

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 6439-42/2021

o ceně obvyklé provozního areálu zapsaného na LV 254 v k.ú. Kletné

NEMOVITÁ VĚC: provozní areál na LV 254 v k.ú. Kletné

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Suchdol nad Odrou, k.ú. Kletné
Adresa: Suchdol nad Odrou, 742 01 Suchdol nad Odrou

VLASTNÍK: WOOD CAPITAL s.r.o., IČO: 29225957

Adresa: Bašty 413, 60200 Brno

OBJEDNATEL: Dražební společnost Morava s.r.o.

Adresa: Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL: Ing. Jaroslav Fojtů

Adresa: Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

8 400 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stav ke dni: 20.4.2021

Datum místního šetření: 20.4.2021

Za přítomnosti: znalce a zástupce vlastníka

Počet stran: 29 stran Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:
č.j.6439

V Bystřici pod Hostýnem, dne 30.4.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Ocenit provozní areál zapsaný na LV 254 v k.ú. Kletné obce Suchdol nad Odrou

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

- 1) SÚP města v platném znění
- 2) výpis z KN

NÁLEZ

Místopis

Městys Suchdol nad Odrou na trase Hranice na Moravě - Studénka - Ostrava asi 4 km od sjezdu z D1 - exit 321 a 7 km SZ od okresního města Nový Jičín. Místní část Kletné asi 500 m SZ od kmenové obce. Areál pěstitelské firmy po levé straně silnice při vjezdu do Kletné a stávající dálnicí D1 - viz. situace v příloze.

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

Přístup přes pozemky:

532/5	1148/1	Městys Suchdol nad Odrou
532/2		Správa lesů Fulnek s.r.o.
532/4		ČR, Lesy ČR s.p.

Celkový popis

Oceňovaný areál pěstitelské firmy o rozloze cca ... ha slouží k pěstování rychle rostoucích dřevin. Jako obslužné provozy slouží stávající výrobní a skladová hala na pozemku p.č.534/4, dále sestava kancelářských UNIMO buněk se zděnou kotelnou na pozemku p.č.526 a objekt tzv.„sněžné jámy” na pozemku p.č.439/8. Na cizím pozemku p.č.534/1 jsou umístěny ocelové nádrže na vodu s vodárnou sloužící jako akumulace vody z vrtané studny pro potřebu závlah.Ostatní pozemky slouží pro potřeby farmy.

V místě možnost napojení pouze na rozvody silnoproudu, příjezd k hlavním objektům po zpevněné komunikaci. Napojení objektů na vlastní zdroj vody,likvidace odpadních vod v pravděpodobně v jámkách na vyvážení. Část zemědělských pozemků v ochranném pásmu dálnice D1.

Dispoziční řešení:

1) Výrobní a skladová hala na pozemku p.č.534/4

volné skladové prostory v jednotlivých částech oddělené zděnými příčkami, na konci objektu nefunkční kotelna na TP

Technické řešení:

Standartní montovaná ocelová hala se zděnými vnitřními příčkami a štitovými stěnami, obvodový plášť v kombinaci zdiva a dřevěného zatepleného opláštění, zavěšené podhledy na ocelovém krovu, na krovu dřevěné krokve po vlašsku a eternitové vlnovky. Komplet ní klempířské konstrukce, betonové podlahy, vnitřní hladké omítky, venkovní omítky břizolitové a dřevěné opláštění. Dřevěná vrata, dřevěné zdvojené okna a dřevěné vnitřní dveře. Standartní rozvody elektro 400/240 V a nefunkční ústřední vytápění.

Objekt v průměrném ST stavu se zanedbanou údržbou.

2) sestava UNIMO buněk s kotelnou na pozemku p.č.526

sestava 8 ks oboustranných UNIMO buněk se společnou vnitřní podélnou chodbou. Jednotlivé buňky slouží jako kanceláře, šatny a sociální zařízení zaměstnanců. Na konci sestavy je zděná kotelna na TP.

Technické řešení:

Standartní montované UNIMO buňky na betonové základové desce. Objekty neužívané zchátralé vhodné pouze k asanaci - možnost využití pouze ocelové nosné konstrukce Všechno vnitřní vybavení a zařízení nefunkční dožitě !!

