

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 282 / 23 / 2020

o obvyklé ceně nemovitých věcí

- podíl id. 1/2 na pozemku parc. č. 1944/1 vč. příslušenství a stavby občanské vybavenosti č. p. 198, která je součástí pozemku parc. č. 1944/1; vše v k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín.



Objednatel:

Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Národní 973/41

PSČ 110 00, Praha 1

IČ: 27222861

DIČ: CZ27222861

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku zástupce objednatele o určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Zhotovitel:

Znalecký ústav ESTIMMO s. r. o.

Trojská 163/28, 182 00 Praha 8

IČ: 49966375, DIČ: CZ49966375

mob: +420 604 555 649

e-mail: znaleckyustav@estimmo.cz

Znalecký posudek byl vypracován 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 4. 5. 2020.

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 57 stran vč. příloh, a je vyhotoven ve 3 vyhotoveních. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele.

V Praze dne 19. 6. 2020

OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU

A. Úvod	4
1. Znalecký úkol	4
2. Identifikace nemovitých věcí a informace o vlastníkovi dle KN	4
3. Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena	4
3.1. Obvyklá cena	4
3.2. Zjištěná cena	4
4. Hlavní používané zkratky	5
B. Nález	5
5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ	5
5.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí	5
5.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	5
5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku	7
5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění	7
5.5. Dokumentace a skutečnosti	8
6. METODY OCENĚNÍ	9
6.1. Nákladový způsob ocenění	9
6.2. Výnosový způsob ocenění	9
6.3. Srovnávací způsob ocenění	9
6.4. Metody aplikované v ocenění	9
7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ	10
7.1. Poloha a vnější vlivy	10
7.2. Areál stavby občanské vybavenosti č. p. 198 (součást parc. č. 1944/1) a příslušenství	11
7.2.1. Budova kanceláří s obchody	12
7.2.2. Budova skladu č. 1	13
7.2.3. Budova kanceláří	14
7.2.4. Budova skladu č. 2	15
7.2.5. Budova vrátnice	16
7.2.6. Budova obchodu č. 1	17
7.2.7. Budova obchodu č. 2	18
7.2.8. Budova obchodu č. 3	19
7.2.9. Budova obchodu č. 4	20
7.2.10. Plechový sklad	22
7.2.11. Dřevěný přístřešek (sklad)	22
7.2.12. Příslušenství a přípojky inženýrských sítí	22
7.3. Pozemek	23

7.4.	Využití ploch – územní plán.....	23
7.5.	Povodňový plán ČR	24
7.6.	Shrnutí	25
C.	Posudek	26
8.	URČENÍ OBVYKLÉ CENY	26
8.1.	Výnosová metoda	26
8.2.	Srovnávací metoda	35
8.3.	Vyhodnocení rizik	38
8.4.	Rekapitulace metod a určení obvyklé ceny	40
D.	Závěrečný výrok.....	41
E.	Znalecká doložka	41
F.	Seznam příloh	42

A. Úvod

1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého ústavu je na základě požadavku zástupce objednatele určit obvyklou cenu nemovitých věcí:

- podíl id. 1/2 na pozemku parc. č. 1944/1 vč. příslušenství a stavby občanské vybavenosti č. p. 198, která je součástí pozemku parc. č. 1944/1; vše v k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín; pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Identifikace nemovitých věcí a informace o vlastníkovi dle KN

Z výpisu z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že se jedná o **nemovité věci**:

*** LV č. 2910 pro k. ú. 14. 11. 2019, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín; ke dni 14. 11. 2019**

ALV: **Vlastník**

Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice; identifikátor: 790725/4971; podíl: 1/2
PREMIUM INVESTMENTS, a.s., Žižkovská 186/15, Nová Bělá, 72400 Ostrava; identifikátor:
26855623; podíl: 1/2

BLV: **Nemovitosti**

Parcela:	Výměry:	Druh pozemku:	Způsob využití:
parc. č. 1944/1	3694 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	
Součástí je stavba: Kopřivnice, č. p. 198, obč. vyb.			
Stavba stojí na pozemku p. č.: 1944/1			

3. Vymezení pojmů obvyklá cena a zjištěná cena

3.1. Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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 věci a určí se porovnáním.“

3.2. Zjištěná cena

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 188/2019 Sb.“

4. Hlavní používané zkratky

KN – katastr nemovitostí; LV – list vlastnictví; ALV – vlastnické právo; BLV – nemovitosti; FLV – nabývací tituly a jiné podklady v zápisu; BPEJ - bonitované půdně ekologické jednotky; k. ú. – katastrální území; KP – katastrální pracoviště; č. j. – číslo jednací; č. – číslo; parc. č. – parcelní číslo; č. p. – číslo popisné; RD – rodinný dům; NP – nadzemní podlaží, PP – podzemní podlaží; IS – inženýrské sítě; KM – katastrální mapa; zap.pl. – započitatelná plocha; oc.nem. – oceňovaná nemovitá věc; O – obchod; S – sklad; Z – zázemí; CH – chodba; K – kancelář; SZ – sociální zařízení; SS – sklepní sklad

B.Nález

5. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

5.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 4. 5. 2020 za přítomnosti zástupce objednatele a spoluvlastníka nemovitých věcí. Při tomto místním šetření byly zpřístupněny prakticky veškeré prostory areálu kromě dvou bývalých kaváren, bývalé prodejny Cestománie, kancelář se skladem herny Bonver a plechového skladu. Obě bývalé kavárny, prodejna Cestománie a kancelář se skladem herny Bonver byly zpřístupněny dodatečně dne 11. 5. 2020.

Znalecký posudek je proveden pouze na základě informací zjištěných při místním šetření, ze získaných dokumentů a z veřejně dostupných zdrojů.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitých věcí ke dni místního šetření 4 .5.2020.

5.2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znaleckým ústavem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

-  Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2910 ze dne 14. 11. 2019, k. ú. **Kopřivnice**, obec **Kopřivnice**, **okres Nový Jičín** – vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem – **viz. příloha**
-  Znalecký posudek č. 3977-235/2012 ze dne 28. 7. 2012, vypracoval: Ing. Jiří Lacina
-  Rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 16. 1. 1964
-  Půdorys kanalizace v budově kanceláří s obchody
-  Předání listin z MÚ Kopřivnice ze dne 5. 2. 2020
-  Přehled nájemních smluv v excelové tabulce od objednatele znaleckého posudku

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

-  Informace zjištěné z katastru nemovitostí - www.cuzk.cz
-  Kopie katastrální mapy, k. ú. **Kopřivnice** – dálkový náhled - **viz. příloha**
-  Územní plán obce Kopřivnice
-  Informace získané při místním šetření
-  Mapa oblasti – **viz. příloha**
-  Barevná fotodokumentace pořízená při místním šetření – **viz. příloha**

- ✚ Záznam z prohlídky a zaměření nemovitých věcí
- ✚ Databáze realizovaných obchodů s nemovitými věcmi
- ✚ Povodňový plán ČR (www.dppcr.cz)
- ✚ www.reality.cz, www.sreality.cz, www.ceskereality.cz a další webové stránky realitních kanceláří, realitní noviny, informace z realitních kanceláří, konzultace s realitními makléři

Zákony a vyhlášky:

- ✚ Zákon 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.
- ✚ Vyhláška MF ČR č. 188/2019 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku
- ✚ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- ✚ Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákonů č. 322/2006 Sb., č. 227/2009 Sb. a č. 444/2011 Sb., platný od 1. ledna 2012 a Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

Použitá literatura:

- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. – soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- ✚ Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. A kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. Vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009; ISBN 978-80-7204-630-0
- ✚ Ing. David Dušek Ph.D - Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2011, ISBN 978-80-245-1818-3
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd 2006. 76 s. ISBN 80-7265085-8
- ✚ Ing. Petr Ort, Ph.D – Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s. 1.vyd. 2007. 100 s. ISBN 978-80-7265-101
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress, s.r.o., 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7
- ✚ Ing. Zbyněk Zazvonil – Oceňování nemovitostí výnosový přístup textová část - cvičení. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze Institut oceňování majetku, nakladatelství: Oeconomica, 2009. 52 s. ISBN 978-80-245-1525-0
- ✚ Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D. – Oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4
- ✚ Luboš Dörfl, Jindřich Kratěna, Petr Ort, Vladimír Vácha - Soudní znalectví, České vysoké učení technické v Praze, 2009, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04307-3

- ✚ Ivan Brož, Luboš Dörfl, Vladimír Vácha – Soudní znaleství, Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí, České vysoké učení technické v Praze, 2011, Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04854-2
- ✚ Časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno, ročníky 1996 až 2019
- ✚ Odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydaný Českou komorou odhadů majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1, ročníky 2003 až 2019
- ✚ Časopis „Znalec“ vydávaný Komorou soudních znalců ČR, o. s., ročníky 2010 až 2019

5.3. Základní předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Prohlášení:

Znalecký ústav prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znaleckého posudku.

Předpoklady:

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele. Znalecký ústav neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalecký ústav při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Při zpracování tohoto posudku nebyly prováděny žádné sondy do stavebních konstrukcí, a proto nemůže být hodnocen stavebně technický stav zakrytých konstrukcí. Je předpokládáno, že zakryté a nedostupné konstrukce a prvky jsou v dobrém stavu.

Při zpracování tohoto posudku nebyl proveden statický průzkum, a proto není hodnoceno statické zajištění objektů.

Věcná omezení:

S výslednou obvyklou cenou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely uvedené v zadání znaleckého úkolu. V případě použití výsledné obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalecký ústav za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se předmětu ocenění se může lišit od výsledné obvyklé ceny zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení:

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

5.4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Věcná břemena

Ve prospěch a ani k tíži oceňovaných nemovitých věcí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena, která by mohla mít vliv na obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí.

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2910 ze dne 14. 11. 2019 váznou na oceňovaných nemovitých věcech zástavní práva – viz. příložené LV část „C Omezení vlastnických práv“.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Předkupní práva

K oceňovaným nemovitým věcem nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná předkupní práva.

Nájemní vztahy

Při místním šetření bylo zjištěno, že cca 50% celkové pronajatelné plochy je užíváno jednotlivými nájemci. Volné nepronajaté plochy jsou převážně v nevalném či špatném stavu, předpokladem užívání je provedení alespoň částečné rekonstrukce prostor. Objednatel znaleckého posudku byl doložen následující přehled nájemních smluv. Posouzení výše nájemného je provedeno v bodě 7.1. znaleckého posudku, ve kterém je proveden výpočet výnosové hodnoty oceňovaných nemovitých věcí.

Přehled sjednaných nájemních smluv

Nájemce	Výměra prostor dle měření m ²	Nájemní smlouva		
		Doba trvání smlouvy	Nájemné	
			Kč/měsíc	Kč/m ² /rok
LÉKÁRNA KALEN s.r.o. 1.NP	136,81	30.06.2024	15 698	1 377
LÉKÁRNA KALEN s.r.o. 2.NP	129,61	30.06.2024	5 233	484
LOMNÁ spol. s r.o.	59,52	na neurčito	9 342	1 883
BONVER WIN, a. s.	375,42	31.08.2021	26 543	848
MACHAČ - malokapacitní jatka s.r.o.	50,53	na neurčito	9 419	2 237
Shwana Ramadhan	61,01	28.02.2024	6 279	1 235
DS-DEVELOPMENT DESIGN s.r.o.	190,77	na neurčito	8 000	290
	140,14			
Nájemné za pronajaté prostory celkem	1 143,83	x	80 514	845

Uživací nebo jiná obdobná práva

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná práva.

Jiná omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2910 ze dne 14. 11. 2019 dále vyplývá, že byly na majetek **vlastníka oceňovaných nemovitých věcí** nařízeny a zahájeny exekuce, byly vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitých věcí, nařízen prodej podílu id. 1/2 a omezeny dispoziční práva - **viz. příložené LV část „C - Omezení vlastnických práv“**.

To však vzhledem k účelu znaleckého posudku (pro insolvenční řízení) nepovažujeme za závady a není s nimi v tomto znaleckém posudku uvažováno.

5.5. Dokumentace a skutečnosti

Pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku jsme měli k dispozici podklady, které uvádíme v bodě č. 1.4. tohoto znaleckého posudku, popř. při nesouladu skutečného stavu s doloženými dokumenty se vychází ze skutečného užití nemovitých věcí a z fyzicky zaměřených výměr dle zák. 183/2006 Sb. ve smyslu zák. § 3 odst. 2 zák. č. 151/97 Sb.

6. METODY OCENĚNÍ

6.1. Nákladový způsob ocenění

Nákladový způsob ocenění zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitých věcí. Věcnou hodnotou se rozumí reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákoně je tato cena označována jako cena zjištěná nákladovým způsobem. Reprodukční cena: cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitých věcí, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

6.2. Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitých věcí. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora, jehož cílem je maximalizace užítku ze svého majetku a bude proto prostory pronajímat. Předmětem ocenění jsou komerční prostory, u kterých se předpokládá pronájem po částech, ocenění je proto provedeno výnosovou metodou.

6.3. Srovnávací způsob ocenění

Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určitých nemovitých věcí a to určení její obvyklé ceny. Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele znaleckého posudku či o realitní inzerci.

Obvyklá cena nemovitých věcí se podle této metody získá vynásobením stanovené střední hodnoty srovnávaných nemovitých věcí po úpravě hodnototvornými faktory a měrné jednotky, na základě které jsou oceňované nemovité věci srovnávány.

6.4. Metody aplikované v ocenění

V tomto znaleckém posudku se určuje obvyklá cena předmětu ocenění. Z výše popsané definice vyplývá, že obecně nejsprávnějším způsobem, jak určit výši obvyklé ceny nemovitých věcí, je použití tzv. srovnávacího způsobu ocenění - srovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenou porovnatelných nemovitých věcí, které byly v nedávné době prodány.

Při volbě způsobu určení obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je **pozemek se stavbou občanské vybavenosti** (převážně s obchodními prostory), domníváme se, že nejvhodnější je pro ocenění použít **metodu výnosovou**.

Pro porovnání je také ocenění provedeno **metodou srovnávací**, která by byla v případě statisticky významného souboru transakcí s obdobnými nemovitými věcmi tou nejvhodnější metodou ocenění. Transakcí s obdobnými objekty je v daném místě a čase pouze malé množství, resp. žádné obdobné areály se

v posledních 2 letech v regionu neprodaly, vypovídací schopnost srovnávací metody o obvyklé ceně je proto nedostatečná. Ve znaleckém posudku se k výsledkům této metody pouze přihlíží.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

7. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

7.1. Poloha a vnější vlivy

Popis polohy:

Oceňované nemovité věci se nachází v severovýchodní části České republiky v okrese Nový Jičín na území města a katastrálního území Kopřivnice, v centrální části města. Konkrétně se jedná roh ulic Štefánikova a Husova. V sousedství je umístěn supermarket Penny, zimní stadion a poliklinika. K městskému úřadu je to cca 350 m severním směrem.

Okresní město Nový Jičín je vzdáleno cca 13 km jízdy autem západním směrem.

Město je přirozeným centrem regionu, má přibližně 22.000 obyvatel, leží v podhůří Beskyd, je známé především automobilce Tatra, která zde sídlí.

Okolní zástavba:

Objekt stojí na frekventovaném místě v centrální části města ve smíšené zástavbě komerčních a obytných objektů. Lokalita je vhodná pro komerční využití, ve vzdálenosti do 500 m od objektu je několik zastávek autobusů, železniční stanice a poliklinika. Na ulici Štefánikova navazuje západním směrem zástavba bytových domů.

Občanská vybavenost:

Ve městě je k dispozici veškerá potřebná občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, SŠ, obchody, restaurace, kultura, poliklinika, sportoviště, pracovní příležitosti, muzeum, pošta, banka, aj.) kromě okresních institucí a VŠ.

Dopravní dostupnost:

Město je dobře dostupné osobní i veřejnou dopravou, leží při silnici I. třídy č. I/58 spojující Ostravu s Kopřivnicí a Rožnovem pod Radhoštěm. K budoucí dálnici D48 je to od oceňovaného RD cca 8 km jízdy autem.

