### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2023 08:55:02

Vyhotoveno daňovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel cvěření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634956 Frýdek

List vlastnictví: 2725

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo SJM Malcher Richard a Malcherová Hana, č.p. 546, 73901 Baška		

SJM = společné jmění manželů

#### B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6580/2	1335	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 6580/2				
6580/3	248	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Frýdek, č.p. 3236, adminis. Stavba stojí na pozemku p.č.: 6580/3				
6580/8	204	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Frýdek, č.p. 3526, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 6580/8				
6580/13	8	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba Stavba stojí na pozemku p.č.: 6580/13				
6580/14	1659	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území
6580/18	1178	ostatní plocha	manipulační plocha	chráněná ložisková území

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

#### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

##### o Věcné břemeno (podle listiny)

vedení stávajících inženýrských sítí a přístupu za účelem oprav a údržby těchto sítí

Oprávnění pro

Parcela: 6579/11

Povinnost k

Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/8

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 6029/1999.

POLVZ:73/2000

Z-2000073/2000-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

##### o Předkupní právo

Oprávnění pro

Lesostavby Frýdek-Místek a. s., Slezská 2766, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 45193118

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2023 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek  
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 2725  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

- Povinnost k*  
Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/8  
*Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 6029/1999.* POLVZ:73/2000 Z-2000073/2000-802  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o *Věcné břemeno vedení*  
*stávajících inženýrských sítí a přístup na pozemek*  
*Oprávnění pro*  
Lesostavby Frýdek-Místek a. s., Slezská 2766, Frýdek,  
73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 45193118  
*Povinnost k*  
Parcela: 6580/14  
*Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3075/1996.* POLVZ:1323/1996 Z-2001323/1996-802  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o *Věcné břemeno (podle listiny)*  
- zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy  
- v rozsahu dle geometrického plánu č. 4332-876/2010, 359-876/2010  
*Oprávnění pro*  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035  
*Povinnost k*  
Parcela: 6580/18  
*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.07.2011. Právní účinky*  
*vlkladu práva ke dni 05.08.2011.* V-5350/2011-802  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o *Věcné břemeno (podle listiny)*  
- zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy  
- v rozsahu dle geometrického plánu č. 4614-468b/2012  
*Oprávnění pro*  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035  
*Povinnost k*  
Parcela: 6580/18  
*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.03.2013. Právní účinky*  
*vlkladu práva ke dni 13.05.2013.* V-2513/2013-802  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o *Zástavní právo smluvní*  
- ve výši 5.155.000,- Kč  
- do výše 5.155.000,- Kč  
- do výše 5.155.000,- Kč, doba vzniku do 15.12.2021  
*Oprávnění pro*  
Lesostavby Frýdek-Místek a. s., Slezská 2766, Frýdek,  
73801 Frýdek-Místek, RČ/IČO: 45193118  
*Povinnost k*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.  
strana 2

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2023 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek  
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 2725  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

#### Typ vztahu

##### Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2, Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2016 14:07:12. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Frýdek-Místek

V-12620/2016-802

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 08.04.2020.

V-2214/2020-802

Pořadí k 13.12.2016 14:07

##### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2016 14:07:12. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Frýdek-Místek

V-12620/2016-802

##### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2016 14:07:12. Zápis proveden dne 04.01.2017; uloženo na prac. Frýdek-Místek

V-12620/2016-802

##### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 3.537.721,48 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2, Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Jindřichův Hradec, Mgr. Martin Roubal, 188 EX-157/2018 -17 ze dne 15.08.2018. Právní moc ke dni 17.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2018 08:00:00. Zápis proveden dne 21.11.2018.

V-10153/2018-802

Pořadí k 25.06.2018 00:00

##### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 525.000,- Kč, spolu s úrokem z prodlení ve výši 94.643,84 Kč, s úrokem z prodlení 8,5 % ročně z částky 525.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Stýskala Ivo Ing., [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2, Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.  
strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2023 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek  
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 2725  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Exekutorský úřad Frýdek-Místek, Mgr. Kocinec Jaroslav, LL.M, 142 EX-00727/2022 -  
014 (29 EXE 3645/2021) ze dne 18.10.2022. Právní moc ke dni 18.11.2022. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 14:03:29. Zápis proveden dne 10.01.2023.  
V 10460/2022-802

Pořadí k 20.09.2022 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jakub Effenberger,  
Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Malcher Richard, č.p. 546, 73901 Baška, RČ/IČO:  
[redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j.  
219EX-00048/2020 -025 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
29.01.2020 12:12:49. Zápis proveden dne 31.01.2020; uloženo na prac. Kolín  
Z-651/2020-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2,  
Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín, Mgr. Jakub  
Effenberger, 219 EX-00048/2020 -024 (29 EXE 2044/2020) ze dne 28.01.2020.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 12:12:03. Zápis proveden dne  
31.01.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek  
Z-503/2020-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-00048/2020  
-024. Právní moc ke dni 04.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
17.10.2021 23:01:59. Zápis proveden dne 26.10.2021; uloženo na prac. Frýdek-  
Místek  
Z-4309/2021-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-00048/2020  
-024. Právní moc ke dni 22.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku  
24.03.2023 22:21:49. Zápis proveden dne 27.03.2023; uloženo na prac. Frýdek-  
Místek  
Z-991/2023-802

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01 Jindřichův Hradec

Povinnost k

Malcher Richard, č.p. 546, 73901 Baška, RČ/IČO:  
[redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jindřichův  
Hradec 188 EX-6/2020 -16 (26 EXE 2209/2020) ze dne 21.02.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 21.02.2020 14:31:53. Zápis proveden dne 24.02.2020; uloženo  
na prac. Frýdek-Místek  
Z-1015/2020-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.  
strana 4