Napojení na inženýrské sítě

Objekty jsou napojeny pouze na rozvody silnoproudu a vlastní zdroj vody. Administrativní část má pravděpodobně pouze jímku na vyvážení odpadních vod.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Areál v době prohlídky prázdný a nepronajímáný	

1. Věcná hodnota staveb

1.1. výrobní a skladová hala na pozemku p.č.534/4

1.2. sestava UNIMO buněk na pozemku p.č.526

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. ostatní stavby

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

4. Výnosová hodnota

4.1. provozní areál na LV 254

5. Porovnávací hodnota

5.1. provozní areál na LV 254 - skladová a výrobní hala na p.č.534/4

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. výrobní a skladová hala na pozemku p.č.534/4

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	
	$537,50 \cdot 0,9 = 483,75 \text{ m}^2$
	483,75 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	$43,00 \cdot 12,50 =$	537,50
		4,50 m
	537,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	vrchní část	$537,50 \cdot 4,50 = 2\,418,75$
Z	střešní část	$537,50 \cdot 0,80 / 2 = 215,00$
Obestavěný prostor - celkem:		2\,633,75 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy a patky
2. Svislé konstrukce	ocelový skelet opláštěný a zateplený
3. Stropy	zavěšené, nepochozí
4. Krov, střecha	krov kovový svařovaný a šroubovaný
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	jednovrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitová, nátěr
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí nefunkční
16. Elektroinstalace	světelná a třířádová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	chybí, nefunkční
19. Vnitřní kanalizace	částečné odkanalizování
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	2 633,75 m ³
Reprodukční cena	9 218 125 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	1 216 793	1 216 793	14,19
2. Svislé konstrukce	30,40	2 802 310	2 802 310	32,69
3. Stropy	13,80	1 272 101	1 272 101	14,84
4. Krov, střecha	7,00	645 269	645 269	7,53
5. Krytiny střech	2,90	267 326	267 326	3,12
6. Klempířské konstrukce	0,70	64 527	64 527	0,75
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	387 161	387 161	4,52
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	267 326	267 326	3,12
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	165 926	0	0,00
11. Dveře	2,40	221 235	221 235	2,58
12. Vrata	3,00	276 544	276 544	3,23
13. Okna	3,40	313 416	313 416	3,66
14. Povrchy podlah	2,90	267 326	267 326	3,12
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	534 651	534 651	6,24
17. Bleskosvod	0,40	36 873	36 873	0,43
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00
19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	479 343	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			8 572 856 Kč	
Množství			2 633,75 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 255 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	538
Užitná plocha (UP)	[m ²]	484
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 633,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 255
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 255
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 572 856
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	34
Opotřebení	%	57,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 643 464

1.2. sestava UNIMO buněk na pozemku p.č.526

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.NP	216*0,8 = 172,80 m ²
	172,80 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.NP	18,00*12,00 = 216,00	2,50 m
	216,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	celkem	216,00*2,70 = 583,20
Obestavěný prostor - celkem:		583,20 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	216
Užitná plocha (UP)	[m ²]	173
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	583,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 332 800
Stáří	roků	46
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	0

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. ostatní stavby

Vrtaná studna, čerpací stanice se zásobníky vody, rozvody vody, pravděpodobně jímka na vyvážení, poškozené oplocení, objekt tzv. „sněžné jámy“ a zpevněné plochy kolem obou objektů. Vše ve špatném ST stavu.

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	3 643 463,80
Procento příslušenství	%	30,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 093 039,14

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

obvyklá cena pozemků p.č.526,p.č.530/2 a 530/4: 1 000,- Kč/m²
obvyklá cena pozemků p.č.534/4: 500,- Kč/m²
obvyklá cena ostatních pozemků: 70,- Kč/m²

Přehled srovnatelných pozemků:**Název:** pozemky Suchdol

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 137 m² Sokolovská, Suchdol nad Odrou
690 000 Kč (607 Kč za m²)
prodej šesti ucelených pozemků s celkovou výměrou 1137 m² s cihlovým domem s číslem popisným a dispozicí 5+1 s výměrou 100 m² před demolicí v Suchdole nad Odrou, okr. Nový Jičín. RD byl z části demontován. Dům má vodovodní a elektro přípojku a je připojen na městskou kanalizaci. Plyn je veden na podélné hranici pozemku v blízkosti veřejné komunikace. K domu přiléhá zahrada s výměrou 933 m² se stromy a okrasnými keři. RD je přístupný z veřejné komunikace s brankou a příjezdem přímo na zahradu. V blízkosti pozemků jsou služby, škola a dálnice vzdálená cca 6 km. Pozemky jsou v mírném svahu na slunném místě a nachází se v zástavbě okolních rodinných domů.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v podobné lokalitě	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - možnost zástavby rekr. objektem 1,20	
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
690 000	1 137	606,86	1,19	722,16

