

Znalecký posudek č. 2700-02/22

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku p.č. St. 440, jehož součástí je stavba č.e. 528 s příslušenstvím a pozemků p.č. 3160/2, 3162/2, 3163/1, 3163/2, 3163/4, 3163/5, 3163/6, 3164/1 a 3164/2 s příslušenstvím
v katastrálním území Horní Bečva, obec Horní Bečva, okres Vsetín



Objednatel posudku:

Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava
17. listopadu 2172/15
708 00 Ostrava-Poruba
IČ: 61989100

Účel posudku:

Zjištění ceny pro potřeby objednatele

**Podle stavu ke dni 13.1.2022
posudek vypracoval:**

Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

Obor a odvětví:

ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Číslo vyhotovení:

1/3, 2/3

Posudek obsahuje 32 stran, včetně 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Havířově, 13.1.2022

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky č. 10117335/982 ze dne 21.12.2021. Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 8.1.2021 za přítomnosti zástupce objednatele posudku pana Jonáše.

3. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

Výpis z katastru nemovitostí

Vyhotoven Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí dne 6.8.2020, LV 1895 (viz. přílohu).

Kopie z katastrální mapy

Vyhotovena dne 13.1.2022 (viz. přílohu).

Okres: Vsetín
Obec: Horní Bečva
Katastrální území: Horní Bečva
Měřítko: 1:1000

Stavebně právní dokumentace

Stavební povolení

Nebylo předloženo.

Kolaudační rozhodnutí

Nebylo předloženo.

Dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací

Nebyla předložena.

Jiná

Územní plán obce Horní Bečva.

Výkresová dokumentace

Část projektové dokumentace „Výukové centrum Horní Bečva Na Radlickém 528“ vypracovaná Janem Olšarem v 04/2002.

Ostatní dokumentace

- Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a nájmu movitých věcí uzavřená mezi pronajímatelem Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava a nájemcem Outdoor plus s.r.o. dne 24.7.2019,
- Nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava a nájemcem Jirí Křenek.

4. Obsah posudku

Předmětem ocenění je pozemek p.č. St. 440, jehož součástí je stavba č.e. 528 s příslušenstvím a pozemky p.č. 3160/2, 3162/2, 3163/1, 3163/2, 3163/4, 3163/5, 3163/6, 3164/1 a 3164/2 s příslušenstvím. Pozemky se nachází v katastrálním území Horní Bečva.

Příjezd je po zpevněné místní komunikaci, z inženýrských sítí je možné napojení pouze na vodovod a elektro. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně rodinnými domy a rekreačními objekty. Na pozemcích se, kromě budovy č.e. 528, nenachází žádné další stavby. Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou venkovní úpravy, a to přípojka vody, přípojka kanalizace do ČOV, přípojka NN, ČOV, zpevněné plochy, požární nádrž a studna, a dále trvalé porosty, jejichž stav je průměrný. Vzhledem k tomu, že cena venkovních úprav a trvalých porostů má na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí zanedbatelný vliv, tyto se samostatně neoceňují.

B. Odhad

Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění v § 2, odst. 1 uvádí: Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

V odst. 2 je uvedeno: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

Znalec provedl šetření na webových stránkách <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, kde zjistil, že v relevantním období, tj. od začátku roku 2021 dosud, nebyl v obci Horní Bečva realizován žádný převod obdobného nemovitého majetku, který by bylo možné použít pro zjištění obvyklé ceny porovnaním, není tak možné obvyklou cenu určit.

Z tohoto důvodu bude ocenění, ve smyslu § 2, odst. 3 (V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny) a § 2, odst. 4 (Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. 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), provedeno tržní hodnotou za použití inzerovaných prodejů obdobného majetku v širším okolí.

Pro zjištění tržní hodnoty zvolil znalec následující způsob ocenění:

1. Nejprve bude provedeno ocenění nákladovým způsobem – věcnou hodnotou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb.,
2. Poté bude provedeno ocenění výnosovým způsobem – čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení stavby. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného ze stavby v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů ze stavby, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy ze stavby,
3. Dále bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem – podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc,
4. Závěrečný odhad tržní hodnoty bude proveden podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Popisy objektů

1) Objekty

a) Budova č.e. 528

Rekreační objekt se nachází v katastrálním území Horní Bečva. Objekt tvoří dvě budovy, které jsou vzájemně funkčně propojeny. Přední část tvoří zázemí pro obsluhu celého zařízení. Jedná se o původně rekreační chalupu ze 60-tých let minulého století. V roce 1990 byla provedena přístavba zadní části, která tvoří hlavní ubytovací kapacitu se stravovacím zázemím. Ubytovací kapacita této části činí 46 lůžek. Vybavení pokojů odpovídá roku výstavby tj. 1990. Na každém podlaží jsou sprchy a oddělená WC pro muže a ženy.

Objekt	volně stojící
Půdorys	nepřavidelný
Podsklepení	částečně (původní část)
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	1 (původní část) a 2 (přístavba)
Podkroví	v celém rozsahu (původní část i přístavba)

Stáří a technický stav objektu:

Původní část:	
Užívání od roku	1960
Provedené úpravy / rok	spolu s přístavbou zadní části byla v roce 1990 provedena i rekonstrukce původní části
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je průměrný
Přístavba/Nástavba:	v roce 1990 byla provedena přístavba zadní části objektu. Jedná se nepodsklepenou budovu se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím a půdou pod sedlovou střechou

Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Nejsou patrné.

Stupeň dokončení u nedokončených konstrukcí:

Všechny konstrukce a vybavení jsou dokončeny.

Zjištění charakteru pro ocenění nákladovým způsobem:

Objekt nesplňuje podmínky rodinného domu ani stavby pro individuální rekreaci, nejedná se o samostatnou garáž ani o vedlejší stavbu. Objekt není rozdělen na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb., ocení se tedy podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb..

Objekt má zastavěnou plochu větší než 150 m². Prostory nad 400 m³ nedosahují ²/₃ obestavěného prostoru objektu, nejedná se tedy ve smyslu § 12 odst. 1 vyhlášky o halu, ocení se nákladovým způsobem jako budova podle § 12 vyhlášky. Podle účelu užití se jedná o budovu pro ubytování, tj. typ G₂.

2) Pozemky

a) Pozemky p.č. St. 440, 3163/2 a 3163/5

V obci k datu ocenění není vydaná platná cenová mapa stavebních pozemků, je proto postupováno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., § 3. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek vedený jako zastavěná plocha a pozemky ve funkčním celku, ocení se podle § 4 odst. 1.

b) Pozemky ostatní

Oceňované zemědělské pozemky jsou v územním plánu obce určeny pro zemědělství a jako krajinná zeleň bez možnosti výstavby. Ocenění pozemků se proto provede podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., § 6.

Pozemek p.č. 2163/4 – ostatní plocha – neplodná půda je v územním plánu obce určen taktéž pro zemědělství bez možnosti výstavby. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky nebo komerčně využít, ocení se dle § 9 odst. 6 vyhlášky.