Z veřejné dopravy jsou ve městě zastávky autobusů vč. dálkových a také železniční stanice. Z města jezdí přímé vlaky do Veřovic, Studénky, Příboru či Ostravy. Nejbližší zastávka autobusů je v těsném sousedství objektu, k železniční stanici je to cca 350 m (Kopřivnice).

Přístup a příjezd k nemovitém věcem:

Pozemek je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci ze západní i jižní strany z ulic Štefánikova a Husova, z pozemků parc. č. 1944/6 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: jiná plocha; vlastník: město Kopřivnice) a parc. č. 1944/11 (druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: ostatní komunikace; vlastník: město Kopřivnice). Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Parkovací možnosti:

Parkování je možné na vlastním pozemku i v ulici na okolním veřejném prostranství v dostatečné kapacitě.

Inženýrské sítě:

Z inženýrských sítí jsou v místě k dispozici elektřina, vodovod, kanalizace i plyn. Objekt je na všechny uvedené inženýrské sítě napojen.

7.2. Areál stavby občanské vybavenosti č. p. 198 (součást parc. č. 1944/1) a příslušenství

Oceňovaný areál byl v minulosti součástí areálu zvaného Kachlovka, je dosti členitý, skládá se z několika převážně navazujících objektů, které jsou využitelné jako obchod, ordinace lékařů, občerstvení, sklad a převážně nevyužívaných prostorů kanceláří s prostory pro lehkou výrobu. Areál se rozkládá na rohovém pozemku v sousedství polikliniky a supermarketu Penny. Areál je pro potřeby ocenění rozdělen na budovy podle skutečného využití podle toho, jako jsou užívány nájemci. Předmětem ocenění je pouze podíl id. 1/2 na tomto areálu vč. pozemku.

Pro lepší představu je níže uveden obrázek katastrální mapy, ve které jsou jednotlivé části areálu očíslovány a rozlišeny barevně.

Rozdělení areálu na části



1. Budova kanceláří s obchodu
2. Budova skladu č. 1
3. Budova kanceláří
4. Budova skladu č. 2
5. Budova vrátnice
6. Budova obchodu č. 1

7. Budova obchodu č. 2
8. Budova obchodu č. 3
9. Budova obchodu č. 4
10. Plechový sklad
11. Dřevěný sklad

7.2.1. Budova kanceláří s obchody

Jedná se o zděnou dvoupodlažní budovu obdélníkového tvaru, na kterou navazuje východním směrem budova obchodu č. 1. Objekt se nachází v jihovýchodní části areálu po pravé ruce při vjezdu do dvora naproti vrátnici. Stavba je částečně podsklepena, prostory 1.PP jsou ale v nepronajatelném stavu. Pronajatelnost prostor v nadzemních podlažích je vzhledem ke stavu a vybavení taktéž obtížná – objekt je vhodný k celkové rekonstrukci. V minulosti byly prostory umístěné v 1.NP, které jsou orientované na východ do ulice Husova, užívány jako obchod, např. cestovní kancelář, prodejna zbraní a vojenského materiálu, přízemí sloužilo dále jako autodílna, sklad či šicí dílna. Prostory ve 2.NP jsou využitelné jako kanceláře či lehká výroba. V 1.NP směrem do ulice Husova jsou 2 obchodní jednotky. V současnosti je objekt dlouhodobě neužívaný, předpokladem pronájmu je provedení alespoň částečné rekonstrukce.

Konstrukční řešení

Základy jsou betonové, svislé konstrukce zděné, stropy dřevěné trámové s podhledem nebo zděné klenuté, střecha valbová, krov dřevěný, krytina z eternitových šablon, klempířské konstrukce pozinkované, vnitřní omítky vápenné, fasáda břízolitová, dveře dřevěné osazené do kovových zárubní, okna dřevěná zdvojená v 1.NP s mřížemi, nefunkční je ústřední vytápění – přívod teplovodu je nefunkční, ohřev TUV elektrickými boilerly, podlahy jsou betonové s PVC, keramickou dlažbou či kobercové, provedeno je napojení na elektřinu, vodovod i kanalizaci.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904, v současnosti již dlouhou dobu není užíván. Poslední rozsáhlejší rekonstrukce je odhadem ze 70-tých let minulého století. Objekt je v nevalném stavu, prvky krátkodobé životnosti jsou převážně ve špatném stavu, předpokladem užívání je provedení celkové nebo alespoň částečné rekonstrukce (vytápění, úpravy povrchů).

Výměry místností budovy kanceláří s obchody

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.PP	vlhký sklad	sklep	20,22	SS	100%	20,22 m ²
Výměra 1.PP			20,22	x	100%	20,22 m ²
1.NP	společné	vstupní chodba	6,13	CH	0%	0,00 m ²
		chodba	8,69	CH	0%	0,00 m ²
	kancelář se zázemím	místnost	11,78	K	100%	11,78 m ²
		koupelna	4,04	SZ	100%	4,04 m ²
	obchod se zázemím - bývalá Cestománie	obchod	39,77	O	100%	39,77 m ²
		WC	6,98	SZ	100%	6,98 m ²
	obchod se zázemím	chodba	3,71	CH	100%	3,71 m ²
		místnost	5,68	K	100%	5,68 m ²
		koupelna	3,65	SZ	100%	3,65 m ²
		výlevka	1,42	Z	100%	1,42 m ²
		WC	0,76	SZ	100%	0,76 m ²
		komora	2,60	S	100%	2,60 m ²
		výrobní (sklad)	117,54	V	100%	117,54 m ²
		obchod	24,63	O	100%	24,63 m ²
Výměra 1.NP			237,36	x	94%	222,54 m ²
2.NP	společné	chodba	16,99	CH	0%	0,00 m ²

	WC	2,75	SZ	0%	0,00 m ²
kanceláře	místnost	21,42	K	100%	21,42 m ²
	místnost	13,44	K	100%	13,44 m ²
	místnost	27,96	K	100%	27,96 m ²
kanceláře vč. chodby a sociálního zařízení	chodba	17,82	CH	100%	17,82 m ²
	místnost	23,62	K	100%	23,62 m ²
	místnost	21,64	K	100%	21,64 m ²
	místnost	15,27	K	100%	15,27 m ²
	místnost	23,92	K	100%	23,92 m ²
	místnost	21,35	K	100%	21,35 m ²
	místnost	18,31	K	100%	18,31 m ²
	předsíň WC	4,34	CH	100%	4,34 m ²
	WC	1,70	SZ	100%	1,70 m ²
	předsíň WC	4,65	SZ	100%	4,65 m ²
	WC	1,78	SZ	100%	1,78 m ²
Výměra 2.NP		236,95	x	92%	217,21 m²
Celková výměra		494,52	x	93%	459,97 m²
Sklad v 1.PP - volné		20,22	x	100%	20,22 m ²
Kancelář se zázemím v 1.NP - volné		46,75	x	100%	46,75 m ²
Obchod se zázemím v 1.NP - volné, bývalá Cestománie		76,06	x	100%	76,06 m ²
Obchod se skladem v 1.NP - volné		159,98	x	100%	159,98 m ²
Kanceláře samostatné ve 2.NP - volné		62,81	x	100%	62,81 m ²
Kanceláře se zázemím ve 2.NP - volné		154,40	x	100%	154,40 m ²

Výpočet obestavěného prostoru budovy kanceláří s obchody

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.PP	5,8*4,9+2,5*(0,7+2,6)	2,4 m	36,67 m ²	88,01 m ³
1.NP	26*13,1	3,7 m	340,60 m ²	1 260,22 m ³
2.NP	26*13,1	3,5 m	340,60 m ²	1 192,10 m ³
zastřešení	(26-2*6/2)*13,1*5/2			655,00 m ³
Obestavěný prostor				3 195,33 m³
Zastavěná plocha 1.NP			340,60 m²	
Zastavěná plocha všech podlaží			717,87 m²	
Zastavěná plocha nadzemních podlaží			681,20 m²	

7.2.2. Budova skladu č. 1

Jedná se o obdélníkovou jednopodlažní budovu se zděnou konstrukcí, která je užívána jako dílna a sklad se zázemím WC a sprch. V současnosti je uvnitř soustruh a drobný materiál – prostor je užíván nájemcem. Objekt se nachází na severovýchodním okraji areálu.

Konstrukční řešení

Základy objektu jsou betonové, stěny zděné z cihel, stropy omítnuté s přiznaným trámem, který je podepřený 2 sloupy, střecha je z jedné strany valbová, z druhé strany sedlová, krov dřevěný, krytina plechová, klempířské

konstrukce pozinkované, které částečně chybí, vnitřní omítky vápenné, fasáda břizolitová, vnitřní dveře dřevěné osazené do kovových zárubní, vjezdová vrata kovová s plechovou výplní, okna dřevěná zdvojená s mřížemi, podlahy betonové či z PVC, zavedena je elektřina, voda a kanalizace.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904, průběžně byla prováděna běžná údržba, která je v posledních letech zanedbávaná. Klempířské konstrukce jsou částečně zkorodované, fasádní omítka okolo vrat je částečně opadaná, betonová podlaha je ve zhoršeném stavu. Veškeré rozvody jsou na sklonku své životnosti, celkově je stav objektu nevalný.

Výměry místností budovy skladu č. 1

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.NP	sklad / dílna se zázemím	dílna	177,07	S	100%	177,07 m ²
		sociální zařízení	12,61	SZ	100%	12,61 m ²
		WC	1,09	SZ	100%	1,09 m ²
Výměra 1.NP			190,77	x	100%	190,77 m ²
Celková výměra			190,77	x	100%	190,77 m ²
Sklad v 1.NP - dílna stavitelství se zázemím			190,77	x	100%	190,77 m ²

Výpočet obestavěného prostoru skladu č. 1

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	14,9*13,4	3,7 m	199,66 m ²	738,74 m ³
zastřešení	(14,9-4,2/2)*13,4*3/2			257,28 m ³
Obestavěný prostor				996,02 m³
Zastavěná plocha 1.NP			199,66 m²	

7.2.3. Budova kanceláří

Jedná se o zděnou dvoupodlažní budovu obdélníkového tvaru, která navazuje na jižním směrem na budovu skladu č. 1. Stavba je částečně podsklepena, prostory 1.PP jsou ale v nepronajatelném stavu. Pronajatelnost prostor v nadzemních podlažích je vzhledem ke stavu a vybavení taktéž obtížná – objekt je vhodný k celkové rekonstrukci. V minulosti byly prostory užívány jako kanceláře a sklad, v současnosti jsou ale dlouhodobě nevyužívané a neudržované.

Konstrukční řešení

Základy jsou betonové, svislé konstrukce zděné, stropy dřevěné trámové s podhledem nebo zděné klenuté, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina plechová, klempířské konstrukce pozinkované, vnitřní omítky vápenné, fasáda břizolitová, dveře dřevěné osazené do kovových zárubní, okna dřevěná zdvojená v 1.NP s mřížemi, nefunkční je ústřední vytápění – přívod teplovodu je nefunkční, ohřev TUV není proveden, podlahy jsou betonové s PVC, keramickou dlažbou či kobercové, provedeno je napojení na elektřinu, vodovod i kanalizaci.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904, v současnosti již dlouhou dobu není užíván. Poslední rekonstrukce je odhadem ze 70-tých let minulého století. Objekt je v nevalném až špatném stavu, předpokladem užívání je provedení celkové nebo alespoň částečné rekonstrukce (vytápění, ohřev TUV, úpravy povrchů).

Výměry místností budovy kanceláří

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.PP	vlhký sklad	sklep	36,40	SS	100%	36,40 m ²
Výměra 1.PP			36,40	x	100%	36,40 m ²
1.NP	společné	chodba	22,97	CH	0%	0,00 m ²
	kanceláře se zázemím	místnost	22,39	K	100%	22,39 m ²
		chodba	19,84	K	100%	19,84 m ²
		WC	1,00	SZ	100%	1,00 m ²
		WC	1,35	SZ	100%	1,35 m ²
		místnost	16,74	K	100%	16,74 m ²
		místnost	28,71	K	100%	28,71 m ²
Výměra 1.NP			113,00	x	80%	90,03 m ²
2.NP	kanceláře se zázemím	chodba	11,66	CH	100%	11,66 m ²
		kuchyně	5,18	Z	100%	5,18 m ²
		místnost	32,52	K	100%	32,52 m ²
		místnost	13,45	K	100%	13,45 m ²
		místnost	11,08	K	100%	11,08 m ²
		místnost	19,92	K	100%	19,92 m ²
		WC	2,24	SZ	100%	2,24 m ²
Výměra 2.NP			96,06	x	100%	96,06 m ²
Celková výměra			245,45	x	91%	222,48 m ²
Sklad v 1.PP - volné			36,40	x	100%	36,40 m ²
Kanceláře se zázemím v 1.NP - volné			90,03	x	100%	90,03 m ²
Kanceláře se zázemím ve 2.NP - volné			96,06	x	100%	96,06 m ²

Výpočet obestavěného prostoru budovy kanceláří

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.PP	4,5*11,4	2,6 m	51,30 m ²	133,38 m ³
1.NP	13,25*11,4	3,8 m	151,05 m ²	573,99 m ³
2.NP	13,25*11,4	3,5 m	151,05 m ²	528,68 m ³
zastřešení	13,25*11,4*3,5/2			264,34 m ³
Obestavěný prostor				1 500,38 m³
Zastavěná plocha 1.NP			151,05 m²	
Zastavěná plocha všech podlaží			353,40 m²	
Zastavěná plocha nadzemních podlaží			302,10 m²	

7.2.4. Budova skladu č. 2

Jedná se o obdélníkovou jednopodlažní budovu se zděnou konstrukcí, která je převážně užívána jako sklad. V části objektu jsou 2 navazující místnosti užívané v minulosti jako výrobní klíče. Sklad je v současnosti užíván nájemce. Objekt se nachází na jihozápadním okraji areálu v sousedství vrátnice, jedná se o rohový objekt.

Konstrukční řešení

Základy objektu jsou betonové, stěny zděné z cihel, strop je proveden pouze provizorní, střecha je sedlová, krov ocelový příhradový, krytina plechová, klempířské konstrukce pozinkované, které částečně chybí, vnitřní omítky vápenné, fasáda břizolitová, vnitřní dveře dřevěné osazené do kovových zárubní, vjezdová vrata kovová s plechovou výplní, okna dřevěná zdvojená s mřížemi nebo luxferová, podlahy betonové či z PVC, zavedena je elektřina, voda a kanalizace.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904, průběžně byla prováděna běžná údržba, která je v posledních letech zanedbávaná. Klempířské konstrukce jsou částečně zkorodované, fasádní omítky zašlé, betonová podlaha je ve zhoršeném stavu. Veškeré rozvody jsou na sklonku své životnosti, celkově je stav objektu nevalný.

Výměry místností budovy skladu č. 2

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.NP	sklad	sklad	140,14	S	100%	140,14 m ²
	sklad	sklad / bývalá výrobní klíčů	9,37	S	100%	9,37 m ²
		sklad / bývalá výrobní klíčů	8,02	S	100%	8,02 m ²
Výměra 1.NP			157,54	x	100%	157,54 m ²
Celková výměra			157,54	x	100%	157,54 m ²
Sklad v 1.NP - sklad stavitelství			140,14	x	100%	140,14 m ²
Sklad v 1.NP - volné, bývalá výrobní klíčů			17,40	x	100%	17,40 m ²

Výpočet obestavěného prostoru budovy skladu č. 2

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	13,75*14,8	5,5 m	203,50 m ²	1 119,25 m ³
zastřešení	13,75*14,8*2,6/2			264,55 m ³
Obestavěný prostor				1 383,80 m³
Zastavěná plocha 1.NP			203,50 m²	

7.2.5. Budova vrátnice

Jedná se o jednopodlažní obdélníkovou stavbu se zděnou konstrukcí a plochou střechou, která se nachází u vjezdu do areálu a v minulosti sloužila jako vrátnice, následně jako sklad a v současnosti není využívána. Interiér nebyl zpřístupněn, uvnitř se dle zjištění nachází 1 místnost využitelná jako sklad. Popis interiéru vychází ze získaného znaleckého posudku č. 3977-235/2012 ze dne 28. 7. 2012, skutečnost proto může být odlišná.