Název: pozemek Sedlnice

Popis: Prodej stavebního pozemku 1 724 m² Sedlnice, okres Nový Jičín
1 510 000 Kč (876 Kč za m²)
stavební pozemek ve velmi žádané a klidné lokalitě Sedlnice, který je dle v územního plánu určen pro rodinné bydlení. Mírně svažité terén v dosahu řídké zástavby rodinných domů, v blízkosti CHKO Poodří.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky	1,00
poloha pozemku - v lepší poloze	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - možnost zástavby rekr. objektem 1,10	
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,10



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 510 000	1 724	875,87	1,20	1 051,04

Název: zemědělský pozemek Kletné

Popis: Prodej pole 2 181 m² Suchdol nad Odrou, okres Nový Jičín
42 311 Kč (19 Kč za m²)
k prodeji do výlučného vlastnictví 2181 m² orné půdy v k. ú. Kletné. Pozemek se nachází na východě u obce Kletné

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňované pozemky větší výměry	0,70
poloha pozemku - v lepší poloze	1,30
dopravní dostupnost - lépe dostupné	1,20
možnost zastavění poz. - podmíněná možnost zastavění	1,50
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemky	1,30



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
42 311	2 181	19,40	2,11	40,93

Název: zemědělský pozemek Starý Jičín**Popis:** Prodej pole 9 396 m² Starý Jičín - Vlčnov, okres Nový Jičín1 409 400 Kč (150 Kč za m²)

prodej rovinatého pozemku ve Vlčnově, místní části obce Starý Jičín. Pozemek má výměru 9396m². Příjezd k pozemku je obecní, zpevněný. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda. V blízkosti pozemku vede dešťová kanalizace ve vlastnictví obce. Nad pozemkem vede rozvod NN ve vlastnictví spol. ČEZ. Nedaleko pozemku se nachází satelitní městečko. Dle Územního plánu pro Obec Starý Jičín součástí nezastavěného území plochy zemědělské Z-RP – rostlinná produkce. Hlavní využití: zemědělsky obhospodařované pozemky. Přípustné: zemědělské pozemky; jiné druhy pozemků užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci; vodohospodářských staveb sloužících odvodnění či zavlažování; dopravní infrastruktury - veřejné infrastruktury; technické infrastruktury - veřejné infrastruktury. Podmíněně přípustné: zemědělských staveb – kromě staveb sloužících uskladnění výpěstků ze zahrad – pokud bude dodržena ochrana krajinného rázu; lesní pozemky jen tak, že vzdálenost 50 m od budoucího lesa nezasáhne do zastavěného území a do zastavitelných ploch, že bude dodržena ochrana krajinného rázu. Výšková regulace zástavby: max. výška budov 9 m nad rostlý terén stavebního pozemku. Intenzita stavebního využití pozemků v plochách: 40 %

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek větší výměry	0,70
poloha pozemku - v podobné poloze	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. - podobný pozemek	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 409 400	9 396	150,00	0,69	103,50

Zjištěná průměrná jednotková cena**479,41 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	439/6	422	70,00		29 540
ostatní plocha	439/7	325	70,00		22 750
zastavěná plocha a nádvoří	439/8	123	70,00		8 610
ostatní plocha	514/1	2 721	70,00		190 470
ostatní plocha	514/4	274	70,00		19 180
ostatní plocha	514/5	36	70,00		2 520
ostatní plocha	522/2	194	70,00		13 580
orná půda	523/2	12 337	70,00		863 590
orná půda	523/3	10 254	70,00		717 780
orná půda	523/4	4 114	70,00		287 980
orná půda	523/5	35 253	70,00		2 467 710
orná půda	523/8	880	70,00		61 600
orná půda	523/10	10 861	70,00		760 270
orná půda	523/12	263	70,00		18 410
zastavěná plocha a nádvoří	526	279	1 000,00		279 000
lesní pozemek	529/3	1 689	70,00		118 230
lesní pozemek	530/2	454	1 000,00		454 000
lesní pozemek	530/3	146	70,00		10 220
lesní pozemek	530/4	783	1 000,00		783 000
zastavěná plocha a nádvoří	534/4	541	500,00		270 500
lesní pozemek	534/5	2 993	70,00		209 510
lesní pozemek	534/6	350	70,00		24 500
lesní pozemek	1148/2	264	70,00		18 480
vodní plocha	1151/7	296	70,00		20 720
vodní plocha	1151/9	759	70,00		53 130
Celková výměra pozemků		86 611	Hodnota pozemků celkem		7 705 280