3) Věcná práva

a) Věcné břemeno

Na nemovitých věcech podle výpisu z KN, podle zjištění na místě ani podle sdělení zástupce objednatele posudku nevážnou žádná věcná břemena.

Ocenění

1) Objekty

1.a) Věcná hodnota podle vyhlášky 424/2021 Sb.

1.b) Budova č.e. 528 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: G₂. budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 113012 Budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

Koeficient změny ceny stavby: 2,398

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,40 m	10,10*8,80	=	88,88 m ²
1.NP	3,00 m	14,45*8,75+4,80*2,55+20,15*10,35 +3,90*3,45+7,90*5,40	=	403,35 m ²
2.NP	3,20 m	20,15*10,35	=	208,55 m ²
podkroví	3,30 m	14,45*8,75+20,15*10,35	=	334,99 m ²
Součet:	11,90 m			1 035,77 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,09 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 258,94 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	2,40 * 10,10*8,80	=	213,31 m ³
1.NP	3,00 * (14,45*8,75+4,80*2,55+20,15*10,35 +3,90*3,45+7,90*5,40)	=	1 210,04 m ³
2.NP	3,20 * 20,15*10,35	=	667,37 m ³
zastřešení vč. podkroví	4,50/2 * (14,45*8,75) + (3,20+1,20/2) * (20,15*10,35)	=	1 076,98 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 167,70 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	6,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – cihelné zdivo tl. 45 cm	15,00 %	Standardní
3. Stropy – s rovným podhledem	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha – krov dřevěný sedlový	6,10 %	Standardní
5. Krytiny střech – plechová	2,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – štukové	7,10 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné omítky a kamenný obklad	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické – v sociálním zařízení a v kuchyni	3,10 %	Standardní
10. Schody – betonové	2,80 %	Standardní
11. Dveře – dřevěné	3,80 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna – kastlíková	5,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Povrchy podlah – PVC, dlažby, koberce	3,30 %	Standardní
15. Vytápění – elektrické akumulární	4,90 %	Standardní
16. Elektroinstalace – 230/400 V	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod – studená i teplá	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace – od zařizovacích předmětů	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod – není	0,30 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody – bojler	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní – linka, sporák elektrický	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení – umyvadla, WC, sprchové kouty	4,30 %	Standardní
24. Výtahy – nejsou	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní – není	4,40 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
20. Vnitřní plynovod	-0,54 * 1,852 * 0,30 %	- 0,0030
24. Výtahy	-0,54 * 1,852 * 1,40 %	- 0,0140
25. Ostatní	-0,54 * 1,852 * 4,40 %	- 0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9390

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 710,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	* 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	* 0,9455
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	* 0,9796
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	* 0,9390
Polohový koeficient K ₅ :	* 0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i :	* 2,3980
Základní jednotková cena upravená:	= 4 776,42 Kč/m³
Základní cena upravená: 3 167,70 m ³ * 4 776,42 Kč/m ³	= 15 130 265,63 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

- Základy včetně zemních prací – standardní 50 %
 opotřebení: $62 / (62 + 138) * 100 = 31,000 \%$
 $31,000 \% * 6,30 \% * 50 \% / 0,9390$ + 1,040 %
- Základy včetně zemních prací – standardní 50 %
 opotřebení: $32 / (32 + 168) * 100 = 16,000 \%$
 $16,000 \% * 6,30 \% * 50 \% / 0,9390$ + 0,537 %
- Svislé konstrukce – standardní 50 %
 opotřebení: $62 / (62 + 138) * 100 = 31,000 \%$
 $31,000 \% * 15,00 \% * 50 \% / 0,9390$ + 2,476 %
- Svislé konstrukce – standardní 50 %
 opotřebení: $32 / (32 + 168) * 100 = 16,000 \%$
 $16,000 \% * 15,00 \% * 50 \% / 0,9390$ + 1,278 %
- Stropy – standardní 33 %
 opotřebení: $62 / (62 + 138) * 100 = 31,000 \%$
 $31,000 \% * 8,20 \% * 33 \% / 0,9390$ + 0,893 %

3. Stropy – standardní 67 % opotřebení: $32 / (32 + 168) * 100 = 16,000 \%$ $16,000 \% * 8,20 \% * 67 \% / 0,9390$	+ 0,936 %
4. Krov, střecha – standardní 33 % opotřebení: $62 / (62 + 88) * 100 = 41,333 \%$ $41,333 \% * 6,10 \% * 33 \% / 0,9390$	+ 0,886 %
4. Krov, střecha – standardní 67 % opotřebení: $32 / (32 + 118) * 100 = 21,333 \%$ $21,333 \% * 6,10 \% * 67 \% / 0,9390$	+ 0,929 %
5. Krytiny střech – standardní opotřebení: $32 / (32 + 48) * 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% * 2,70 \% / 0,9390$	+ 1,150 %
6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $32 / (32 + 48) * 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% * 0,60 \% / 0,9390$	+ 0,256 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $32 / (32 + 48) * 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% * 7,10 \% / 0,9390$	+ 3,024 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $32 / (32 + 28) * 100 = 53,333 \%$ $53,333 \% * 3,20 \% / 0,9390$	+ 1,818 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: $32 / (32 + 18) * 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% * 3,10 \% / 0,9390$	+ 2,113 %
10. Schody – standardní 50 % opotřebení: $62 / (62 + 138) * 100 = 31,000 \%$ $31,000 \% * 2,80 \% * 50 \% / 0,9390$	+ 0,462 %
10. Schody – standardní 50 % opotřebení: $32 / (32 + 168) * 100 = 16,000 \%$ $16,000 \% * 2,80 \% * 50 \% / 0,9390$	+ 0,239 %
11. Dveře – standardní opotřebení: $32 / (32 + 48) * 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% * 3,80 \% / 0,9390$	+ 1,619 %
13. Okna – standardní opotřebení: $32 / (32 + 48) * 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% * 5,90 \% / 0,9390$	+ 2,513 %
14. Povrchy podlah – standardní opotřebení: $32 / (32 + 48) * 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% * 3,30 \% / 0,9390$	+ 1,406 %
15. Vytápění – standardní opotřebení: $32 / (32 + 18) * 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% * 4,90 \% / 0,9390$	+ 3,340 %
16. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $32 / (32 + 18) * 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% * 5,80 \% / 0,9390$	+ 3,953 %
17. Bleskosvod – standardní opotřebení: $32 / (32 + 18) * 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% * 0,30 \% / 0,9390$	+ 0,204 %
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebení: $32 / (32 + 18) * 100 = 64,000 \%$ $64,000 \% * 3,30 \% / 0,9390$	+ 2,249 %

19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: $32 / (32 + 28) * 100 = 53,333 \%$ $53,333 \% * 3,20 \% / 0,9390$	+ 1,818 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $32 / (32 + 8) * 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% * 2,20 \% / 0,9390$	+ 1,874 %	
22. Vybavení kuchyní – standardní opotřebení: $32 / (32 + 3) * 100 = 91,429 \%$ $91,429 \% * 1,80 \% / 0,9390$	+ 1,753 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: $32 / (32 + 28) * 100 = 53,333 \%$ $53,333 \% * 4,30 \% / 0,9390$	+ 2,442 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 41,208 %	
Odpočet opotřebení: 15 130 265,63 Kč * 41,208 %		– 6 234 879,86 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 8 895 385,77 Kč

Budova č.e. 528 – zjištěná cena: 8 895 385,77 Kč

2) Pozemky

2.a) Věcná hodnota podle vyhlášky 424/2021 Sb.