Konstrukční řešení

Základy objektu jsou betonové, stěny zděné z cihel, střecha plochá s mírným sklonem, krytina a klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, fasáda břizolitová, vstupní dveře dřevěné, okna dřevěná zdvojená s mřížemi, podlaha betonová s PVC, provedeno je napojení na elektřinu.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1950, v současnosti je údržba objektu zanedbaná, klempířské konstrukce jsou zkorodované, stav objektu je nevalný.

Výměry místností budovy vrátnice

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.NP	sklad	vrátnice / sklad	5,44	S	100%	5,44 m ²
Výměra 1.NP			5,44	x	100%	5,44 m ²
Celková výměra			5,44	x	100%	5,44 m²
Sklad v 1.NP - volné, bývalá vrátnice			5,44	x	100%	5,44 m ²

Výpočet obestavěného prostoru budovy vrátnice

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	4,4*2,6	3 m	11,44 m ²	34,32 m ³
Obestavěný prostor				34,32 m³
Zastavěná plocha 1.NP			11,44 m²	

7.2.6. Budova obchodu č. 1

Jedná se o přízemní obdélníkovou stavbu, která v minulosti sloužila jako kavárna – nachází se zde jedna obchodní jednotka orientovaná směrem na jih do ulice Husova. Prostory jsou delší dobu nevyužívané, předpokladem užívání je provedení alespoň částečné rekonstrukce.

Konstrukční řešení

Základy objektu jsou betonové, stěny zděné z cihel, strop s rovným podhledem, střecha plochá – mírně skloněná směrem do dvora, krytina je plechová, klempířské konstrukce pozinkované, vnitřní omítky vápenné, fasáda břizolitová s malbou, vnitřní dveře dřevěné osazené do kovových zárubní, okna dřevěná s dvojitým zasklením, podlahy jsou betonové a z keramické dlažby, provedeno je napojení na elektřinu, kanalizaci a vodovod, ohřev TUV je řešen boilerem, proveden je rozvod ústředního topení s deskovými radiátory, vytápění je ale pravděpodobně nefunkční.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904, v současnosti je již delší dobu bez využití, poslední rekonstrukce interiéru byla provedena odhadem před 20-ti lety. Předpokladem užívání je provedení alespoň částečné rekonstrukce povrchových úprav a vytápění.

Výměry místností budovy obchodu č. 1

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.NP	bývalá kavárna	obchod	22,71	O	100%	22,71 m²
		kuchyňka	3,64	Z	100%	3,64 m²
		předsíň WC	1,00	SZ	100%	1,00 m²
		WC	1,15	SZ	100%	1,15 m²
		WC	1,11	SZ	100%	1,11 m²
Výměra 1.NP			29,61	x	100%	29,61 m²
Celková výměra			29,61	x	100%	29,61 m²
Obchod v 1.NP - volný, bývalá kavárna			29,61	x	100%	29,61 m²

Výpočet obestavěného prostoru budovy obchodu č. 1

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	7*5,9	3,2 m	41,30 m ²	132,16 m ³
Obestavěný prostor				132,16 m³
Zastavěná plocha 1.NP			41,30 m²	

7.2.7. Budova obchodu č. 2

Jedná se o přízemní obdélníkovou stavbu sloužící rozdělenou na 3 obchodní jednotky. Budova se nachází v jihozápadní části areálu a vstupy jak ze západu z veřejného prostranství podél hlavní ulice Štefánikova, tak z východní strany ze dvora. Směrem do ulice mají provozovny velká okna vhodná právě pro obchodní prostory. V současnosti je pronajata pouze prostřední provozovna sloužící jako rychlé občerstvení Kebab hause. Krajní prostory byly v minulosti užívány jako prodejna potřeb pro zvířata (Dogmania) a vinárna.

Konstrukční řešení

Základy objektu jsou betonové, stěny zděné z cihel, stropy s rovným podhledem, střecha plochá – mírně skloněná směrem do dvora, krytina je plechová, klempířské konstrukce pozinkované, vnitřní omítky vápenné, v prostorách vinárny je kazetový podhled a částečně obklad z umělého kamene, fasáda břizolitová, vnitřní dveře dřevěné osazené do kovových zárubní, okna částečně dřevěná a částečně plastová s izolačním zasklením, podlahy jsou betonové, s keramickou dlažbou, s PVC či kobercem, provedeno je napojení na elektřinu, kanalizaci a vodovod, ohřev TUV je řešen boilers, proveden je rozvod ústředního topení s litinovými radiátory, vytápění je řešeno pravděpodobně plynovým kotlem.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904, je průběžně udržovaný, v dobrém stavu je prostor užívaný jako rychlé občerstvení, v ucházejícím stavu je bývalá prodejna Dogmania, s drobnými závadami je prostor bývalé vinárny (vlhkost jedné stěny – omítky). Rekonstrukce prostor pravděpodobně probíhají vždy v souvislosti s nástupem nového nájemce prostor.

Výměry místností budovy obchodu č. 2

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.NP	obchod - bývalá Dogmania	obchod	23,84	O	100%	23,84 m ²
		sklad	7,42	S	100%	7,42 m ²
		předsíň	1,55	CH	100%	1,55 m ²
		WC	0,91	SZ	100%	0,91 m ²
		sklad	0,74	S	100%	0,74 m ²
		WC	1,37	SZ	100%	1,37 m ²
	obchod - Kebab hause	obchod	45,44	O	100%	45,44 m ²
		přípravná	11,92	O	100%	11,92 m ²
		předsíň	2,11	CH	100%	2,11 m ²
		WC	0,91	SZ	100%	0,91 m ²
		sklad	0,63	S	100%	0,63 m ²
	obchod - bývalá vinárna	obchod	44,75	O	100%	44,75 m ²
		WC	0,88	SZ	100%	0,88 m ²
		WC	0,90	SZ	100%	0,90 m ²

	úklidová místnost	3,38	Z	100%	3,38 m ²
	dětský koutek	7,85	O	100%	7,85 m ²
	chodba (sklad)	6,67	S	100%	6,67 m ²
	sklad	5,32	S	100%	5,32 m ²
Výměra 1.NP		166,60	x	100%	166,60 m²
Celková výměra		166,60	x	100%	166,60 m²
Obchod v 1.NP - volný, bývalá DOGMANIA		35,83	x	100%	35,83 m ²
Obchod v 1.NP - Kebab hause		61,01	x	100%	61,01 m ²
Obchod v 1.NP - volný, bývalá vinárna		69,76	x	100%	69,76 m ²

Výpočet obestavěného prostoru budovy obchodu č. 2

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	25*8	3,4 m	200,00 m ²	680,00 m ³
Obestavěný prostor				680,00 m³
Zastavěná plocha 1.NP			200,00 m²	

7.2.8. Budova obchodu č. 3

Jedná se o dvoupodlažní objekt skládající se z několika navazujících a postupně dostavovaných částí. Objekt se nachází cca uprostřed západní části areálu a obsahuje 2 oddělené provozovny přístupné ze západu z ulice Štefánikova a 1 samostatný sklad přístupný ze dvora. Obě provozovny mají také služební vchod ze dvora. V menší provozovně je umístěna masna Machač, ve větší provozovně je herna s barem a klubem v patře, obě provozovny jsou pronajaté, pouze sklad je volný bez využití.

Konstrukční řešení

Základy objektu jsou betonové, svislé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem betonové, střecha sedlová a částečně plochá mírně skloněná, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, dveře dřevěné osazené do kovových zárubní, okna plastová s izolačním zasklením, původní okna dřevěná, vstup do skladu plechovými vraty s kovovou konstrukcí, podlahy betonové s keramickou dlažbou nebo s kobercem, fasáda vápenná či břizolitová, provedeno je napojení na elektřinu, vodovod, kanalizaci i plyn. Vytápění je ústřední plynovým kotlem, ohřev TUV boilerů, v masně jsou umístěny 2 velké chladicí boxy, kryti, v provozovně herny je provedena vzduchotechnika a také částečně klimatizace. Sklad je nevytápěný.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904. Přístavba masny a sociálního zařízení ve 2.NP je z roku 2009 a je v dobrém stavu stejně jako celá provozovna herny. V nevalném stavu je prostor skladu, ve kterém jsou veškeré instalace a povrchové úpravy původní. Pronajaté provozovny jsou průběžně udržované.

Výměry místností budovy obchodu č. 3

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.NP	obchod - masna	obchod	31,48	O	100%	31,48 m ²
		chodba	4,28	CH	100%	4,28 m ²
		sklad	4,66	S	100%	4,66 m ²
		kancelář	3,41	K	100%	3,41 m ²

		WC	2,07	SZ	100%	2,07 m ²
		chladicí box	4,63	S	100%	4,63 m ²
	obchod - herna Bonver	bar	30,44	O	100%	30,44 m ²
		herna	82,17	O	100%	82,17 m ²
		WC	3,10	SZ	100%	3,10 m ²
		chodba	7,25	CH	100%	7,25 m ²
		kancelář	9,01	K	100%	9,01 m ²
		sklad	5,66	S	100%	5,66 m ²
	sklad	sklad	114,68	S	100%	114,68 m ²
Výměra 1.NP		302,84	x	100%	302,84 m ²	
2.NP	obchod - herna Bonver	bar	174,91	O	100%	174,91 m ²
		šatna + sprcha	11,45	SZ	100%	11,45 m ²
		WC	1,52	SZ	100%	1,52 m ²
		sklad	1,24	S	100%	1,24 m ²
		sklad	2,66	S	100%	2,66 m ²
		sociální zařízení vč. 3x WC	18,95	SZ	100%	18,95 m ²
		úklidová komora	3,82	Z	100%	3,82 m ²
		sociální zařízení vč. 3x WC	23,25	SZ	100%	23,25 m ²
Výměra 2.NP		237,79	x	100%	237,79 m ²	
Celková výměra		540,63	x	100%	540,63 m ²	
Obchod v 1.NP - masna MACHAČ		50,53	x	100%	50,53 m ²	
Obchod diskotéka v 1.NP a 2.NP - herna Bonver		375,42	x	100%	375,42 m ²	
Sklad v 1.NP - volný		114,68	x	100%	114,68 m ²	

Výpočet obestavěného prostoru budovy obchodu č. 3

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	7*8+24,8*9,4+5,8*14	3,5 m	370,32 m ²	1 296,12 m ³
2.NP	7*8+24,8*9,4	3,3 m	289,12 m ²	954,10 m ³
zastřešení	24,8*9,4*3,5/2			407,96 m ³
Obestavěný prostor				2 658,18 m³
Zastavěná plocha 1.NP			370,32 m²	
Zastavěná plocha všech podlaží			659,44 m²	

7.2.9. Budova obchodu č. 4

Objekt je tvořen dvěma na sebe navazujícími částmi obdélníkového tvaru, které jsou přístupné primárně z ulice Štefánikova ze západu. Budova se nachází na severozápadním okraji areálu a obsahuje celkem 3 provozovny, které jsou pronajaté. Užší protáhlá část objektu je pouze přízemní a obsahuje provozovnu pekařství a sociální zařízení s kuchyňkou navazující provozovnu lékárny, která se nachází převážně v přízemí dvoupodlažní části objektu. V prvním patře objektu jsou umístěny 4 ordinace lékařů s čekárnou a zázemím. Dvoupodlažní část objektu je také vybavena osobním výtahem.

Konstrukční řešení

Základy objektu jsou betonové, svislé konstrukce zděné, stropy s kazetovým podhledem, střecha plochá či sedlová, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, fasáda

s vápennou omítkou, okna plastová s izolačním zasklením, dveře dřevěné osazené do kovových zárubní nebo do obložkových zárubní, podlahy betonové s keramickou dlažbou či PVC, v dvoupodlažní části je osobní výtah. Do objektu je zavedena elektřina, kanalizace a vodovod. Prostory jsou klimatizované, vytápění je řešeno elektrickými přímotopy a ohřev TUV boilerem, ústřední vytápění je v prostorách pekárny.

Stáří a stavebně technický stav

Objekt byl postaven cca v roce 1904, v nedávné době byl objekt kompletně zrekonstruován, především dvoupodlažní část je v dobrém stavu po celkové rekonstrukci, při které byl instalován osobní výtah.

Výměry místností budovy obchodu č. 4

Podlaží	Prostor	Místnost	Podlahová plocha	Typ místnosti	Zohledněno	Pronajatelná plocha
1.NP	obchod - pekařství	obchod	33,62	O	100%	33,62 m ²
		sklad	21,15	S	100%	21,15 m ²
		šatna	3,60	Z	100%	3,60 m ²
		WC	1,16	SZ	100%	1,16 m ²
	společné	vstup	10,90	CH	0%	0,00 m ²
	obchod - lékárna	lékárna	56,41	O	100%	56,41 m ²
		sklad	11,74	S	100%	11,74 m ²
		sklad	15,34	S	100%	15,34 m ²
		laboratoř	17,55	K	100%	17,55 m ²
		kancelář	8,40	K	100%	8,40 m ²
		chodba	1,45	CH	100%	1,45 m ²
		chodba	3,00	CH	100%	3,00 m ²
		kancelář	11,31	K	100%	11,31 m ²
		WC	1,72	SZ	100%	1,72 m ²
		kuchyňka	6,53	Z	100%	6,53 m ²
		výlevka	2,09	Z	100%	2,09 m ²
		WC	1,28	SZ	100%	1,28 m ²
Výměra 1.NP			207,24	x	95%	196,34 m ²
2.NP	ordinace - lékaři	čekárna	36,00	CH	100%	36,00 m ²
		ordinace	16,35	K	100%	16,35 m ²
		ordinace	16,64	K	100%	16,64 m ²
		ordinace	19,83	K	100%	19,83 m ²
		ordinace	16,85	K	100%	16,85 m ²
		úklidová komora	2,30	Z	100%	2,30 m ²
		kuchyňka	12,65	Z	100%	12,65 m ²
		WC	3,18	SZ	100%	3,18 m ²
		pisoáry	2,53	SZ	100%	2,53 m ²
		WC	1,68	SZ	100%	1,68 m ²
		sklad	1,61	S	100%	1,61 m ²
Výměra 2.NP			129,61	x	100%	129,61 m ²
Celková výměra			336,85	x	97%	325,95 m ²
Obchod v 1.NP - pekařství LOMNÁ			59,52	x	100%	59,52 m ²
Obchod v 1.NP - lékárna BENU			136,81	x	100%	136,81 m ²
Kanceláře ve 2.NP - ordinace lékařů vč. čekárny			129,61	x	100%	129,61 m ²

Výpočet obestavěného prostoru budovy obchodu č. 4

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	15,35*5,8+15*12,3	3,5 m	273,53 m ²	957,36 m ³
2.NP	15*12,3	3,5 m	184,50 m ²	645,75 m ³
zastřešení	15*12,3*(0,6+2,6/2)			350,55 m ³
Obestavěný prostor				1 953,66 m³
Zastavěná plocha 1.NP			273,53 m²	
Zastavěná plocha všech podlaží			458,03 m²	

7.2.10. Plechový sklad

Jedná se přízemní obdélníkovou stavbu pravděpodobně s kovovou konstrukcí a opláštěním vlnitým pozinkovaným plechem. Vstupní dveře jsou oplechované, podlaha betonová. Sklad navazuje na budovu obchodu č. 2 východním směrem do dvora. Interiér skladu nebyl zpřístupněn, skutečné využití proto nebylo zjištěno stejně jako vybavení interiéru.

Stáří skladu je odhadem 30 let, stav je střední.