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2023 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598003 Frýdek-Místek

Kat.území: 634956 Frýdek

List vlastnictví: 2725

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

###### Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2,  
Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jindřichův Hradec,  
Mgr. Martin Roubal, 188 EX-6/2020 -18 (26 EXE 2209/2020) ze dne 21.02.2020.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2020 14:31:53. Zápis proveden dne  
25.02.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1016/2020-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 188 EX-6/2020.  
Právní moc ke dni 05.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.04.2020  
11:31:46. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1875/2020-802

#### o Zahájení exekuce

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

###### Povinnost k

Malcher Richard, č.p. 546, 73901 Baška, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-  
Místek 142 EX-01100/2021 -036 (29 EXE 3645/2021) ze dne 03.02.2022. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 13:45:10. Zápis proveden dne 07.02.2022;  
uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1249/2022-802

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

###### Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2,  
Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Frýdek-Místek,  
Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., 142 EX-01100/2021 -037 (29 EXE 3645/2021) ze dne  
03.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 13:45:10. Zápis  
proveden dne 08.02.2022; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-1250/2022-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142 EX-01100/2021  
-037. Právní moc ke dni 08.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
09.03.2022 05:14:59. Zápis proveden dne 11.03.2022; uloženo na prac. Frýdek-  
Místek

Z-1761/2022-802

#### o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

###### Povinnost k

Malcher Richard, č.p. 546, 73901 Baška, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203  
EX-26794/2022 -7 (26 EXE 5216/2022-8) ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 22.11.2022 12:29:41. Zápis proveden dne 25.11.2022; uloženo na prac.  
Frýdek-Místek

Z-7853/2022-802

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.  
strana 5

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2023 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek  
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 2725  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

###### Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2,  
Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr.  
Lukáš Jicha 203 EX-26794/2022 -15 (26 EXE 5216/2022-8) ze dne 22.11.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 12:29:41. Zápis proveden dne  
30.11.2022; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-7854/2022-802

#### o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jicha, Komenského 38, 750 02 Přerov

###### Povinnost k

Malcherová Hana, č.p. 546, 73901 Baška, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Přerov 203  
EX-26794/2022 -7 (26 EXE 5216/2022-8) ze dne 22.11.2022. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 22.11.2022 12:29:41. Zápis proveden dne 25.11.2022; uloženo na prac.  
Frýdek-Místek

Z-7853/2022-802

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

###### Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2,  
Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov, JUDr.  
Lukáš Jicha 203 EX-26794/2022 -15 (26 EXE 5216/2022-8) ze dne 22.11.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2022 12:29:41. Zápis proveden dne  
30.11.2022; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-7854/2022-802

#### o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

###### Povinnost k

Malcher Richard, č.p. 546, 73901 Baška, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

#### o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

###### Povinnost k

Malcherová Hana, č.p. 546, 73901 Baška, RČ/IČO:  
[REDAKCE]

#### o Změna výměr obnovou operátu

###### Povinnost k

Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/2, Parcela: 6580/3, Parcela: 6580/8

#### o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

##### Bruzovice

###### Povinnost k

Parcela: 6580/13, Parcela: 6580/14, Parcela: 6580/18, Parcela: 6580/2, Parcela:  
6580/3, Parcela: 6580/8

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.  
strana 6

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2023 08:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598003 Frýdek-Místek  
Kat.území: 634956 Frýdek List vlastnictví: 2725  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- o Kupní smlouva V11 3075/1996 ze dne 2.9.1996, právní účinky vkladu ke dni 19.9.1996.  
POLVZ:1323/1996 Z-2001323/1996-802  
Pro: Malcher Richard a Malcherová Hana, č.p. 546, 73901 Baška RČ/IČO: [REDACTED]
- o Kupní smlouva V11 6029/1999 ze dne 16.12.1999, právní účinky vkladu ke dni 22.12.1999.  
POLVZ:73/2000 Z-2000073/2000-802  
Pro: Malcher Richard a Malcherová Hana, č.p. 546, 73901 Baška RČ/IČO: [REDACTED]

**F Vztah horitovaných 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 Frýdek-Místek, kód: 802.**

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.08.2023 09:10:52

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.  
strana 7



Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj Katastrální pracoviště Frýdek-Místek	Okres Frýdek-Místek	Obec Frýdek-Místek	Podpis
Kat. území Frýdek	Mapový list č. OSTRAVA 6-9/44	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko
Stav k 25.08.2023 08:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 25.08.2023 09:14:19	





Výroba



Výroba



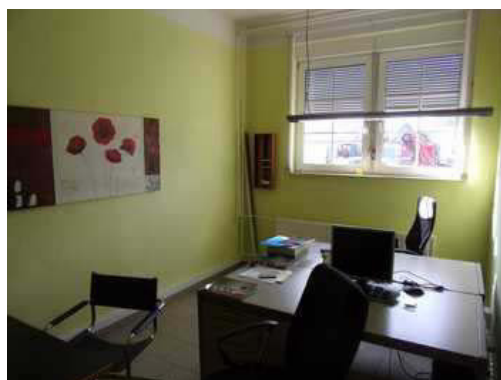
Sklad



Sociální zázemí



Kancelář



Kancelář



Kotel na TO



Výroba



Výrobní hala



Administrativa



Trafostanice



Zpevněná plocha



Jímka



Zpevněné plocha



Hala - boční pohled



Nedokončená stavba