2.a.1) Pozemky p.č. St. 440, 3163/2 a 3163/5 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Horní Bečva

Název okresu: Vsetín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. K.ú. lázeňských míst typu A a obce s turist. středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,204,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 659,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00

3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochr. pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index cenového porovnání dle § 4: I = I₀ = 1,000

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 659,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 440	zastavěná plocha a nádvoří	404	266 236,-
3163/2	trvalý travní porost	1 290	850 110,-
3163/5	ostatní plocha - ostatní komunikace	630	415 170,-
	Součet:	2 324	1 531 516,-

Pozemky p.č. St. 440, 3163/2 a 3163/5 – zjištěná cena: 1 531 516,- Kč

2.a.2) Pozemky ostatní – § 6, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Horní Bečva

Název okresu: Vsetín

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. K.ú. lázeňských míst typu A a obce s turist. středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1 204,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 659,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 % *	1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3160/2	trvalý travní porost	84844	4 423	1,57	2,1980	9 721,75
3160/2	trvalý travní porost	83939	264	1,17	1,6380	432,43

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
3162/2	orná půda	84844	2 925	1,57	2,1980	6 429,15
3162/2	orná půda	83939	85	1,17	1,6380	139,23
3163/1	orná půda	84844	1 767	1,57	2,1980	3 883,87
3163/6	trvalý travní porost	83939	61	1,17	1,6380	99,92
3164/1	trvalý travní porost	84844	144	1,57	2,1980	316,51
3164/2	trvalý travní porost	84844	834	1,57	2,1980	1 833,13
Součet:			10 503			22 855,99

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
3163/4	ostatní plocha - neplodná půda	2 912	0 %	26,3600	76 760,32

Pozemky ostatní – zjištěná cena: 99 616,31 Kč

Ceny pozemků:

- a) Pozemky p.č. St. 440, 3163/2 a 3163/5 1 531 516,- Kč
 b) Pozemky ostatní 99 616,31 Kč

Cena pozemků činí celkem: 1 631 132,31 Kč

Cena po zaokrouhlení: 1 631 130,- Kč

3) Věcná práva

3.a) Cenový předpis

3.a.1) Věcné břemeno – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Hodnota věcného břemene: = 0,- Kč

4) Ocenění výnosovou metodou

Vzhledem k tomu, že rekreační objekt je pronajat, a to až do roku 2024, za roční nájemné ve výši 180.000,- Kč bez DPH, je pro výpočet tržní hodnoty použito i ocenění výnosovou metodou za použití smluvního nájemného.

Výpočet ceny výnosovým způsobem				
a) Výměry pronajímaných ploch:				
Ostatních plochy:		m ²		842,00
b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):				
Ostatní plochy				
rekreace	213,78 Kč *	842,00 m ²	Kč/rok	180 002,76
c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:				
Provize za pronájem			Kč	0,-
Uvedení do pronajímatelného stavu			Kč	0,-
Jednorázové náklady celkem	N_J		Kč	0,-

d) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	8 895 385,77
Náklady na provoz	$RC * 0,50 \%$	Kč/rok	44 476,93
Náklady na údržbu	$RC * 0,50 \%$	Kč/rok	44 476,93
Pojištění	$RC * 0,23 \%$	Kč/rok	20 459,39
Daň z nemovitosti		Kč/rok	7 901,-
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	117 314,25
Čisté výnosy	$V = VC - N_R$	Kč/rok	62 688,51
e) Výpočet výnosové hodnoty věcnou rentou:			
Úroková míra	i		0,0700
Výnosová hodnota	$V / i - N_J$	Kč	895 550,-

5) Ocenění porovnávací metodou

Ocenění rekreačního objektu s příslušenstvím, je provedeno pomocí porovnávací metody za použití inzerovaných prodejů obdobných staveb, a to ubytovacích zařízení. Jednotlivé srovnávací objekty jsou adjustovány pomocí koeficientů K_x na oceňovaný objekt. Kritérium vyjádřené jednotlivými koeficienty je zřejmé z názvů koeficientů. Výše použitých koeficientů u jednotlivých srovnávacích objektů pak vyjadřuje míru shody s oceňovaným objektem. U nemovitých věcí, u nichž bylo v nabídce uvedeno, že cena zahrnuje provizi realitní kanceláře, je uvažována srážka ve výši 5,00 %. Obvyklá provize realitních kanceláří se pohybuje v rozpětí 4,00 až 7,00 %, srážka je uplatněna ve středu hodnotového intervalu. Objektivizační koeficient je uvažován ve výši 0,90.

Vzhledem k tomu, že přístup do garáže umístěné v 1.PP při JZ průčelí budovy je možný pouze přes pozemek p.č. 5929, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, a toto není právně ošetřeno oprávněním z věcného břemene, a dále, že část pozemku p.č. 3162/2 je naopak pronajata jinému subjektu a není tak možné předmětnou část pozemku využívat spolu s rekreačním objektem, je pro výpočet tržní hodnoty porovnávací metodou použit koeficient omezení, kterému byla odhadem přiřazena hodnota 0,90.

Seznam porovnávaných objektů:

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 460 m², Vsetínská, Karovinka	
Výchozí cena (VC):	6 800 000,- Kč
Množství (M):	460,00 m ²
K_{mista} :	1,00
$K_{časovy}$:	1,00
$K_{vybaveni}$:	1,00
$K_{prislušenstvi}$:	1,05
$K_{provize RK}$:	0,95
$K_{velikosti}$:	1,20
K_{stavu} :	1,00
$K_{omezeni}$:	0,90
$K_{uvaha znalce}$:	1,00
$K_{objektivizace}$:	0,90
Jednotková cena (JC):	14 332,77 Kč
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 524 m², Bílá	
Výchozí cena (VC):	6 199 000,- Kč
Množství (M):	524,00 m ²
K_{mista} :	1,00

K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,05
K _{provize RK} :	0,95
K _{velikosti} :	1,15
K _{stavu} :	1,00
K _{omezení} :	0,90
K _{úvaha znalce} :	1,00
K _{objektivizace} :	0,90
Jednotková cena (JC):	10 992,24 Kč
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 851 m², Kunčice pod Ondřejníkem	
Výchozí cena (VC):	15 900 000,- Kč
Množství (M):	851,00 m ²
K _{místa} :	1,00
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,05
K _{provize RK} :	0,95
K _{velikosti} :	1,00
K _{stavu} :	0,95
K _{omezení} :	0,90
K _{úvaha znalce} :	1,00
K _{objektivizace} :	0,90
Jednotková cena (JC):	14 341,32 Kč
Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Frenštát pod Radhoštěm	
Výchozí cena (VC):	18 500 000,- Kč
Množství (M):	1 000,00 m ²
K _{místa} :	1,00
K _{časový} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{provize RK} :	1,00
K _{velikosti} :	0,95
K _{stavu} :	0,95
K _{omezení} :	0,90
K _{úvaha znalce} :	1,00
K _{objektivizace} :	0,90
Jednotková cena (JC):	13 523,96 Kč