Výpočet obestavěného prostoru plechového skladu

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	7,23*4,16	3,2 m	30,08 m ²	96,25 m ³
Obestavěný prostor				96,25 m³
Zastavěná plocha 1.NP			30,08 m²	

7.2.11. Dřevěný přístřešek (sklad)

Jedná se o dřevěný přístřešek obdélníkového tvaru, který se nachází na severovýchodním okraji areálu. Konstrukce přístřešku je dřevěná, střecha mírně svažitá sedlová, provedeno je částečné dřevěné opláštění. Přístřešek je užíván k uskladnění nepotřebných věcí bez nájemní smlouvy.

Stáří stavby nebylo zjištěno, odhadujeme ho na cca 60 let. Stav objektu je nevalný, údržba je dlouhodobě zanedbaná.

Výpočet obestavěného prostoru dřevěného přístřešku

Podlaží	Výpočet	Konstrukční výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor
1.NP	18,25*5,75	3,3 m	104,94 m ²	346,29 m ³
Obestavěný prostor				346,29 m³
Zastavěná plocha 1.NP			104,94 m²	

7.2.12. Příslušenství a přípojky inženýrských sítí

- **Venkovní úpravy**
 - a) Přípojky inženýrských sítí – elektřina, kanalizace, vodovod, plyn (jsou součástí pozemku)
 - b) Vstupní branka a vjezdová brána – kovové konstrukce s drátěnou či kovovou výplní
 - c) Zpevněné plochy – betonové / asfaltové / šterkem zpevněné

7.3. Pozemek

Předmětem ocenění je také podíl id. 1/2 na pozemku parc. č. 1944/1 v k. ú. Kopřivnice, okres Nový Jičín. Obvyklá cena trvalých porostů je podle názoru zpracovatele ocenění zanedbatelná, je zahrnuta v určení obvyklé ceny. Výměra pozemku byla převzata z podkladů z evidence katastru nemovitostí a nebyla podrobně ověřována. Předpokládáme nezávadnost (ekologická – kontaminace, radon, hladina spodní vody, základové poměry).

Sousední parcely (info z www.cuzk.cz):

parc. č. 1944/1: 1938/6, 1938/7, 1938/13, 1938/14, 1944/2, 1944/3, 1944/5, 1944/6, 1944/11, 1944/12, 1945/1

Pozemek parc. č. 1944/1

Parcelní číslo:	1944/1	
Obec:	Kopřivnice [599565]	
Katastrální území:	Kopřivnice [669393]	
Číslo LV:	2910	
Výměra [m ²]:	3694	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Pozemek je rovinný až mírně svažité, má nepravidelný tvar, je částečně zastavěn několika navazujícími či nenavazujícími objekty občanské vybavenosti s jedním číslem popisným 198. Stavby jsou součástí pozemku. Část pozemku umístěná ve dvoře mezi budovami je zpevněna asfaltem, betonem nebo jenom šterkem. Část pozemku má také travnatý povrch s několika vrostlými stromy. Údržba pozemku vč. porostů je ale zanedbaná. U pozemku je druh pozemku a zakreslení uvedené v katastru nemovitostí částečně v souladu se skutečným stavem. Zakreslení staveb v katastrální mapě není v souladu se skutečným stavem.

7.4. Využití ploch – územní plán

Podle územního plánu obce Kopřivnice se oceňované pozemky nachází v území vymezeném jako „SC“ – plochy smíšené obytné – v centrech měst.

Plochy smíšené obytné – v centrech měst (SC)

Přípustné využití:

- bydlení (kromě bydlení v RD kromě RD stabilizovaných),
- občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování pro rekreaci a cestovní ruch, stravování, služby, věda a výzkum) kromě obchodního prodeje o výměře nad 400 m² a hřbitova,
- veřejná prostranství,
- sídelní zeleň,
- dopravní infrastruktura (silniční a specifická silniční kromě ČS PHM, myček, odstavování vozidel nad 3,5 t a garážování všech vozidel) a technická infrastruktura (kromě odpadového hospodářství),
- nemotorová doprava,
- vodohospodářské využití (vodní plochy, vodní toky).

Nepřípustné využití:

- způsob využití nesouvisející s přípustným nebo podmíněně přípustným využitím.

Podmíněně přípustné využití:

- výroba a skladování do 100 m² plochy provozovny a skladu za podmínky, že jejich provozování a technické zařízení nenaruší užívání staveb a zařízení v jejich okolí, nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, které svým charakterem a kapacitou nezvýší nad míru přípustnou dopravní zátěž v území a které slouží zejména obyvatelům v této ploše,
- v plochách sousedících s plochami VT, VZ, DS a DZ chráněné venkovní prostory či chráněné venkovní nebo vnitřní prostory staveb za podmínky, že v nich bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku z provozu na jmenovaných sousedících plochách.

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková regulace zástavby – ve stabilizovaných plochách respektovat hladinu současné zástavby, v plochách změn respektovat nejvyšší hladinu současné okolní zástavby,
- intenzita využití – max. 50 %,
- intenzita zeleně – min. 20 %.

Územní plán – grafická část



7.5. Povodňový plán ČR

Dle povodňového plánu České republiky www.dppcr.cz se nejedná o záplavové území.

7.6. Shrnutí

Adresa:	okres Nový Jičín, obec Kopřivnice, ulice Štefánikova č. p. 198 č. o. 2		
Nemovité věci:	Více jak 100 let starý areál několika menších převážně navazujících budov využitelných jako obchod, sklad, lehká výroba nebo kanceláře - předmětem ocenění je podíl id. 1/2		
Stavební stav:	pronajaté prostory - střední až dobrý; volné prostory - nevalný až špatný	Vybavení:	pronajaté prostory - převážně standardní; volné prostory - podstandardní nebo částečně i chybí
Obestavěný prostor:	12 976,39 m ³	Výměra pozemku:	3 694 m ²
Podlahová plocha:	2 302,43 m ²	Zast. plocha 1.NP:	1 926,42 m ²
Pronajatelná plocha:	2 234,01 m ²	Zastavěná plocha všech podlaží:	2 979,66 m ²
Pronajatá plocha:	1 143,83 m ²	IPP:	0,807
Sjednané nájemné:	80 514 Kč/měsíc	OP / pronajatelná pl.:	5,636

Poznámka:

IPP – index podlažních ploch - podíl plochy všech podlaží a celkové výměry pozemku

OP / pronajatelná pl. - podíl obestavěného prostoru a pronajatelné plochy informuje o míře prostorové efektivity výstavby

C.Posudek

8. URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí je provedeno na základě výsledků získaných níže provedené srovnávací a výnosové metody.

Oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech

Prodejnost spoluvlastnického podílu je dle zkušeností výrazně nižší, než pouhé procentuální vyčíslení podílu z celkové ceny nemovitých věcí. Reálnou prodejnost podílu id. 1/2 na obdobném starém areálu odhadujeme na 80 % obvyklé ceny, vzhledem k tomu, že spoluvlastnický podíl je pro kupujícího výrazně méně atraktivní z důvodu možných komplikací při užívání s dalšími spoluvlastníky. V současnosti mají nemovité věci podle výpisu z katastru nemovitostí 2 spoluvlastníky.

Snížování ceny při oceňování spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech z důvodu spoluvlastnictví nemá výslovný základ v právních předpisech.

Městský soud v Praze v usnesení ze dne 18. 2. 2009 č. j. 16 Co 53/2009-75 rozhodl o změně usnesení o ceně č. j. 067 EX 2340/08-100 tak, že snížil cenu spoluvlastnického podílu z důvodu, že se jedná o menšinový podíl: *"Cena tohoto menšinového podílu nemůže být stanovena pouhým vynásobením ceny nemovitosti a menšinového podílu. Odvolacímu soudu je z jeho činnosti známo, že v takovém případě znalci cenu spoluvlastnického podílu obvykle snižují o 10 % až 20 %."*

8.1. Výnosová metoda

Při výpočtu výnosové hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou schopné přinášet trvalý a udržitelný příjem z pronájmu. Jedná se o čistě ekonomický pohled na nemovitou věc, která odpovídá jistně, kterou by bylo nutné při dané úrokové sazbě složit, aby úrok z jistiny odpovídal čistému výnosu z nemovitých věcí. Oceňované nemovité věci jsou využitelné prakticky jen k podnikání, což je předpokládáno i do budoucna. Za měrnou jednotku pro výpočet výnosové hodnoty jsou proto zvoleny m² pronajatelné plochy budov. Rizika a očekávaná výnosnost je zohledněna v kapitalizační míře a srážce za předpokládanou obsazenost.

Nájemné použité ve výpočtu výnosové hodnoty

Nájemné použité ve výpočtu výnosové metody je určeno na základě porovnání s nabízenými pronájmy obdobných prostor v rámci regionu. Srovnání je provedeno pro:

- obchodní prostor pekařství Lomná. Pro ostatní obchodní prostory v rámci areálu je obvyklá cena nájemného následně odvozena od tohoto porovnání pro pekařství.
- skladové a výrobní prostory v budově skladu č. 1. Pro ostatní skladové výrobní prostory v rámci areálu je obvyklá cena nájemného následně odvozena od tohoto porovnání pro sklad v budově skladu č. 1.
- kancelářské prostory se zázemím ve 2.NP budovy kanceláří. Pro ostatní kancelářské prostory v rámci areálu je obvyklá cena nájemného následně odvozena od tohoto porovnání pro kanceláře se zázemím ve 2.NP budovy kanceláří.
- sklepní skladové prostory jsou díky nízké světlé výšce (okolo 2 m), zvýšené vlhkosti a současnému stavu nepronajatelné. Obvyklá cena nájemného proto pro sklepní prostory nelze určit.

Sjednané nájemné

Podrobnosti o nájemních smlouvách nebyly zjištěny, nájemné některých prostor je ale nepřiměřeně nízké. Jedná se především o obchodní prostory lékárny, ordinace lékařů, prostory Kebab hause, skladové prostory nebo prostory herny Bonver. Dle zjištění při místním šetření byly tyto prostory (kromě skladových) v nedávné

době rekonstruovány, rekonstrukce byla pravděpodobně hrazena současnými nájemci a tyto náklady jsou zohledněny ve výši sjednaného nájemného. Podrobnosti o těchto smluvních podmínkách nebyly zjištěny. Ve znaleckém posudku je proto kalkulováno s obvyklou cenou nájemného v daném místě a čase. Nájemní smlouvy s nájmem nižším než je na trhu obvyklé vyprší nejpozději v červnu roku 2024, negativní vliv na výši obvyklé ceny areálu je proto poměrně malý.

Obchodní prostory

Poptávka po obchodních prostorech v rámci města a regionu je přibližně v rovnováze s nabídkou, resp. v současnosti je poptávka v souvislosti s COVID-19 prakticky nulová, do budoucna předpokládáme pokles poptávky proti předcházejícímu období růstu ekonomiky. Poptávka je především po prostorách umístěných na místech s velkým pohybem obyvatelstva, což splňují prostory orientované do ulice Štefánikova. Nevýhodou je ale jejich standard vybavení a stavebně technický stav. Nabídkové nájemné obdobných obchodních prostor se v rámci města a okolních měst obvykle pohybuje v rozmezí od 1.500 Kč/m²/rok u méně atraktivních prostor do 3.000 Kč/m²/rok u atraktivnějších prostor umístěných na frekventovanějším místě. Nájemné může být v některých případech vyšší (menší výměra prostoru, atraktivní specifické místo), ale i nižší na méně atraktivnějších místech u prostor s větší výměrou v nevalném stavu.

Níže je v tabulce provedeno srovnání pro obchodní prostor pekařství Lomná v budově obchodu č. 4. Na základě porovnání je určena obvyklá cena nájemného ve výši 2.073 Kč/m²/rok.

Nájemné pro ostatní obchodní prostory je od takto určené obvyklé ceny nájemného odvozeno na základě porovnání podle odlišností jednotlivých obchodních prostor – viz. tabulka níže.

Tabulka srovnání nabídek pronájmů obchodních prostor s prostory pekařství Lomná 59,52 m²

R	Lokalita	Popis	Výměra m ²	Nájem Kč/měs.	Nájem Kč/m ² /rok	k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	Upr. nájem [Kč/m ² /rok]
1	Štefánikova 220/24, Kopřivnice	obchod vč. zázemí, dobrý stav, 1.NP	164,00	22 000	1 610	0,95	1,00	1,05	1,15	1 847
2	Horní 60, Frenštát pod Radhoštěm	obchod vč. zázemí, střední stav, 1.NP	86,00	13 000	1 814	0,95	1,05	1,05	1,10	2 090
3	Střelnická 1029, Frenštát pod Radhoštěm	obchod vč. zázemí, střední stav, 1.NP	85,00	10 000	1 412	0,95	1,05	1,10	1,25	1 936
4	Štefánikova 1160/15, Kopřivnice	obchod, zázemí, střední stav, 1.NP	346,00	60 000	2 081	0,90	1,00	0,90	1,20	2 023
5	Štefánikova 1159/13, Kopřivnice	obchod - lékárna, dobrý stav, 1.NP	186,00	45 000	2 903	0,90	0,95	0,90	1,10	2 457
6	Štefánikova 1159/13, Kopřivnice	obchod, zázemí, dobrý stav, 1.NP	117,00	30 000	3 077	0,90	0,95	0,90	1,05	2 486
7	Československé armády 1328/9, Kopřivnice	obchod (kancelář), střední stav, 1.NP	150,00	17 000	1 360	0,95	1,00	1,20	1,15	1 783
8	Štramberská 192/20b, Kopřivnice	obchod, kancelář, zázemí, standardní, 1.NP	112,00	10 000	1 071	0,95	1,10	1,20	1,20	1 612
9	Tyršova 1015/2, Kopřivnice	2 provozovny, střední až dobrý stav, 1.NP	45,80	9 000	2 358	0,90	1,00	1,20	0,95	2 419
Průměrné upravené nájemné - pro pekařství Lomná [Kč/m ² /rok]			143,53	24 000	1 965	0,93	1,01	1,06	1,13	2 073

vysvětlivka - koeficienty: k₁ - zdroj, k₂ - stav a vybavení, k₃ - lokalita, k₄ - velikost a celkový dojem

Odvození obvyklé ceny nájemného pro jednotlivé obchodní prostory v rámci areálu

Obchodní prostor v rámci areálu	Výměra m ²
Obchod se zázemím v 1.NP - volné, bývalá Cestománie	46,75
Odlišnost	Koef.
horší stav a vybavení	0,90

obchodně horší umístění v rámci areálu	0,80
menší výměra	1,02
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 522
Obchod se skladem v 1.NP - volné	159,98
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
horší stav a vybavení, velká část skladová	0,80
obchodně horší umístění v rámci areálu	0,80
větší výměra	0,90
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 194
Obchod v 1.NP - volný, bývalá kavárna	29,61
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
horší stav a vybavení	0,90
obchodně horší umístění v rámci areálu	0,80
menší výměra	1,04
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 552
Obchod v 1.NP - volný, bývalá Dogmania	35,83
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a horší vybavení	0,98
obdobné umístění v rámci areálu	1,00
menší výměra	1,03
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	2 092
Obchod v 1.NP - Kebab hause	61,01
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
obdobné umístění v rámci areálu	1,00
obdobná výměra	1,00
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	2 073
Obchod v 1.NP - volný, bývalá vinárna	69,76
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
obdobné umístění v rámci areálu	1,00
větší výměra	0,99
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	2 052
Obchod v 1.NP - masna MACHAČ	50,53
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
obdobné umístění v rámci areálu	1,00
menší výměra	1,01
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	2 094
Herna s barem v 1.NP - herna Bonver	137,63
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
obdobné umístění v rámci areálu	1,00
větší výměra, členitý prostor	0,87
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 804
Bar s diskotékou ve 2.NP - herna Bonver	237,79
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
umístění ve 2.NP	0,80
větší výměra	0,80
přístup přes prostor Casina	0,80
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 061
Obchod v 1.NP - lékárna BENU	136,81

Odlíšnost	Koef.
lepší stav a vybavení	1,05
obchodně lepší umístění v rámci areálu - vhodné využití jako lékárna	1,20
větší výměra	0,92
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	2 403

Kancelářské prostory

Poptávka po obchodních prostorech v rámci města a regionu je přibližně v rovnováze s nabídkou, resp. v současnosti je poptávka v souvislosti s COVID-19 prakticky nulová, do budoucna předpokládáme pokles poptávky proti předcházejícímu období růstu ekonomiky. Poptávka je především po udržovaných prostorách v dobrém stavu s dobrým vybavením, dobrými možnostmi parkování a s dobrou dostupností osobní i veřejnou dopravou. Oceňované prostory jsou v nevalném až špatném stavu, předpokladem užívání je provedení alespoň částečné rekonstrukce (povrchové úpravy, vyřešení vytápění). Z vypočtené výnosové hodnoty jsou proto odečteny minimální odhadované náklady na uvedení do pronajímatelného stavu. Nabídkové nájemné obdobných obchodních prostor se v rámci města a okolních měst obvykle pohybuje v rozmezí od 1.200 Kč/m²/rok u méně atraktivních prostor velkých prostor do 2.200 Kč/m²/rok u atraktivnějších prostor v dobrém stavu s dobrým vybavením. V moderních budovách je nájemné obvykle ještě vyšší.