4. Výnosová hodnota

4.1. provozní areál na LV 254

K pronájmu možná pouze výrobní a skladová hala na pozemku p.č.534/4. Možná výše pronájmu pozemků do 5% z jejich obvyklé ceny: do 3,- Kč/m² pronajimatelnost 80% z celkové výměry tzn cca 7 ha

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	I.NP	484	500	20 167	242 000	6,00
2.	Ostatní prostory	pozemky	69 289	3	17 322	207 866	6,00
Celkový výnos za rok:						449 866	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	69 773
Reprodukční cena	RC	Kč	10 905 656
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	6
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	449 866
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	449 866
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	10 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	5 453
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	218 113
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	233 566
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	216 300
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 605 000

5. Porovnávací hodnota

5.1. provozní areál na LV 254 - skladová a výrobní hala na p.č.534/4

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky RK v lokalitě.

Užitná plocha:	484,00 m ²
Obestavěný prostor:	2 634,00 m ³
Zastavěná plocha:	538,00 m ²
Plocha pozemku:	86 611,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	hala Bartošovice			
Popis:	Prodej výrobní haly, prostoru 800 m2 Bartošovice, okres Nový Jičín 5 400 000 Kč (6 750 Kč za m2) Prodej bývalých kanceláří a dílenských prostor (kovovýroba - zámečnictví) v obci Bartošovice. Hala, dvě samostatné garáže, oploceno i s pozemkem. Nutná rekonstrukce kanceláří a soc. zařízení. Po dohodě s majitelem možný pronájem. Inženýrské sítě zavedeny.			
Pozemek:	3 294,00 m ²			
Užitná plocha:	800,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90			
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00			
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00			
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu	0,80			
K5 Celkový stav	0,80			
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	0,90			
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a ST stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 400 000	800,00	6 750	0,52	3 510



Název:	hala Vražné			
Popis:	Prodej komerční nemovitosti 867 m2 Vražné, okres Nový Jičín 2 935 000 Kč (3 385 Kč za m2) k prodeji část areálu bývalého zemědělského družstva o přibližné výměře 4891 m2 v Hynčicích, místní části obce Vražné (vyznačenou v grafické příloze fotografické prezentace této nabídky). Součástí nabídky jsou i podíly na pozemcích vymezených jako přístupové komunikace. Původní areál je v současnosti situován v rozvojově strategické lokalitě vymezené platným územním plánem ve funkční ploše UAr - "zemědělská výroba a skladování" a v návaznosti na další nové rozvojové plochy UA - "průmyslová výroba a			

skladování". Uvedené plochy leží mezi obcí Vražné a úsekem dálnice D1 s přímou dostupností do Olomouce a Ostravy okolo 30 minut.

Pozemek: 4 891,00 m²

Užitná plocha: 867,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu	1,20
K5 Celkový stav	1,20
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost	1,10



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v lepším provedení a St stavu; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 935 000	867,00	3 385	1,35	4 570

Název: areál Frýdek Místek

Popis: Prodej výrobní haly, prostoru 1 583 m² Frýdek-Místek - Frýdek, okres Frýdek-Místek

23 000 000 Kč (14 529 Kč za m²)

k prodeji areál v lokalitě Nové Dvory, který je, dle územního plánu, určený pro drobnou a řemeslnou výrobu. V areálu se nachází administrativní budova, která je spojena s výrobní halou. Zděná administrativní budova cca 248 m² (16 m x 15,5 m), má tři kanceláře, přestávkovou místnost, šatnu, sociální zázemí a úklidovou místnost. Součástí budovy je dílna se samostatným vstupem z výrobní haly a místností, kde je umístěno samostatné ústřední topení na LTO.