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) * (\text{K}_{\text{místa}} * \text{K}_{\text{časový}} * \text{K}_{\text{vybavení}} * \text{K}_{\text{příslušenství}} * \text{K}_{\text{provize RK}} * \text{K}_{\text{velikosti}} * \text{K}_{\text{stavu}} * \text{K}_{\text{omezení}} * \text{K}_{\text{úvaha znalce}} * \text{K}_{\text{objektivizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	10 992,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} * \text{V}) / \sum \text{V}$):	13 297,57 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	14 341,32 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	13 297,57 Kč
Jednotkové množství:	* 842,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 11 196 553,94 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 11 196 550,- Kč

C. Rekapitulace – závěr

Ocenění rekreačního objektu s příslušenstvím bylo provedeno nákladovým způsobem – věcnou hodnotou dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb., ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb., ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb., dále výnosovým způsobem, a dále porovnávacím způsobem – porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitou věc podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí.

Závěrečný odborný odhad tržní hodnoty je proveden podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Cena věcných práv podle cenového předpisu	0,- Kč
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	8 895 390,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	1 631 130,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	10 526 520,- Kč
Výnosová hodnota	895 550,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	11 196 550,- Kč

**Tržní hodnota podle odborného odhadu
znalce činí 10 500 000,- Kč**

Cena slovy: desetmilionpětsettisíc Kč

V Havířově, 13.1.2022

Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz

Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 8.6.2020, LV 1895	... 2 listy
Kopie katastrální mapy ze dne 13.1.2022	... 1 list
Letecký snímek ze dne 13.1.2022	... 1 list
Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitostí	... 1 list
Údaje o srovnatelných nemovitostech	... 12 listů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2020 08:07:29

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542687 Horní Bečva
Kat.území: 642169 Horní Bečva List vlastnictví: 1895
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17. listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava	61989100	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 440		404	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Horní Bečva, č.e. 528, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 440					
	3160/2	4687	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	3162/2	3010	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	3163/1	1767	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	3163/2	1290	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	3163/4	2912	ostatní plocha	neplodná půda	rozsáhlé chráněné území
	3163/5	630	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
	3163/6	61	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	3164/1	144	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	3164/2	834	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.07.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.08.2001.

V-1665/2001-836

Pro: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17.
listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava

RČ/IČO: 61989100

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.08.2020 08:07:29

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 542687 Horní Bečva
Kat.území: 642169 Horní Bečva List vlastnictví: 1895
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva o bezúplatném převodu (§ 11 zák.č.229/1991 Sb.) číslo 4PR 02/62 ze dne 08.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.04.2002.

V-737/2002-836

Pro: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 17. listopadu 2172/15, Poruba, 70800 Ostrava

RČ/IČO: 61989100

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3160/2	83939	264
	84844	4423
3162/2	83939	85
	84844	2925
3163/1	84844	1767
3163/2	83939	211
	84844	1079
3163/6	83939	61
3164/1	84844	144
3164/2	84844	834

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

Vyhotovil: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava
Kawuloková Miluše