Níže je v tabulce provedeno srovnání pro kancelářské prostory ve 2.NP budovy kanceláří. Na základě porovnání je určena obvyklá cena nájemného ve výši 1.324 Kč/m²/rok.

Nájemné pro ostatní obchodní prostory je od takto určené obvyklé ceny nájemného odvozeno na základě porovnání podle odlišností jednotlivých kancelářských prostor – viz. tabulka níže.

Tabulka srovnání nabídek pronájmů kancelářských prostor s kanceláři ve 2.NP budovy kanceláří 96,06 m²

R	Lokalita	Popis	Výměra m ²	Nájem Kč/měs.	Nájem Kč/m ² /rok	k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	Upr. nájem [Kč/m ² /r ok]
1	Československé armády 1328/9, Kopřivnice	kancelář, 2.NP, standardní	23,52	4 500	2 296	0,90	0,90	1,00	0,85	1 581
2	Potoční 1094, Frýdek-Místek	kanceláře vč. zázemí, 2.NP, dobrý stav	217,00	31 465	1 740	0,95	0,85	1,00	1,05	1 475
3	Příborská, Frýdek-Místek	kancelář, 1.NP, dobrý stav	50,00	7 150	1 716	0,95	0,85	1,05	0,90	1 309
4	Štefánikova, Kopřivnice	kancelář vč. zázemí, 2.NP, standardní	76,00	8 000	1 263	0,95	0,90	1,00	0,98	1 058
5	Horní 29, Frenštát pod Radhoštěm	kanceláře vč. zázemí, 2.NP, standardní	88,00	14 000	1 909	0,95	0,90	0,95	0,94	1 458
6	Míru 3267, Frýdek-Místek	kanceláře vč. zázemí, 2.NP, standardní	382,00	38 200	1 200	0,95	0,90	1,10	1,10	1 241
7	Hlavní třída 106, Frýdek-Místek	kanceláře vč. zázemí, 3.NP, dobrý stav	200,00	25 000	1 500	0,95	0,85	1,00	1,05	1 272
8	K Nemocnici 938/21, Nový Jičín	kanceláře vč. zázemí, 1.NP, dobrý stav	120,00	16 000	1 600	0,95	0,85	1,00	1,01	1 305
9	Štefánikova 762/6, Nový Jičín	kanceláře, 2.NP, dobrý stav	154,00	20 000	1 558	0,95	0,85	1,00	0,97	1 221
Průměrné upravené nájemné [Kč/m ² /rok]			145,61	18 257	1 643	0,94	0,87	1,01	0,98	1 324

vysvětlivka - koeficienty: k₁ - zdroj, k₂ - stav a vybavení, k₃ - lokalita, k₄ - celkový dojem

Odvození obvyklé ceny nájemného pro jednotlivé kancelářské prostory v rámci areálu

Obchodní prostor v rámci areálu	Výměra m ²
Kancelář se zázemím v 1.NP - volné	15,82
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
horší stav i vybavení	0,90
menší výměry	1,10
celkově horší dojem, horší osvětlení	0,90
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 180
Kanceláře samostatné ve 2.NP - volné	62,81
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
menší výměry	1,02
obdobné prostory	1,00
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 350
Kanceláře se zázemím ve 2.NP - volné	154,40
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
větší výměry	0,98
obdobné prostory	1,00
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 298
Kanceláře se zázemím v 1.NP - volné	90,03
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
obdobné výměry	1,00
horší dispozice a horší osvětlení	0,90
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 192
Kanceláře ve 2.NP - ordinace lékařů vč. čekárny	129,61
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
lepší stav i vybavení	1,20
větší prostory	0,99
výtah, celkově lepší dojem	1,15
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	1 809

Skladové prostory

Poptávka po obdobných skladových prostorech v rámci města a regionu je nižší než nabídka. V rámci města a regionu existuje několik starých areálů s volnými prostory k pronájmu. Poptávka je ale spíše po moderních prostorech postavených na míru daným potřebám, případně po stavbách s flexibilní dispozicí a velikostí. Oceňované skladové prostory jsou využitelné např. jako sklad náradí, stavebního materiálu, nebo jako dílna pro lehkou výrobu bez potřeby jeřábu. Do budoucna v souvislosti s COVID-19 předpokládáme pokles poptávky proti předcházejícímu období růstu ekonomiky. Nevýhodou oceňovaných prostor je především jejich stav a vybavení. Nabídkové nájemné vnitřních skladových prostor se v rámci města a okolních měst obvykle pohybuje v rozmezí od 700 Kč/m²/rok do 1.500 Kč/m²/rok u atraktivnějších prostor vytápěných prostor v dobrém stavu s dobrým vybavením. Oceňované prostory ale nejsou vytápěné, jsou v nevalném stavu, nájemné by se proto mělo pohybovat při spodní hranici uvedeného rozmezí. U plechového skladu a dřevěného přístřešku je obvyklá cena nájemného ještě výrazně nižší, než je uvedená spodní hranice rozmezí. Níže je v tabulce provedeno srovnání pro skladový prostor v budově skladu č. 2 o výměře 140,14 m². Na základě porovnání je určena obvyklá cena nájemného ve výši 781 Kč/m²/rok. Nájemné pro ostatní skladovací prostory je od takto určené obvyklé ceny nájemného odvozeno na základě porovnání podle odlišností jednotlivých skladovacích prostor – viz. tabulka níže.

Tabulka srovnání nabídek pronájmu skladovacích ploch se skladem v budově skladu č. 2 - 140,14 m²

R	Lokalita	Popis	Výměra m ²	Nájem Kč/měs.	Nájem Kč/m ² /rok	k ₁	k ₂	k ₃	k ₄	Upr. nájemné [Kč/m ² /rok]
1	Štefánikova 1160/15, Kopřivnice	sklad, nevalný stav	545,00	45 000	991	0,90	0,95	0,98	1,00	830
2	Příborská, Frýdek-Místek	sklad vč. zázemí, střední stav	260,00	25 000	1 154	0,90	0,85	1,00	0,95	839
3	Štefánikova 1172/23, Kopřivnice	garáž / sklad, sekční vrata, elektřina	55,00	6 900	1 505	0,90	0,80	1,00	0,80	867
4	Štramberská 1587, Příbor	sklad + kanceláře vč. zázemí, 1.-2.NP	338,00	20 000	710	0,90	0,90	1,05	1,00	604
5	Frýdlant nad Ostravicí	nová hala bez vytápění	375,00	25 000	800	0,90	0,90	1,05	1,00	680
6	B. Martinů 1885/2, Nový Jičín	sklad / lehká výroba, dobrý stav	200,00	21 500	1 290	0,90	0,85	1,00	0,90	888
7	Francouzská 1199/21, Kopřivnice	prodejna, sklad, zázemí, střední stav	180,00	15 000	1 000	0,90	0,90	1,02	1,00	826
8	Pionýrů 838, Frýdek-Místek	sklad se zázemím, dobrý stav	500,00	39 583	950	0,90	0,85	1,00	1,00	727
9	Petřvald	sklad se zázemím, udržovaný stav	295,00	20 000	814	0,95	0,95	1,05	1,00	771
Průměrné upravené nájemné [Kč/m ² /rok]			305,33	24 220	1 024	0,91	0,88	1,02	0,96	781

vysvětlivka - koeficienty: k₁ - zdroj, k₂ - stav a vybavení, k₃ - lokalita, k₄ - celkový dojem

Odvození obvyklé ceny nájemného pro jednotlivé skladové prostory v rámci areálu

Obchodní prostor v rámci areálu	Výměra m ²
Sklad v 1.NP - dílna stavitelství se zázemím	190,77
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
větší výměry	0,99
obdobný prostor	1,00
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	773
Sklad v 1.NP - volné, bývalá výrobní klíče	17,40
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
menší výměry	1,10
nižší výšky, horší využitelnost	0,80
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	687
Sklad v 1.NP - volné, bývalá vrátnice	5,44
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
menší výměry	1,10
nižší výšky, horší využitelnost	0,80
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	687
Sklad v 1.NP - volný	114,68
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
obdobný stav a vybavení	1,00
menší výměry	1,01
nižší výšky	0,95
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	749
Sklad - bez nájemní smlouvy	30,08
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
bez vybavení	0,80
pouze lehký plechový sklad	0,90
menší výměry	1,05

nižší výšky	0,90
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	531
Přístřešek - bez nájemní smlouvy	104,94
<i>Odlišnost</i>	<i>Koef.</i>
bez vybavení, špatný stav	0,70
pouze dřevěný přístřešek	0,70
menší výměry	1,02
nižší výšky	0,90
Obvyklá cena nájemného Kč/m ² /rok	351

Tabulka odhadu příjmu z nájemného

Budova v rámci areálu	Prostor	Pronajatelná plocha m ²	Obvyklé nájemné Kč/m ² /rok	Roční příjem z nájemného Kč
Kanceláře s obchody	Sklad v 1.PP - volné	20,22	nelze pronajmout	0 Kč
	Kancelář se zázemím v 1.NP - volné	15,82	1 180	18 662 Kč
	Obchod se zázemím v 1.NP - volné, bývalá Cestománie	46,75	1 522	71 151 Kč
	Obchod se skladem v 1.NP - volné	159,98	1 194	191 017 Kč
	Kanceláře samostatné ve 2.NP - volné	62,81	1 350	84 799 Kč
	Kanceláře se zázemím ve 2.NP - volné	154,40	1 298	200 406 Kč
Sklad č. 1	Sklad v 1.NP - dílna stavitelství se zázemím	190,77	773	147 469 Kč
Kanceláře	Sklad v 1.PP - volné	36,40	nelze pronajmout	0 Kč
	Kanceláře se zázemím v 1.NP - volné	90,03	1 192	107 312 Kč
	Kanceláře se zázemím ve 2.NP - volné	96,06	1 324	127 179 Kč
Sklad č. 2	Sklad v 1.NP - sklad stavitelství	140,14	781	109 450 Kč
	Sklad v 1.NP - volné, bývalá výrobní klíků	17,40	687	11 950 Kč
Vrátnice	Sklad v 1.NP - volné, bývalá vrátnice	5,44	687	3 737 Kč
Obchod č. 1	Obchod v 1.NP - volný, bývalá kavárna	29,61	1 552	45 955 Kč
	Obchod v 1.NP - volný, bývalá Dogmania	35,83	2 092	74 963 Kč
Obchod č. 2	Obchod v 1.NP - Kebab hause	61,01	2 073	126 469 Kč
	Obchod v 1.NP - volný, bývalá vinárna	69,76	2 052	143 146 Kč
	Obchod v 1.NP - masna MACHAČ	50,53	2 094	105 816 Kč
Obchod č. 3	Herna s barem v 1.NP - herna Bonver	137,63	1 804	248 277 Kč
	Bar s diskotékou ve 2.NP - herna Bonver	237,79	1 061	252 300 Kč
	Sklad v 1.NP - volný	114,68	749	85 894 Kč
	Obchod v 1.NP - pekařství LOMNÁ	59,52	2 073	123 390 Kč
Obchod č. 4	Obchod v 1.NP - lékárna BENU	136,81	2 403	328 760 Kč
	Kanceláře ve 2.NP - ordinace lékařů vč. čekárny	129,61	1 809	234 472 Kč
Plechový sklad	Sklad - bez nájemní smlouvy	30,08	531	15 972 Kč
Dřevěný přístřešek	Přístřešek - bez nájemní smlouvy	104,94	351	36 834 Kč
Celkový příjem z nájemného ročně při 100% obsazenosti				2 895 382 Kč

Odhadované náklady na dosažení příjmu z nájemného

Odhad ročního příjmu z nemovitých věcí – od určeného obvyklého čistého příjmu z pronájmu areálu určeného na základě porovnání je nejdříve odečtena srážka z důvodu předpokládané obsazenosti a s tím spojenými riziky (-20%), a až následně jsou odečteny odhadované náklady na dosažení příjmu, tj. daň z nemovitých věcí, pojistné, údržba, opravy, vytváření rezerv a správa. Odhadované náklady na uvedení do pronajimatelného

stavu jsou odečteny až vypočtené srovnávací hodnoty. Náklady jsou odhadnuty na základě odborného odhadu znaleckého ústavu v obvyklé výši, skutečné náklady mohou být proto odlišné.

Daň z nemovitých věcí – je odhadnuto pomocí kalkulačky daně z nemovitých věcí na severu www.finance.cz a to ve výši 21.444 Kč, skutečná výše daně se může lišit. Rozměry zadané do kalkulačky vychází z našich měření.

Pojištění nemovitých věcí (základní) – je odhadnuto ve výši cca 0,08% z odhadované reprodukční ceny všech staveb v rámci areálu ve výši 4.000 Kč/m³ obestavěného prostoru, tj. ve výši 42.000 Kč po zaokrouhlení na tisíce.

Náklady na provoz, údržbu a vytváření rezervy – jsou odhadnuty ve výši cca 200 Kč/m²/rok kancelářských a obchodních ploch, 70 Kč/m²/rok za skladové plochy, 30 Kč/m²/rok za plechový sklad, 10 Kč/m²/rok za dřevěný přístřešek a sklepní prostory, tj. ve výši 350.000 Kč po zaokrouhlení. Tyto náklady odpovídají cca 0,70% z odhadované reprodukční ceny staveb v areálu ve výši 4.000 Kč/m³ obestavěného prostoru.

Náklady na správu nemovitých věcí – byly odhadnuty ve výši 3% z odhadovaného celkového možného ročního příjmu z nájemného, tj. ve výši cca 87.000,- Kč/rok po zaokrouhlení.

Náklady na uvedení kancelářských a obchodních prostor do pronajatelného stavu – nepronajaté kancelářské prostory a obchodní prostory orientovaných směrem do ulice Husova je potřeba uvést alespoň základní rekonstrukcí do pronajatelného stavu. Tyto náklady jsou pouze velmi hrubě odhadnuty a to pro kancelářské prostory ve výši 5.000 Kč/m² podlahové plochy a pro obchodní prostory vzhledem k lepšímu stavu ve výši 3.000 Kč/m² podlahové plochy – viz. tabulka níže.

Odhad nákladů na uvedení prostor do pronajimatelného stavu

Budova	Prostor v rámci budovy	Výměra m ²	Odhadované minimální náklady na rekonstrukci	
			Kč/m ²	Kč
Kanceláře s obchody	Kancelář se zázemím v 1.NP - volné	15,82	5 000	79 077
	Obchod se zázemím v 1.NP - volné, bývalá Cestománie	46,75	3 000	140 244
	Obchod se skladem v 1.NP - volné	159,98	3 000	479 942
	Kanceláře samostatné ve 2.NP - volné	62,81	5 000	314 069
	Kanceláře se zázemím ve 2.NP - volné	154,40	5 000	771 981
Kanceláře	Kanceláře se zázemím v 1.NP - volné	90,03	5 000	450 135
	Kanceláře se zázemím ve 2.NP - volné	96,06	5 000	480 285
Obchod č. 1	Obchod v 1.NP - volný, bývalá kavárna	29,61	3 000	88 831
Odhadované náklady na uvedení do pronajimatelného stavu celkem				2 804 562

Kapitalizační míra

Kapitalizační míra by měla odpovídat obvyklému poměru obvyklého výnosu z nájemného ku kupní ceně za obdobné nemovité věci v daném místě a čase, tj. poměr mezi čistým příjmem z nemovité věci k jeho ceně zaplacené při koupi.

U nejatraktivnějších komerčních nemovitých věcí v současnosti klesá kapitalizační míra i pod 4%, u rezidenčních nemovitých věcí i ke 3%. To však není případ oceňovaného areálu, který je vzhledem ke stáří, stavu a možnému využití poměrně rizikový. Nejméně rizikové jsou obchodní prostory umístěné v 1.NP v těsné blízkosti polikliniky. K nejvíce rizikovým patří skladové a kancelářské prostory, které jsou i za předpokladu uvažované rekonstrukce problematicky pronajatelné. Kapitalizační míra je určena na základě porovnání součtem bezrizikové úrokové míry a rizikové přírážky ve výši 8,02%.

Určení diskontní sazby z úroků hypotečních úvěrů

Úroková míra je charakterizována nabídkou, poptávkou a rizikem kapitálu vyjádřeného v penězích. Kapitalizační míra se pak skládá z hypoteční úrokové míry a rizikové přírážky, ve které se zohledňuje především druh, poloha, stav a stáří nemovitých věcí.

Jedním z problémů této metody je, že hypoteční úroková míra nemá stabilizovaný vývoj. Východiskem je pak určení průměrné výše hypotečních úroků za určité období.

Průměrná úroková míra z hypotečních úvěrů v letech 2003 – 2020 je dle hypoindezu ve výši 3,66%.

V posledních 10-ti letech (roky 2011 – 2020) dosahuje průměrná úroková míra hypotečního úvěru 2,70%.

V posledních letech je však úroková míra hypoték výrazně nižší, za rok 2016 byla průměrná úroková sazba hypoték ve výši 1,89%, od roku 2017 do roku 2019 úroková míra průběžně stoupala, ke konci roku 2019 znovu začala klesat, v dubnu 2020 dosahuje 2,39%.

Od 7. 2. 2020 Česká národní banka upravila dvoutýdenní repo sazbu (2T repo sazba) na 2,25%, což se velmi blíží současným úrokovým sazbám hypotečních úvěrů. Rizikovost rezidenčních nemovitých věcí je bankami posouzena jako velmi nízká, což dokazuje pouze minimální rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou hypoték a dvoutýdenní repo sazby. Následně ale v souvislosti s přicházející krizí kvůli COVID-19 dne 16. 3. 2020 ČNB snížila 2T repo sazbu na 1,75%, dne 26. 3. 2020 dále 2T repo sazbu snížila na 1,00%, dne 11. 5. 2020 byla 2T repo sazba dále snížena na 0,25%. Hypoteční úrokové sazby na snížení 2T repo sazby pomalu začínají reagovat, pokles je ale pozvolný vzhledem k obavám z budoucího vývoje ekonomiky a zvýšenému riziku nesplácení úvěrů.

Riziková přírážka

Riziko se u jednotlivých typů nemovitých věcí dosti liší. K nejméně rizikovým segmentům trhu patří zemědělské pozemky a byty, dá se u nich očekávat nižší výnos s poměrně malým rizikem. K nejvíce rizikovým naopak patří nevalně umístěné obchodní plochy ve špatném stavu a staré výrobní areály s jednoduchým vybavením, které jsou umístěny ve špatně dostupných lokalitách bez dostatku pracovní síly.

Oceňovaný areál je umístěn na poměrně atraktivním místě, kromě pronajatých prostor je ale převážně v nevalném či špatném stavu (nutnost investic), skladové prostory neodpovídají dnešním standardům, problematické jsou veškeré kancelářské prostory a vzhledem k současnému stavu také obchodní prostory orientované do ulice Husova, kde je menší pohyb obyvatel než na hlavní ulici Štefánikova. Výhodou je naopak umístění v blízkosti centra města v sousedství polikliniky, supermarketu Penny market, u silnice vedoucí k místním sportovištím (zimní stadion, plavecký bazén, sportovní hala, koupaliště, plochá dráha, aj.).

Pronajitelnost obchodních prostor orientovaných do ulice Štefánikova vč. ordinací lékařů hodnotíme jako dobrou. U ostatních prostor v rámci areálu je pronajitelnost spíše obtížná a u kancelářských prostor velmi obtížná.

S ohledem na výše uvedené uvažujeme nejnižší rizikovou přírážku pro obchodní prostory nejbližší k poliklinice a to ve výši 2,5%, dále rizikovou přírážku 3% pro obchodní prostory dál od polikliniky orientované do ulice Husova a pro ordinace lékařů ve 2.NP, dále rizikovou přírážku 4% pro obchodní prostory orientované do ulice Husova, rizikovou přírážku 6% pro veškeré kancelářské prostory, rizikovou přírážku 6,5% pro prostory baru s diskotékou ve 2.NP a pro skladové prostory, rizikovou přírážku 7,5% pro plechový sklad a rizikovou přírážku 8,5% pro dřevěný přístřešek. Kapitalizační míra je určena součtem průměrné úrokové míry z hypotečních úvěrů v letech 2003 – 2020 ve výši 3,66% a rizikové přírážky ve výši 2,5%, 3%, 4%, 6%, 6,5%, 7,5% a 8,5%. Výsledná **kapitalizační míra** pro celý areál je vypočtena poměrově váženým průměrem podle možného příjmu z nájemného při 100% obsazenosti a to **ve výši 8,02%**.

Výpočet výnosové hodnoty

Celkový příjem z nájemného ročně	2 895 382 Kč
Jistotní koeficient	0,80
Příjem z nájemného ročně po úpravě jistotním koeficientem	2 316 305 Kč
Náklady na dosažení nájemného	
Daň z nemovitých věcí (odhad)	21 444 Kč

Pojistné (odhad)	42 000 Kč
Náklady na údržbu, opravy a vytváření rezervy (odhad)	350 000 Kč
Náklady na správu nemovitosti (odhad)	87 000 Kč
Celková výše odpočtu	500 444 Kč
Výpočet výnosové hodnoty	
Čisté roční nájemné po odečtení nákladů	1 815 861 Kč
Kapitalizační míra pro výpočet výnosové hodnoty	8,02%
Výnosová hodnota	22 641 664 Kč
Odhadované náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	2 804 562 Kč
Výnosová hodnota celku (po odečtení nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu)	19 837 102 Kč
Úprava výnosové hodnoty - podíl id. 1/2	9 918 551 Kč
Úprava výnosové hodnoty - podíl id. 1/2	
Srážka za horší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů (odhad 80% z vypočtené výnosové hodnoty)	7 934 841 Kč
Výnosová hodnota - podíl id. 1/2	7 934 841 Kč

8.2. Srovnávací metoda

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány nabídky k prodeji, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny nabídkové ceny vztažené na 1 m² pronajímatelné plochy.

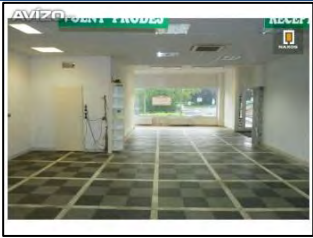
Porovnání je provedeno pouze ve zjednodušené podobě, slouží k porovnání s výsledkem metody výnosové. Oceňovaný areál je svou roztržitostí, polohou, možnostmi využití, stavem a vybavením dosti specifický. Obdobných areálů v centrálních částech měst je poměrně malé množství, transakcí je proto minimum a ani v nabídce se v regionu žádný podobný areál nevyskytuje. Srovnání je proto provedeno s objekty nabízenými k prodeji s alespoň obdobným charakterem využití.

Analýza trhu

Obdobných areálů jako celek je v rámci obdobných měst v regionu pouze malé množství, většinou byly v minulosti rozděleny na více menších částí dle skutečného využití a jako celek se proto prakticky neobchodují. Poptávka je spíše po menších objektech nebo naopak po větších ucelených stavbách s obvykle nižšími náklady na údržbu. Pro investory jsou atraktivní objekty v dobrém stavu bez nutnosti dodatečných investic. Výhodou areálu je umístění na obchodně atraktivním místě – areál má rozvojové možnosti. Předmětem ocenění je ale pouze podíl id. 1/2, což snižuje okruh potenciálních kupujících. Obchodovatelnost proto posuzujeme jako obtížnou.

Reprezentanti – srovnávané nemovité věci

Reprezentant č. 1	
Adresa:	Kopřivnice, Štefánikova č. p. 1159 a č. p. 1160

Popis:	Podsklepený obchodní dům se 2 NP na vlastním pozemku v centrální části města. Všechny obchody přímý venkovní vstup z veřejného prostranství. Pro zásobování slouží rampy v zadní části obchodního domu a 4 nákladní výtahy. Objekt obsahuje 5 obchodních jednotek, každá má své kancelářské, skladové a sociální zázemí, samostatné měření spotřeby elektřiny, poměrové měření odběru vody a dodávek tepla. Celková plocha k pronájmu v 1.NP a 2.NP činí 1.909 m ² , pronajato je celkem 1.260 m ² , nájemné činí 1.656.000 Kč/rok. Další volné plochy jsou v 1.PP - 1.000 m ² . Dispozice: 1.PP – bývalá restaurace, pivnice a bar 550 m ² , vytápěné sklady 450 m ² , veřejné WC; 1.NP – 4 obchodní jednotky – nyní 3 jednotky 117 m ² , 346 m ² a 186 m ² volné, pronajat 1 obchodní prostor 260 m ² ; 2.NP – 1 obchodní prostor 1.000 m ² – pronajat; Konstrukce budovy – železobetonový skelet s panelovým opláštěním; střecha plochá s vnitřním odvodněním; vytápění – dálkové; TUV – dálkový zdroj; rozvody studené vody i TUV.		
Prostory: Podlažnost:	obchodní 1.PP - 2.NP	Stav: Vybavení:	střední standardní
Fotodokumentace:	 		
Pozemek:	1 226 m ²	Sjednané nájemné:	1 656 000 Kč/rok
Zastavěná plocha:	1 226 m ²	tj. nájemné:	1 314 Kč/m ² /rok
Pronajatelná plocha:	2 909 m²	Obsazenost prostor:	43,31%
Pronajatá plocha:	1 260 m ²		
Nabídková cena:	40 000 000 Kč	zdroj: www.sreality.cz, ID: N01474	
Nabíd. cena Kč/m²:	13 750 Kč/m²	datum: 30.04.2020	

Reprezentant č. 2

Adresa:	Frýdek-Místek, Příborská č. p. 38		
Popis:	Nízkoenergetická budova obsahující obchodní, skladové a bytové prostory. Vytápěný sklad má výměru 400 m ² (lze přenechat regály na cca 400 palet, výška skladu 4,8 m). V 1.NP je dále centrální kancelář, prodejna, sociální zázemí, úklidová místnost, šatny, menší kancelář, vše s podlahovým topením. V 1.NP je dále nebytový prostor 160 m ² - lze přebudovat na 3 byty po cca 50 m ² a pronajímat. Tato část je částečně podsklepena a slouží jako sklad, archiv. Ve 2.NP je centrální kancelář, sociální zázemí, kuchyňka, kancelář, technická místnost. Bytová část obsahuje 5 zařízených bytů od 24 m ² do 105 m ² (1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk), vše je v pronájmu. Areál je napojen na pult centrální ochrany, vybaven kamerovým systémem, klimatizací, vzduchotechnikou, čipovým systémem, bezpečnostními vraty. Náklady na vytápění plynovým kotlem jsou cca 6.000 Kč/měsíc. Na pozemku je dostatek parkovacích míst. Lze odkoupit i sousední pozemek pro venkovní skladování.		
Prostory: Podlažnost:	obchod, sklad, byty částečně 1.PP, 2.NP a podkroví, celé 1.NP	Stav: Vybavení:	dobrý dobré
Fotodokumentace:	 		

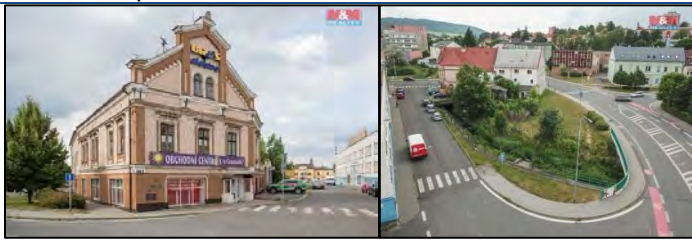
<i>Pozemek:</i>	2 410 m ²	<i>Zastavěná plocha:</i>	804 m ²
<i>Pronajatelná plocha:</i>	900 m ²		
<i>Nabídková cena:</i>	16 590 000 Kč	<i>zdroj:</i>	www.sreality.cz, ID: 602/3832
<i>Nabíd. cena Kč/m²:</i>	18 433 Kč/m²	<i>datum:</i>	10.06.2020

Reprezentant č. 3

<i>Adresa:</i>	Rybí č. p. 116		
<i>Popis:</i>	Objekt s kancelářskými, skladovacími a obchodními prostory převážně v pronájmu. Zastavěná plocha hlavní budovy je 813 m ² , v 1.NP je obchodní prostor 108 m ² (vlastní vchod, sociální zázemí a kuchyňku, lze přebudovat na byt). V 1 křídle je skladovací prostor s kanceláří a kuchyňkou, v druhém křídle je skladovací a kancelářský prostor 160 m ² s vlastním sociálním zařízením vč. kuchyně. Dále je v 1.NP vstupní chodba 55 m ² , kotelná, kancelář, zasedací místnost 63 m ² a ateliér s koupelnou a WC. Ve 2.NP je sociální zařízení sklady, 11 kanceláří, komory, kuchyně, terasa nad 1.NP 129 m ² . Podlaží jsou propojeny výtahem. V podkroví je rozestavěný prostor - budoucí 2 byty 1+1 a 2+kk. Vytápění je ústřední kotlem na uhlí se zásobníkem, provedeno je napojení na vodovod a elektřinu. V dalším objektu jsou sklady, garáž, dílna, sociální zařízení a kotelná. Dále v 1.NP je byt 2+1 a dále kancelářský prostor. Pozemek je částečně zpevněný (parkoviště, okrasná zahrada s chodníky, rybníček, ovocné stromy). Na pozemku je také jídelní vagón. V přední části areálu lze realizovat benzinovou stanici apod.		
<i>Prostory:</i>	kanceláře, sklady, obchod, byty	<i>Stav:</i>	dobrý
<i>Podlažnost:</i>	1.NP + částečně 2.NP + částečně možnost podkroví	<i>Vybavení:</i>	dobré
<i>Fotodokumentace:</i>			
<i>Pozemek:</i>	5 975 m ²	<i>Zastavěná plocha:</i>	1018 m ²
<i>Pronajatelná plocha:</i>	1 274 m ²		
<i>Nabídková cena:</i>	17 700 000 Kč	<i>zdroj:</i>	www.sreality.cz, ID: 00570
<i>Nabíd. cena Kč/m²:</i>	13 893 Kč/m²	<i>datum:</i>	30.04.2020

Reprezentant č. 4

<i>Adresa:</i>	Nový Jičín, Dolní brána č. p. 666 a č. p. 2121		
<i>Popis:</i>	komerční objekt v centru Nového Jičína na ulici Dolní Brána. Objekt sloužil jako prodejna smíšeného zboží. Je zde mnoho možností jak celý objekt dále provozovat - sídlo firmy, ordinace, komunitní centrum, kanceláře, provozovna služeb, kavárna, moderní čajovna nebo také restaurace s venkovním posezením na přilehlých pozemcích. Je i možnost přestavby na 2 velkometrážní luxusní byty a ještě vám zbyde spousta místa pro komerční využití uvnitř budovy. V neposlední řadě je možnost vybudování dalších prostor na půdě, která má cca 240 m ² a je momentálně nevyužívaná. V každém patře je vlastní sociální zařízení. Dále se vedle této budovy nachází další 1 podlažní budova o podlahové velikosti 134 m ² , která je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci.		
<i>Prostory:</i>	obchod, kanceláře, sklady	<i>Stav:</i>	střední až nevalný