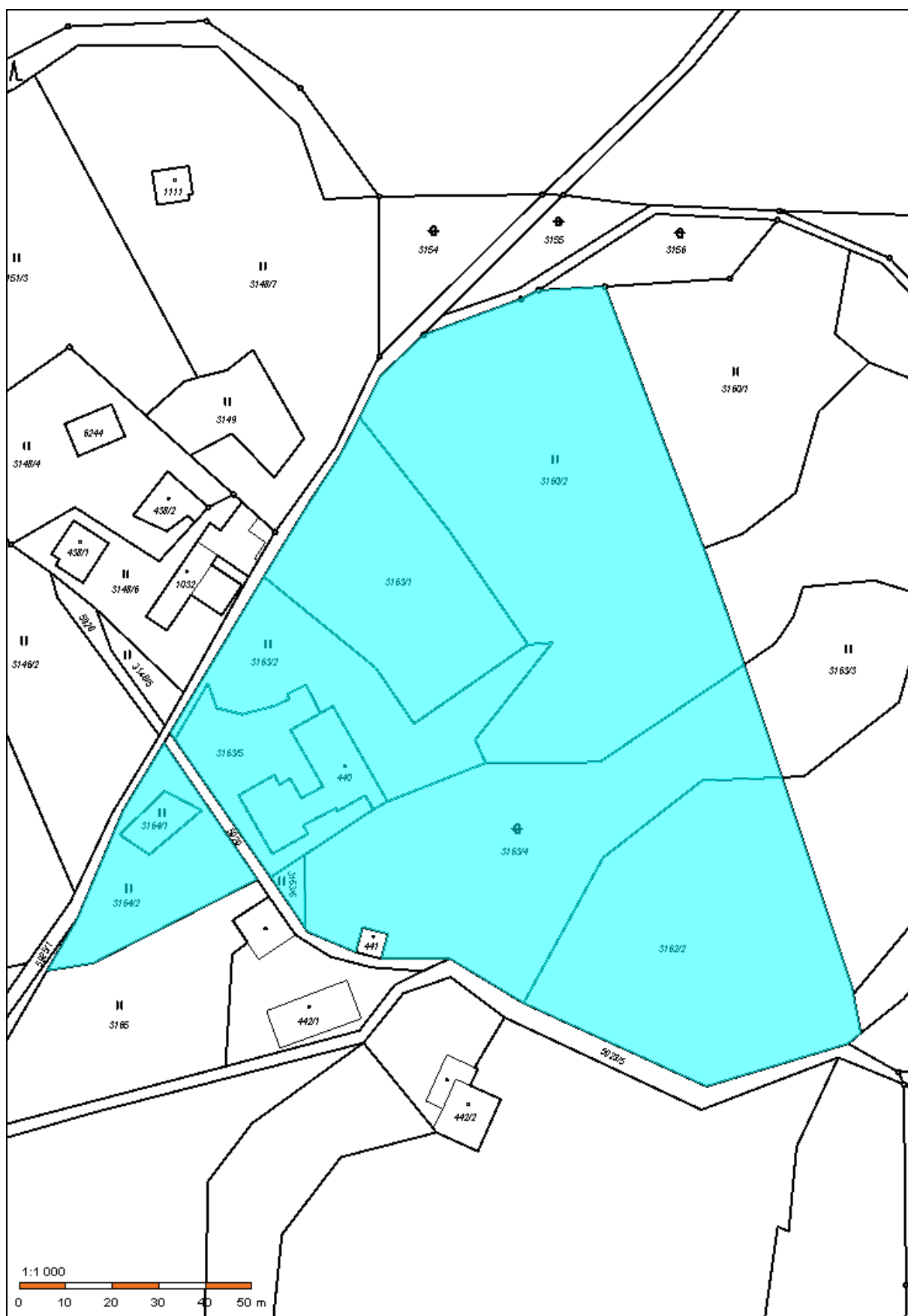
Vyhotoveno: 06.08.2020 08:07:30

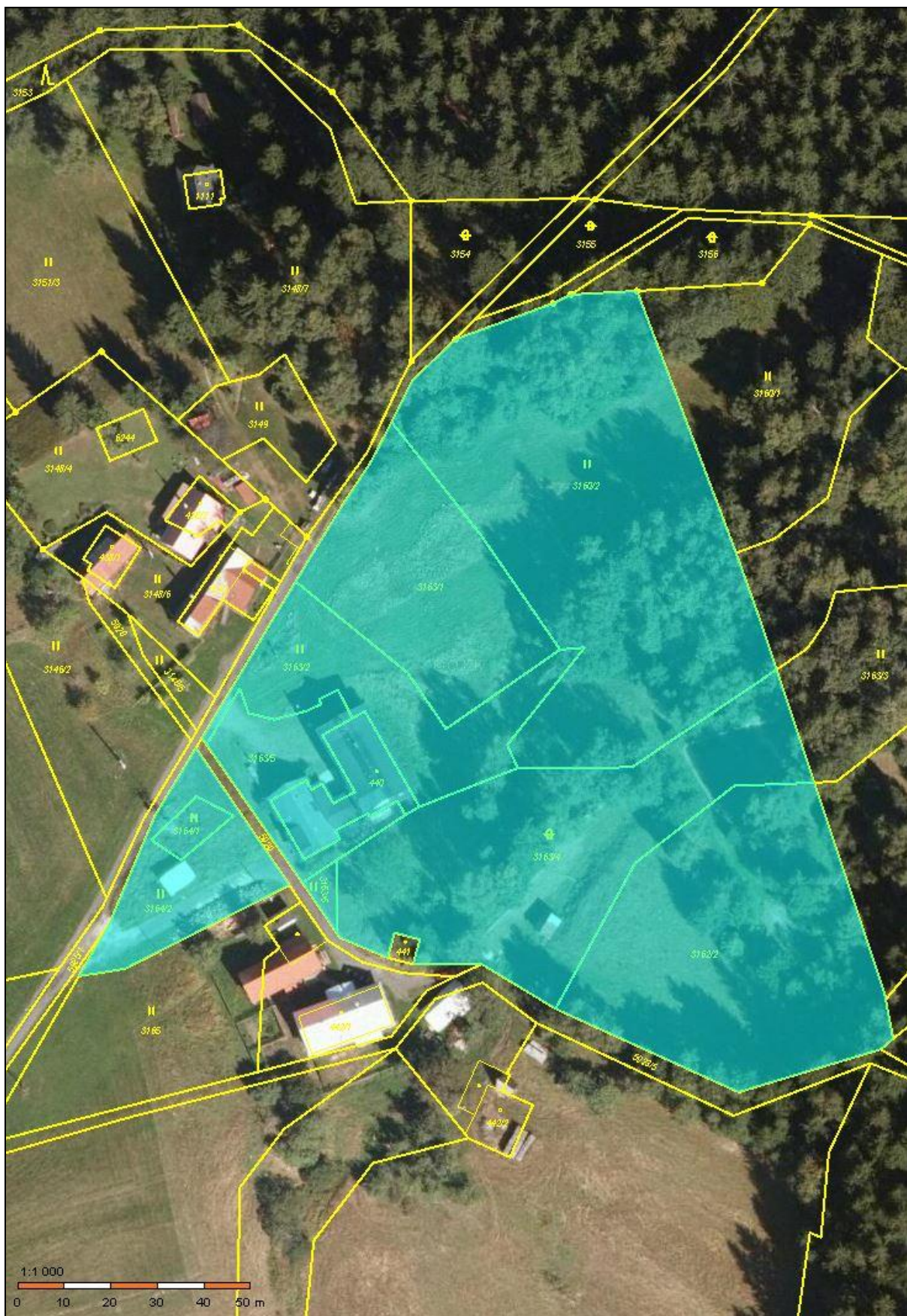
Podpis, razítko:

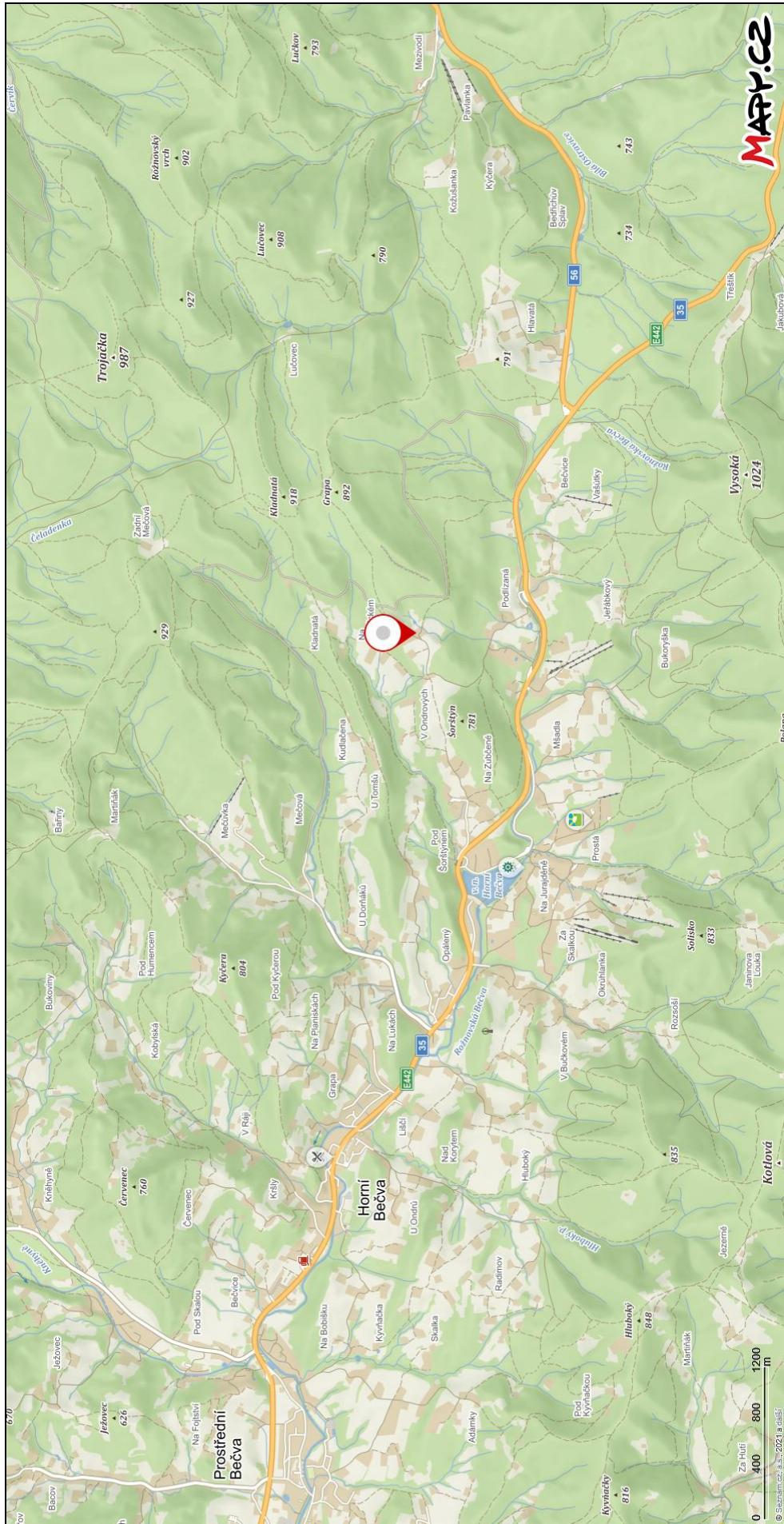
Rízení PÚ:



Správní poplatek uhrazen
ve výši 100,- Kč







Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 460 m², Vsetinská, Karolinka, okres Vsetín

1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 460 m², Vsetinská, Karolinka, okres Vsetín

Celková cena: 6 800 000 Kč

Adresa: Vsetinská, Karolinka, okres Vsetín

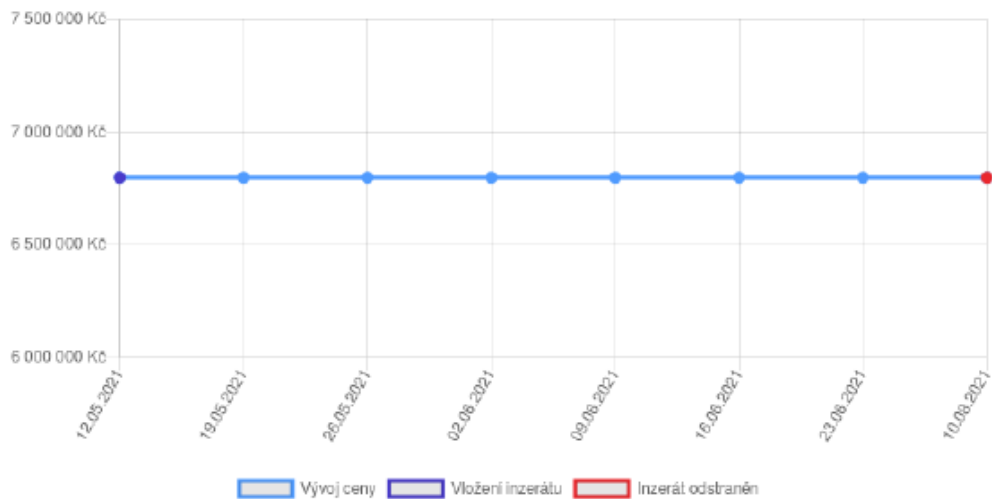
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	6 800 000 Kč	Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Velmi dobrý
Typ domu	Patrový	Umístění bytu na podlaží	2
Zastavěná plocha (m2)	460	Plocha užitná	460
Odpad	Veřejná kanalizace	Počet podlaží	2
Plyn	Plynovod		

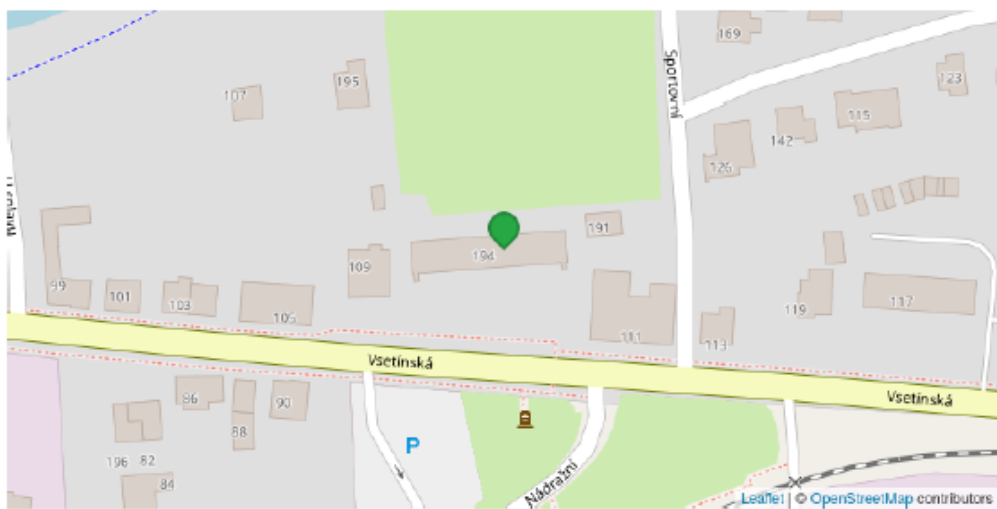
Slovní popis

Ve výhradním zastoupení klienta nabízíme k prodeji (MOŽNO TAKÉ K PRONÁJMU) dva podnikatelské objekty v atraktivní valašské lokalitě. Jeden z nabízených objektů byl využíván jako restaurace a nyní je tato budova po částečné rekonstrukci přebudována na čtyři apartmány se samostatnými vchody. Tento objekt má také půdu ve velikosti 230 m². Nyní jsou objekty ve stavu rekonstrukce s možností investiční příležitosti. Ve druhé budově se nachází kamenný sklep a je také možnost v této budově vybudovat další dva apartmány. Zastavěná plocha budov je 460 m² a okolní pozemek má velikost 684 m² kde se nachází venkovní zahrádka. Tento obchodní objekt je výhodnou investicí, neboť se nachází v atraktivní rekreační oblasti v obci Karolinka. Karolinka je krásné valašské městečko ležící v údolí řeky Vsetinské Bečvy, na území CHKO Beskydy, sevřené pohořím Javorníků a Vsetinskými vrchy. Jak už napovídá její znak, je městem skla. Karolinka je rájem pro turisty, cyklisty a v zimě pro běžkaře a lyžaře. Je výchozím místem pro výstup na Malý Javorník, Kohůtku a celý hřeben Javorníků a také na Čarták na Soláni. V městě je lyžařský vlek, tenisové a volejbalové kurty, travnaté fotbalové hřiště a možnost koupání a rybaření v přírodním jezeře Na Stanoch (Balaton) mezi obcí Nový Hrozenkov a městem Karolinka s travnatou pláží. Dále je zde možno využít nově otevřený sportovní areál Na Horebecvi. 6.10.2018 byl nově otevřen SKATEPARK KAROLINSKÁ LAGUNA.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 524 m², Bílá, okres Frýdek-Místek

1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 524 m², Bílá, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 6 199 000 Kč