Podlažnost:	1.PP + 1.NP + možnost podkroví		Vybavení:	standardní či chybí
Fotodokumentace:				
Pozemek:	1 142 m ²	Zastavěná plocha:	468 m ²	
Pronajatelná plocha:	590 m ²			
Nabídková cena:	8 200 000 Kč	zdroj: www.sreality.cz, ID: 696628		
Nabíd. cena Kč/m ² :	13 898 Kč/m ²	datum: 19.05.2020		

Srovnávací metoda

R.	Nabídková cena v Kč/m ²	Zohlednění hodnototvorných faktorů koeficienty						Přepočtená NC v Kč/m ²
		Poloha	Pozemek	Stav	Vybavení	Zdroj	Ostatní	
1.	13 750	0,95	1,05	0,95	0,95	0,85	0,95	9 996
+ absolutní centrum města; celkově lepší stav a vybavení; nabídková cena; převažuje obchodní využití								
- menší pozemek; převažují velké obchodní prostory								
2.	18 433	1,10	1,02	0,80	0,80	0,85	0,90	10 126
+ výrazně lepší stav i vybavení; nabídková cena; převažuje využití na byty - pronájem								
- daleko od centra velkého města; menší pozemek								
3.	13 893	1,20	0,95	0,85	0,85	0,85	1,00	9 727
+ větší pozemek; lepší stav a vybavení; nabídková cena								
- odlehlá poloha od obce / města Nový Jičín; problematická pronajatelnost prostor mimo město								
4.	13 898	1,00	1,05	1,00	1,00	0,85	0,90	11 164
+ nabídková cena; kompaktnější objekt - využitelnost i k bydlení po úpravě								
- menší pozemek;								
Průměrná cena Kč/m ² pronajatelné plochy								10 253
Měrná jednotka - m ² pronajatelné plochy								2 234
Předběžná srovnávací hodnota celku								22 905 499
Srovnávací hodnota - podíl id. 1/2								11 452 750
Srovnávací hodnota - podíl id. 1/2								9 162 200
Srážka za horší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů (odhad 80% z vypočtené srovnávací hodnoty)								
Srovnávací hodnota - podíl id. 1/2								9 162 200

8.3. Vyhodnocení rizik

NE	Nemovitě věci jsou zapsané na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem). – NENÍ PRAVDA! Popis rizika: zakreslení staveb v katastrální mapě není v souladu se skutečným stavem.
ANO	Stavby jsou umístěny na vlastním pozemku.

ANO	K nemovitým věcem je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup.
ANO	Není ztížený přístup k nemovité věci.
ANO	Nemovité věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva.
ANO	Nemovité věci jsou prosty věcných břemen a jiných omezení např. – břemeno vedení IS, ochranná pásma.
NE	Nemovité věci jsou prosty jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod. – NENÍ PRAVDA! Popis rizika: Na nemovitých věcech vážnou zástavní práva, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji, exekuce na část majetku, omezení dispozičních práv, rozhodnutí o úpadku.
NE	Stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost. – NENÍ PRAVDA! Popis rizika: do některých staveb zatéká, v některých prostorách byla zjištěna zvýšená vlhkost, část objektu je nevytápěná, což má negativní vliv na celkovou životnost konstrukcí.
ANO	Nemovité věci jsou užívány v souladu s právním stavem.
ANO	Nenastal právní zánik stavby.
ANO	Nejedná se o dočasnou stavbu.
ANO	Nejedná se o přestavek tj. situace, kdy trvalá stavba zřízená z podstatné části na vlastním pozemku stavebníka zasahuje na cizí pozemek malou částí.
ANO	Stavba je zkolaudována a bylo jí přiděleno č. p.
ANO	Stavba na pozemku je dokončena.
ANO	Nemovité věci se nenachází v povodňovém území dle platného povodňového plánu.
ANO	Nemovité věci nebyly v minulosti zatopeny.
ANO	Nemovité věci se nenachází v území s ekologickou zátěží.
ANO	Nemovité věci se nenachází v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace / - doprava , výroba, jiné zdroje).
ANO	Nemovité věci se nenachází v území s přírodními riziky.
ANO	Umístění nemovité věci není v chráněném území.
ANO	Umístění nemovité věci není v památkové zóně.
ANO	Umístění nemovité věci není v ochranné zóně.
ANO	Stavba není v demoličním pásmu.
ANO	Umístění nemovité věci není v demograficky negativně zatížené lokalitě.
ANO	Údaje na LV nejsou dotčeny změnou (plombou).
ANO	Na pozemku není evidováno Právo stavby.
ANO	V KN není evidována poznámka spornosti.
ANO	V KN není evidováno duální vlastnictví.
ANO	Není sjednána výhrada zpětné koupě, zpětného prodeje nebo koupě na zkoušku.
ANO	Není sjednána výhrada lepšího kupce.
ANO	Není sjednána výhrada přednostního pořadí pro jiné právo.
ANO	Na LV není evidován (budoucí) výměnek.
ANO	Není přídatné spoluvlastnictví.

8.4. Rekapitulace metod a určení obvyklé ceny

Výsledné hodnoty

Srovnávací hodnota	9 162 200 Kč
Výnosová hodnota	7 934 841 Kč

Areál je částečně v nevalném až špatném stavu, pronajaté prostory jsou ve středním či dobrém stavu, obsazenost se ale pohybuje pouze okolo 50%. V pronajatelném stavu jsou pouze prostory orientované směrem do ulice Štefánikova a velké skladové prostory. Předpokladem pronájmu ostatních prostor je provedení alespoň částečné rekonstrukce, což je problematické i s ohledem na podílové spoluvlastnictví areálu a nedostatečnou poptávku po obdobných prostorách v daném místě a čase. Obsazenost obdobných starších areálů je obvykle nižší než u moderních prostor na obdobných místech. Obchodní prostory orientované do ulice Štefánikova jsou ale poměrně atraktivní díky umístění na frekventované ulici v sousedství polikliniky a autobusové zastávky, jejich pronajatelnost je dobrá. V rámci města je areál umístěn na dobrém místě vhodném pro využití na obchody, menší sklady, lehčí výrobu či kanceláře.

Likvidita nemovitých věcí jako celek je vzhledem ke stavu, vybavení, možnostem využití a umístění v rámci města hodnocena jako průměrná, jako oceňovaný podíl je horší – nemovité věci jsou v současném stavu v daném segmentu trhu pouze z části konkurenceschopné. Do budoucna je rizikem potřeba provádění rekonstrukcí, které ale nejsou u financovatelné při současné obsazenosti areálu.

Určení obvyklé ceny je provedeno na základě výsledku provedené výnosové metody s přihlédnutím ke zjednodušené metodě srovnávací. Výnosová metoda ve své podstatě vychází ze srovnání. Díky neexistenci obdobných realizovaných transakcí v rámci města a celého regionu nelze provést obhajitelný výpočet srovnávací hodnoty s realizovanými transakcemi.

Obvyklá cena nemovitých věcí **je určena** ve výši vypočtené výnosové hodnoty pomocí metodou věčné renty po zaokrouhlení **ve výši 8.000.000,- Kč.**

Silné stránky

- o umístění v těsné blízkosti absolutního centra města Kopřivnice na obchodně atraktivním místě
- o dobrá dopravní dostupnost a návaznost osobní i veřejnou dopravou
- o potřebná občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti
- o napojení na kompletní IS
- o parkovací možnosti na vlastním pozemku i v okolních ulicích na veřejném prostranství
- o areál s rozvojovými možnostmi

Slabé stránky

- o nevalný až špatný stav části areálu – potřeba provedení alespoň částečné rekonstrukce
- o nízká obsazenost – pronajato je cca 51,2% pronajatelné plochy
- o areál skládající se z více menších navazujících budov – vysoké náklady na provoz a údržbu
- o chybějící vybavení především v kancelářských objektech
- o podílové spoluvlastnictví areálu

D. Závěrečný výrok

Předmětem ocenění je podíl id 1/2 na nemovitých věcech a příslušenství, které jsou zapsané na LV č. 2910 pro k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín, tj.:

- podíl id. 1/2 na pozemku parc. č. 1944/1 vč. příslušenství a stavby občanské vybavenosti č. p. 198, která je součástí pozemku parc. č. 1944/1; vše v k. ú. Kopřivnice, obec Kopřivnice, okres Nový Jičín

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí, příslušenství nemovitých věcí, práv a závad uvedených určujeme na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím srovnávací metody a aktuální oceňovací vyhlášky, se zohledněním rizikových faktorů; podle stavu ke dni 16. 3. 2020, ve výši:

8 000 000,- Kč

slovy: Osmmilionů korun českých

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jako obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být redukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro použití v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného zhotovitele.

V Praze dne 11. 6. 2020

Znalecký ústav ESTIMMO, s. r. o.
se sídlem: Trojská 163/28, 182 00 Praha 8



Na vypracování tohoto znaleckého posudku se podíleli Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková) a Ing. Jan Rejmon a mohou osobně stvrdit správnost tohoto posudku a mohou podat žádaná vysvětlení před orgánem veřejné moci.

.....
Ing. Dagmar Musilová (roz. Vyhnalíková)

.....
Ing. Jan Rejmon

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav, který byl rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 17. 3. 2015 pod čj. MSP-21/2015-OSD-SZN/9 zapsán do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitých věcí (včetně budov, bytů a nebytových prostor, pozemků, určení obvyklého nájemného) a práv k nemovitým věcem (zástav, břemen), oceňování podniků, nehmotného majetku, oceňování jmění obchodních společností při fúzi, rozdělení nebo změně právní formy.

Znalecký úkon je zapsán do znaleckého deníku pod pořadovým číslem 282 / 23 / 2020.
Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem č. 23 - 2020.

F. Seznam příloh

-  Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2910 ze dne 14. 11. 2019
-  Příloha č. 2: Katastrální mapa – dálkový náhled
-  Příloha č. 3: Mapy oblasti
-  Příloha č. 4: Fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 4. 5. 2020

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2910

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2019 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: ksos 12 ins 13940/2019 pro Z/C/H Legal v.o.s.,
advokátní kancelář

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599565 Kopřivnice

Kat.území: 669393 Kopřivnice

List vlastnictví: 2910

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Machačík Erik, Havličkova 1030/13, 74221 Kopřivnice	790725/4971	1/2
PREMIUM INVESTMENTS, a.s., Žižkovská 186/15, Nová Bělá, 72400 Ostrava	26855623	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1944/1	3694	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kopřivnice, č.p. 198, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1944/1				

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 Zástavní právo soudcovské

ve výši 4.300.000,-Kč s příslušenstvím, návrh ze dne 06.01.2005, k id. 1/2

Oprávnění pro

KOSMOPOL, spol. s r. o., Havličkova 494/8, 74221
Kopřivnice, RČ/IČO: 19014651

Povinnost k

Machačík Erik, Havličkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: 790725/4971
Parcela: 1944/1

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva 50 E-56/2005 -24 ze dne 09.02.2005. Právní moc ke dni 08.03.2005.

Z-10991/2005-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 3.000.000,- Kč

Oprávnění pro

CDV-2, LTD., id.č.4434554, 3 Brook Business Centre,
Cowley Mill Road, UB8 2FX Uxbridge, Middlesex, Spojené
království Velké Británie a Severního Irska

Povinnost k

Machačík Erik, Havličkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: 790725/4971
Parcela: 1944/1

Listina Smlouva V2 675/1994 ze dne 24.3.1994, právní účinky vkladu ke dni 11.4.1994.

POLVZ:2509/1997

Z-6102509/1997-804

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky.
ze dne 27.02.2004; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-3636/2004-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 14.11.2019 00:00:00

Obec: 599565 Kopřivnice

List vlastnictví: 2910

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vzťahu

Listina Usnesení soudního exekutora o tom, že zákaz nakládat se vztahuje na část majetku 103 Ex 28296/13-42 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2014 12:37:34. Zápis proveden dne 27.03.2014.

Z-2393/2014-804

Související zápisy

Exekuční příkaz ke správě nemovitosti

Listina Exekuční příkaz ke správě nemovitosti 103 Ex 28296/2013-41 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2014 16:13:56. Zápis proveden dne 28.03.2014; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-1872/2014-804

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu 103 Ex 28296/2013-199 ze dne 12.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2015 07:43:08. Zápis proveden dne 21.08.2015; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-5452/2015-804

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Svoboda, Dvořákova 222/32, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice,
RČ/IČO: 790725/4971

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc -
Mgr. Jan Svoboda 164 EX-2907/2018 -9 ze dne 17.08.2018. Právní účinky zápisu k
okamžiku 30.08.2018 14:20:50. Zápis proveden dne 04.09.2018; uloženo na prac.
Olomouc

Z-6454 / 2018-805

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1944/1

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Darovací smlouva V12 944/1998 ze dne 20.3.1998, právní účinky vkladu ke dni 23.3.1998.

POLVZ:231/1998

Z-6100231/1998-804

Pro: Machačík Erik, Havlíčkova 1030/13, 74221 Kopřivnice

RČ/IČO: 790725/4971

- o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne 13.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.12.2006.

V-7641 / 2006-804

Pro: PREMIUM INVESTMENTS, a.s., Žižkovská 186/15, Nová Bělá, 72400 Ostrava RČ/IČO: 26855623

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

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599565 Kopřivnice
Kat.území: 669393 Kopřivnice List vlastnictví: 2910

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

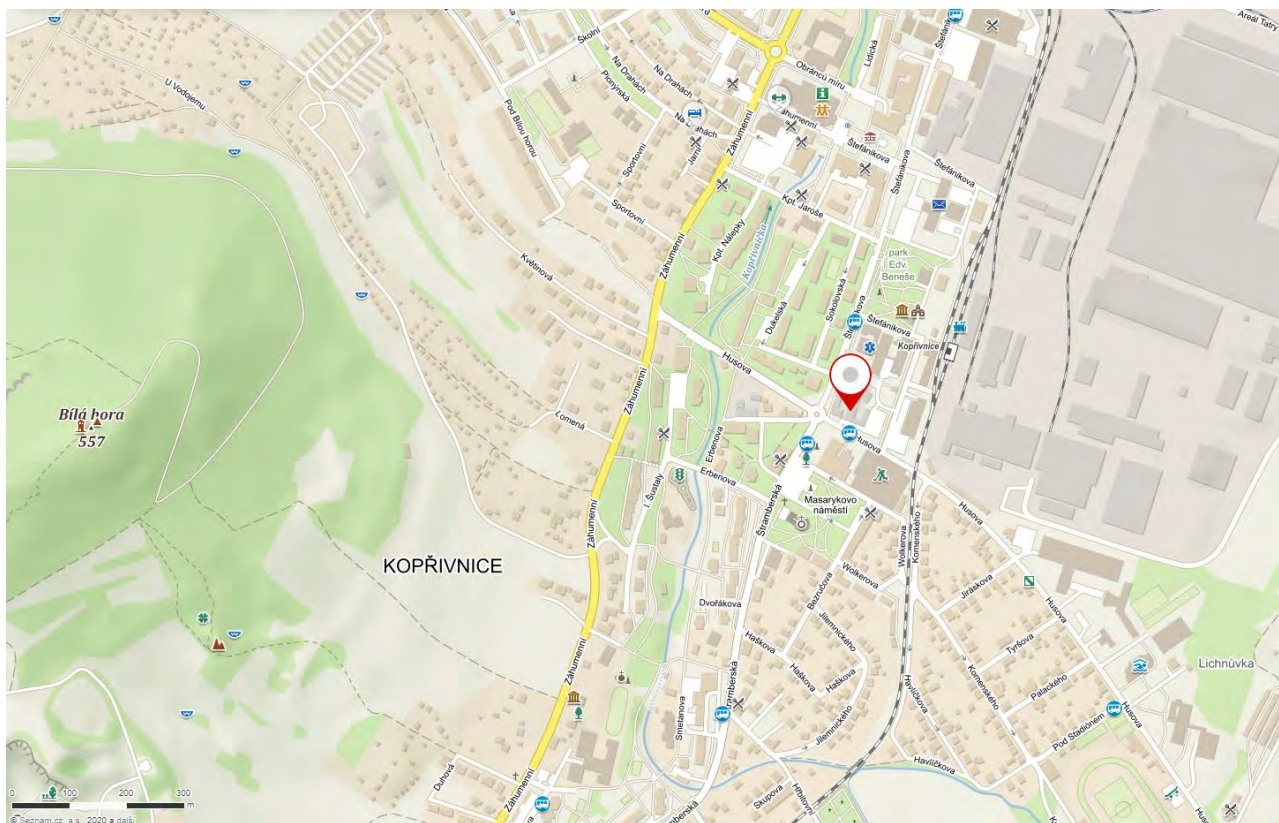
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.11.2019 14:50:35