Adresa: Bílá, okres Frýdek-Místek

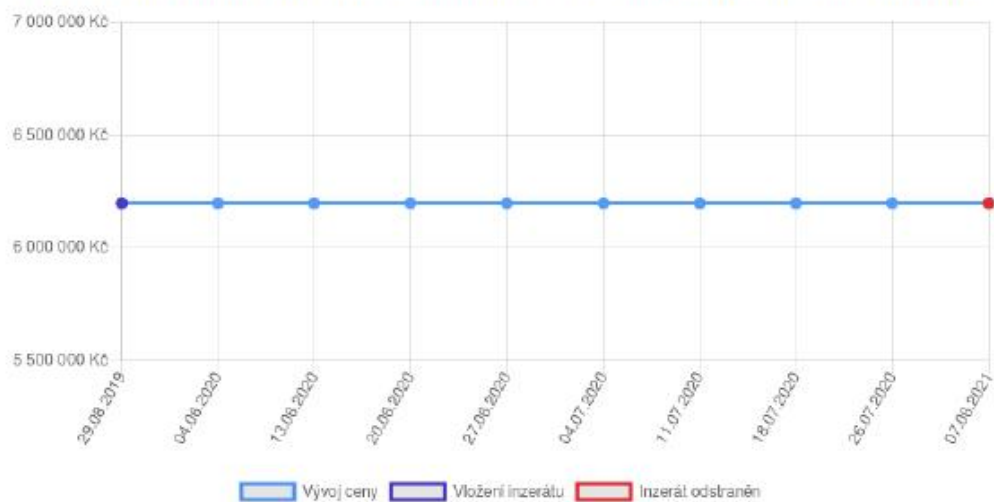
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	6 199 000 Kč	Konstrukce budovy	Smišená
Stav objektu	Dobry	Typ domu	Prizemni
Elektrina	230V	Zastavena plocha (m2)	264
Podlahova plocha	632	Plocha uzitna	524
Umisteni objektu	Ruana cast obce	Odpad	Septik
Voda	Mistni zdroj		

Slovní popis

Prodej penzionu se třemi apartmány, bytem 2+1, restaurací v obci Bílá, Bumbálka na hranici se Slovenskou republikou. Ve výhradním zastoupení majitele si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi nemovitost, která se nachází na hranici se Slovenskem, přímo u silnice Ostravice-Bílá - hranice Slovenské republiky v obci Bílá v lokalitě Bumbálka. Nemovitost je podsklepená, s užitnou plochou 523,60m², je přízemní se sedlovou střechou se dvěma výkřipy a přízemní část je s pultovou střechou. V roce 1995 bylo provedeno zateplení fasády, v roce 1997 byla provedena rekonstrukce s vestavbou podkrovní, v roce 2004 byla provedena výměna oken v restauraci a v podkrovní včetně venkovních žaluzií a také byla provedena vestavba apartmánu. V roce 2007 byl pořízen nový kotel ÚT. V katastru nemovitosti je budova vedena jako rodinný dům. V současné době se jedná o provozní objekt-občanskou vybavenost, kdy v 1.NP se nachází restaurace s výčepem, kuchyně se kladý, kancelář, klubovna, WC pro muže a ženy. v podkrovní budovy jsou tři apartmány /20,81m², 22,47m², 30,16m²/v každém vlastní sociální zařízení, dále byt o velikosti 2+1. V suterénu objektu se nachází sklepy, sklady dále kotelna a uhelna. Obvodové zdívko je cihelné a plynosilikátové, střešní krytina pozinkovaný plch s nátěrem, fasáda je silikátová zateplená s částečným obkladem dřevem. Okna v objektu jsou částečně dřevěná zdvojená a částečně plastová, podkrovní jsou venkovní žaluzie. Kuchyně v restauraci je vybavena 2 plynovými sporáky na PB, digestoří, dřezy a umyvadlem, Sociální zařízení v 1.NP pro muže je vybaveno WC, umyvadlem a 2x pisoáry, pro ženy je vybaveno WC a umyvadlem. V apartmánech sociální zařízení obsahuje sprchu, umyvadlo a WC. V bytě je sociální zázemí vybaveno vanou, sprchou, 2x umyvadlo a pisoár dále samostatné WC s umyvadlem. V suterénu budovy se nachází také samostatné WC a sociální zařízení pro zaměstnance se 2 sprchami a umyvadly. Topení v objektu je ústřední teplovodní s kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody je elektrickým boilerem. V budově je nákladní výtah mezi suterénem a 1.NP. Nemovitost je napojena na elektrorozvod venkovním kabelem, voda je přivedena samospádovým vodovodem, na pozemku je kopaná studna není užívána, odpady svedeny do vlastní žumpy. Měsíční náklady záloha na el.za tři měsíce 12.000,-Kč, spotřeba uhlí ročně za 30.000,-Kč. Pozemek pod stavbou a to zastavěná plocha a nádvoří a pozemek související se stavbou ostatní plocha, jiná plocha, který slouží k parkování a posezení před budovou je součástí prodeje ve vlastnictví majitele. Na střeše nemovitosti je umístěn vysílač tel.signálu. Umístění nemovitosti je na velmi frekventovaném místě ve směru na Slovenskou republiku, výhodná možnost komerčního využití. Sočasně vybavení po dohodě s vlastníkem. V případě zájmu o prohlídku kontaktujte prosím makléře vždy předem.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 851 m², Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek

1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 851 m², Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek

Celková cena: 15 900 000 Kč

Adresa: Kunčice pod Ondřejníkem, okres Frýdek-Místek

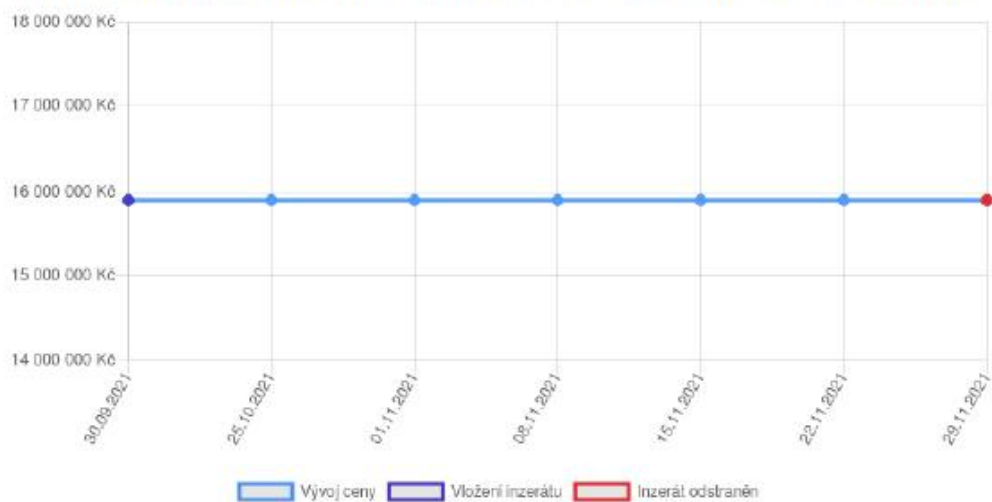
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	15 900 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Velmi dobrý	Typ domu	Patrový
Plocha užitná	851	Umístění objektu	Rušná část obce
Odpad	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod

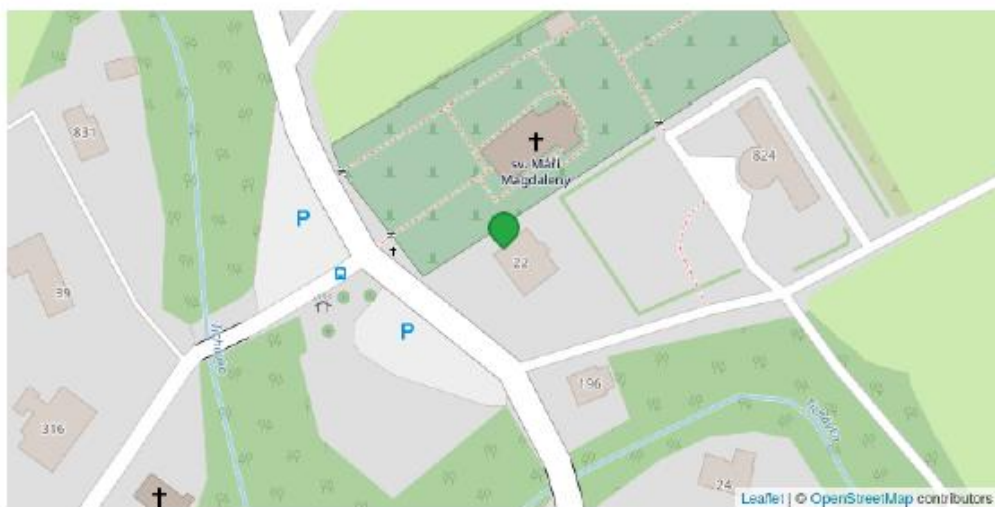
Slovní popis

Nabízíme k prodeji ucelený komplex Hotelu Hutářství, který je momentálně využíván jako stavba občanského vybavení s vybavenou restaurací, cukrárnou, bistroem a prodejnou květinářství. Ve 2. NP ubytování s 5-ti apartmány. Dále pak samostatný rodinný dům, kde přízemí možno využít jako provozovnu služeb a patře pak ubytování s dvěma bytovými jednotkami. K celému objektu je přilehlá oplocená zahrada. Návrh nejvhodnějšího financování Vám na míru a bezplatně zpracuje náš hypoteční a úvěrový specialista. Doporučujeme prohlídku. Pro více informací kontaktujte makléře.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

1. Identifikace



Nebytový prostor / kancelář, 1000 m², Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Celková cena: 18 500 000 Kč

Adresa: Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

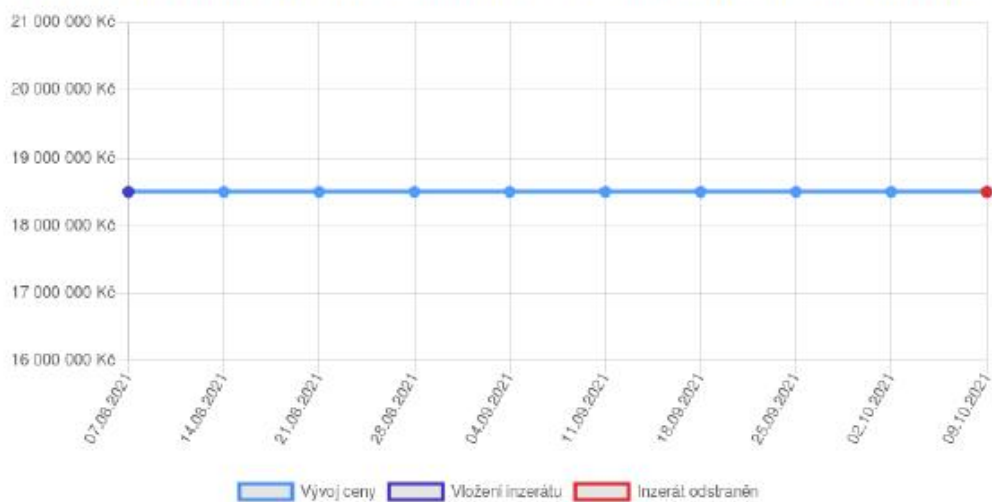
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	18 500 000 Kč	Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Dobry	Typ domu	Patrový
Zastavená plocha (m2)	1381	Podlahova plocha	1000
Plocha užitná	10129	Umístění objektu	Polosamota
Odpad	Jimka	Voda	Vodovod

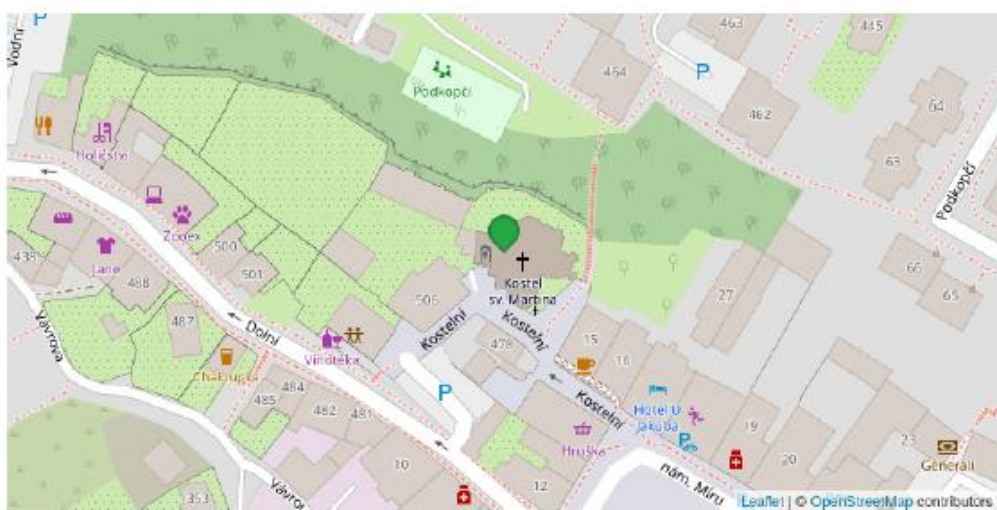
Slovní popis

Nabízíme rekreační a ubytovací areál ve velmi klidné zóně turistické části Frenštátu pod Radhoštěm. Logisticky samostatný areál s nadstandardní velikostí okolních pozemků o velikosti 10.129m² je celoročně využíván jak pro rodinnou rekreaci, svatby, slavnosti, festivaly i turistická setkání, tak firemní školení s odpočinkem přímo uprostřed klidné přírodní scenérie. Pro návštěvníky i s dětmi jsou k dispozici: bazén, 2 hřiště, prolézačky, velké kryté sezení s ohništěm i možnost jízdy na koni. Samozřejmostí je možnost stravování v místní restauraci, sociální zabezpečení, bezproblémové parkování i Wi-Fi. Velmi zajímavá investice a to i pro firmy. Prohlídka nemovitosti nutná.

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



4. Mapové zobrazení



5. Fotodokumentace



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.6.2000 čj. Spr. 1974/2000 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, pro odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **2700-02/22** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **02/22** podle připojené likvidace.

V Havířově, 13.1.2022

Ing. Martin Kaděra
Na Vyhlídce 1447/4
736 01 Havířov-Město
tel.: 777 600 102
e-mail: martin.kadera@seznam.cz