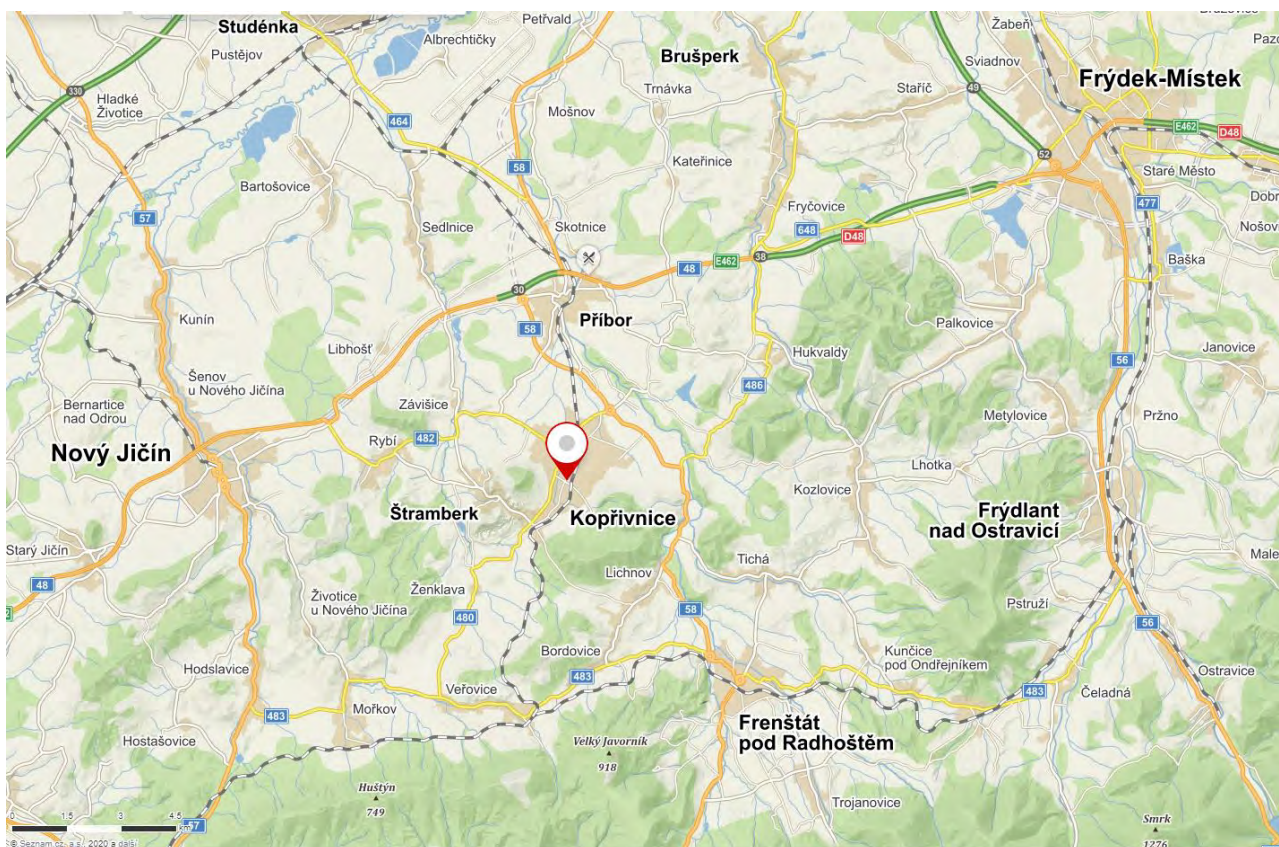
Příloha č. 2: **Katastrální mapa – dálkový náhled**



Příloha č. 3: **Mapy oblasti**



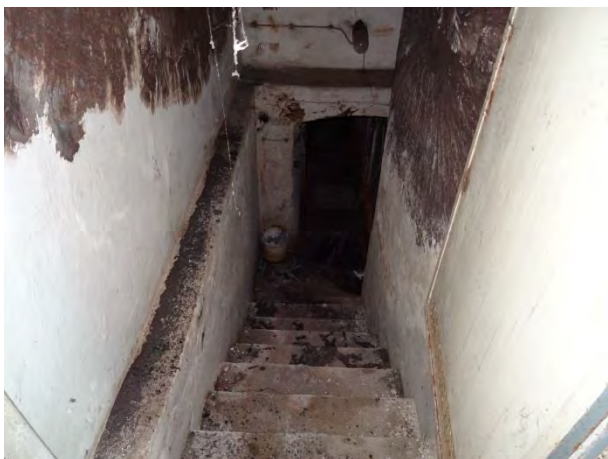
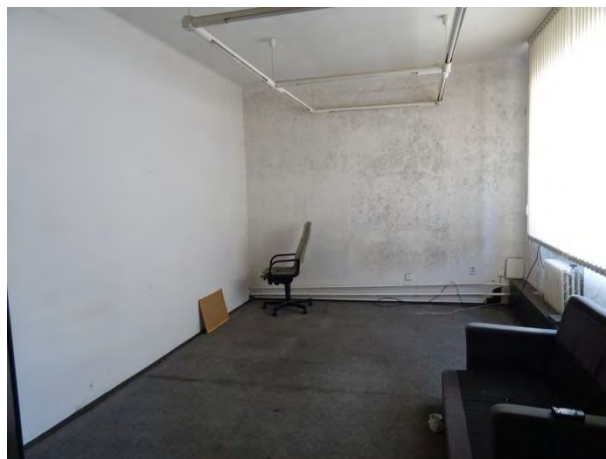
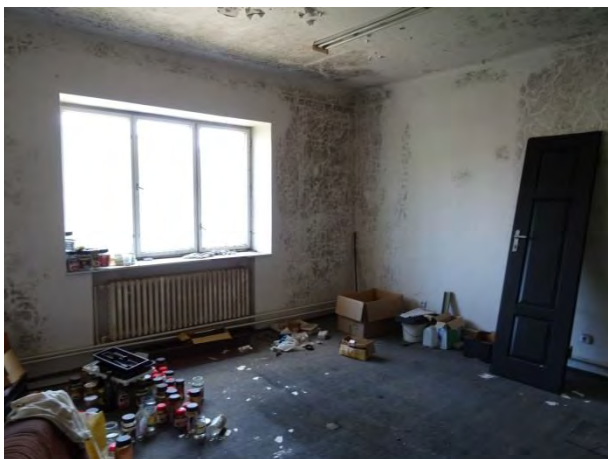
Umístění nemovitých věcí v rámci města Kopřivnice



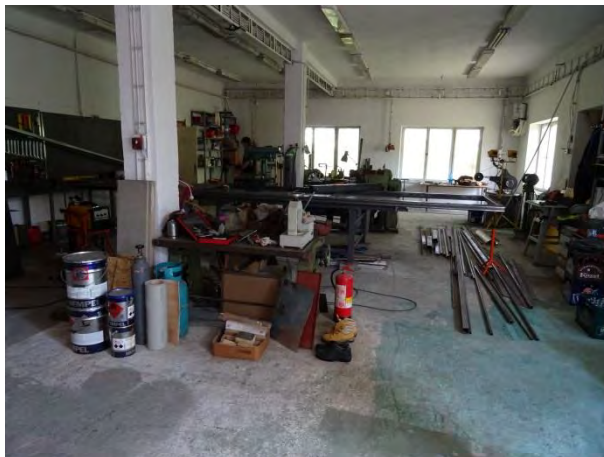
Umístění nemovitých věcí v rámci regionu

Příloha č. 4: **Fotodokumentace nemovitých věcí**

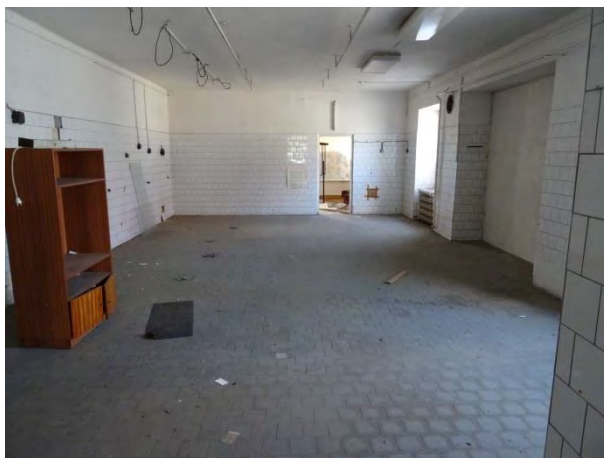
Budova kancelář

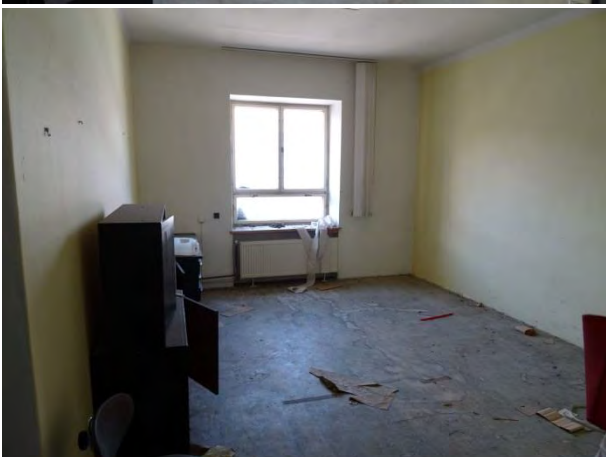


Budova skladu č. 1



Budova kanceláří s obchody

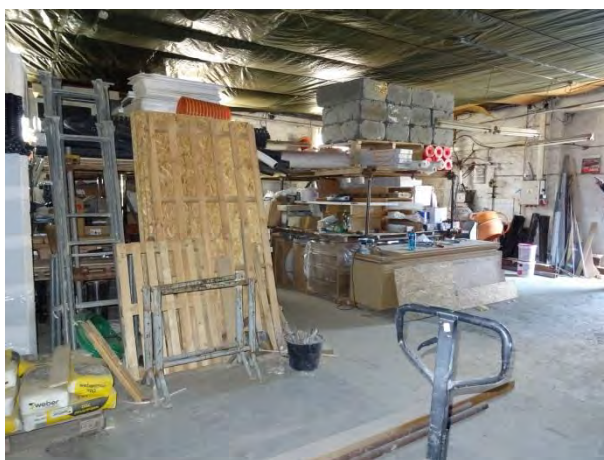




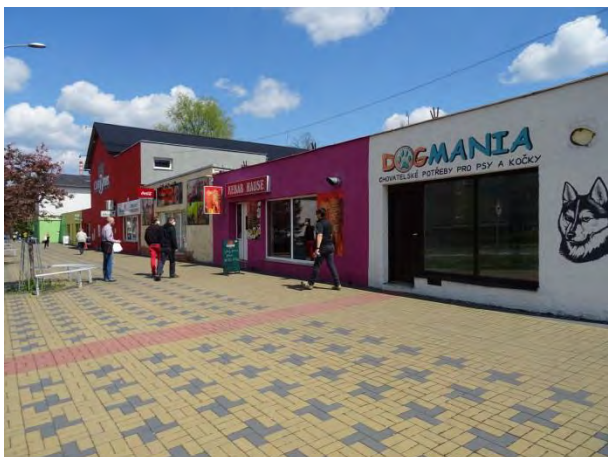
Budova obchodu č. 1

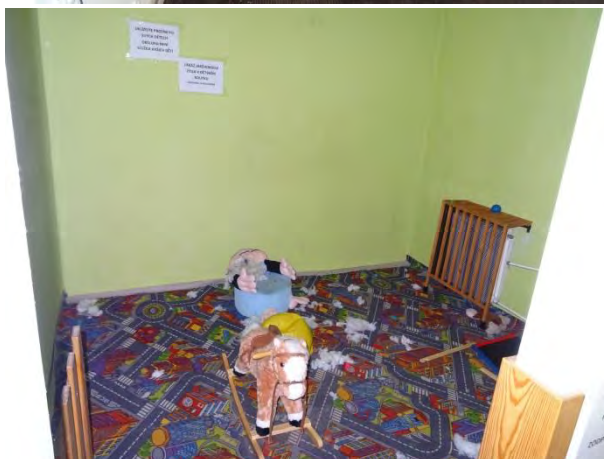
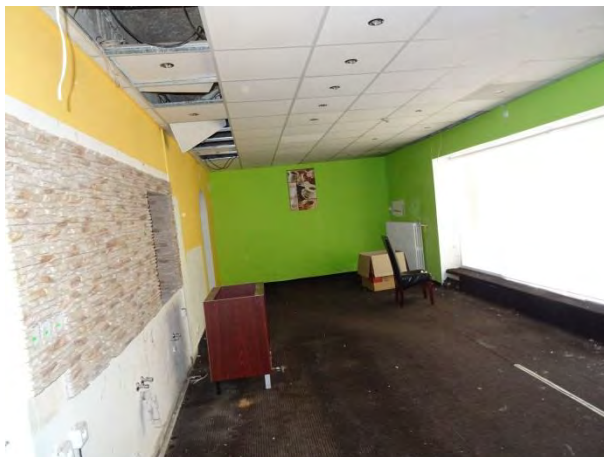


Budova skladu č. 2



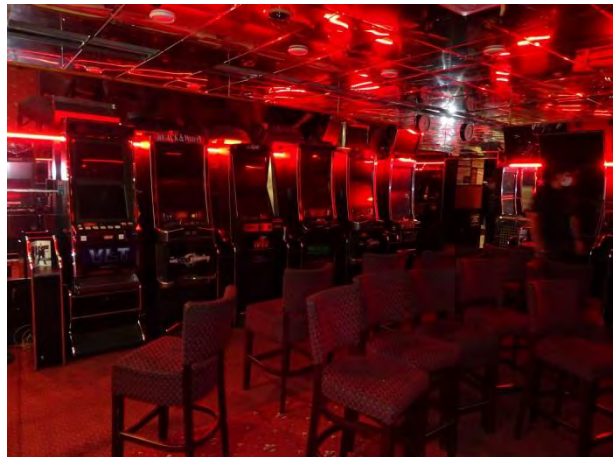
Budova obchodu č. 2





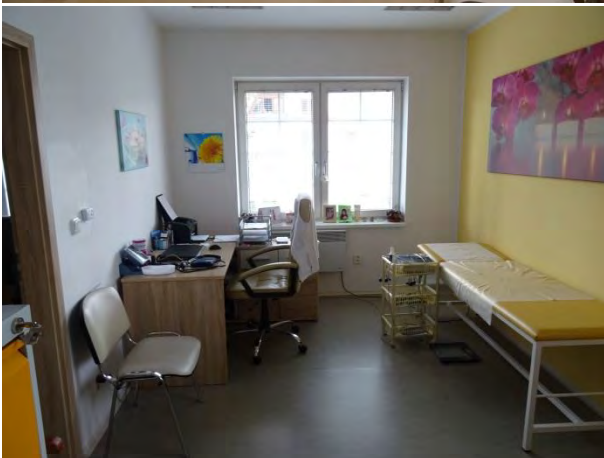
Budova obchodu č. 3





Budova obchodu č. 4







Plechový sklad



Dřevěný přístřešek - sklad