Jednolodňová montovaná hala s plechovým hliníkovým opláštěním, která je z roku 1986 má cca 1335 m² (25m x 54 m), se světlou výškou 7,5 m. Hala má betonovou podlahou se zatížením 1500 kg/ m². Hala prošla postupnou rekonstrukcí a renovací, výměnou oken (dvojitě zasklení) a zateplením. Střecha je, nová včetně izolace, s plechovou trapézovou krytinou. Sekční vrata 3,5 m x 5m. V hale se nachází integrovaný výrobní prostor s délkou 54 m a šířkou 4,5 m, světlá výška je 3,3 m. Celá hala je osvětlena denním světlem, z velkoplošných oken

Užitná plocha: 1 583,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost	1,00
K3 Poloha - v horší poloze	0,70
K4 Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku - podobný pozemek	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost	0,90



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaná nemovitost; Poloha - v horší poloze; Provedení a vybavení - v horším provedení a St stavu; Vliv pozemku - podobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - horší nemovitost;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

23 000 000	[m ²] 1 583,00	Kč/m ² 14 529	K _c 0,28	[Kč/m ²] 4 068
------------	-------------------------------	-----------------------------	------------------------	--------------------------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	3 510 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 049 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 570 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	4 049 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	484,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 959 716 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. výrobní a skladová hala na pozemku p.č.534/4	3 643 463,80 Kč
1.2. sestava UNIMO buněk na pozemku p.č.526	0,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 643 463,80 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. ostatní stavby	1 093 039,10 Kč
---------------------	-----------------

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky	7 705 280,- Kč
--------------	----------------

4. Výnosová hodnota

4.1. provozní areál na LV 254	3 605 000,- Kč
-------------------------------	----------------

5. Porovnávací hodnota

5.1. provozní areál na LV 254 - skladová a výrobní hala na p.č.534/4	1 959 716,- Kč
--	----------------

Porovnávací hodnota	1 959 716 Kč
----------------------------	---------------------

Věcná hodnota	12 441 783 Kč
----------------------	----------------------

z toho hodnota pozemku	7 705 280 Kč
------------------------	--------------

Výnosová hodnota	3 605 000 Kč
-------------------------	---------------------

Silné stránky

- rozsáhlé pozemky, část možno zastavět rekreačními objekty
- poměrně zajímavá lokalita snad dostupná z D1

Slabé stránky

- velmi špatná ST stav administrativní části - nutnost asanace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena pozemků v areálu administrativní části:

pozemky p.č.526, p.č.530/2 a p.č.530/4: $1\,516\text{ m}^2 \times 1\,000,-\text{ Kč/m}^2 = 1\,500\,000,-\text{ Kč}$

Tuto část po asanaci UNIMO buněk možno rozparcelovat a prodat k rekreačním účelům.

Obvyklá cena výrobní a skladové haly s pozemky p.č.534/4 a p.č.534/5 ($3\,534\text{ m}^2$) :

2 000 000,- Kč

Objekt možno po opravách i nadále užívat ke skladovým účelům

Obvyklá cena ostatních pozemků včetně venkovních úprav a ostatních stavební části „sněžné jámy”:

$70\,000\text{ m}^2 \times 70,-\text{ Kč/m}^2 = 4\,900\,000,-\text{ Kč}$

Pouze zemědělské pozemky s možností využití pro podobné účely jako doposud - pěstební činnost pro lesní nebo ovocné stromky.

Celkem: 8 400 000,- Kč

Obvyklá cena

8 400 000 Kč

slovy: Osmmilionůčtyřistisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

Obvyklou cenu areálu jako celku zapsaného na LV 254 v k.ú. Kletné odhaduji na částku 8 400 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
výpis z LV	3
Snímek katastrální mapy + situování	5
foto	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6439-42/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6439.

V Bystřici pod Hostýnem 30.4.2021

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

PŘÍLOHY

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2021 11:35:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599930 Suchdol nad Odrou

Kat.území: 666190 Kletné

List vlastnictví: 254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
WOOD CAPITAL s.r.o., Bašty 413/2, Brno-město, 60200 Brno	29225957	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
439/6	422	ostatní plocha	jiná plocha	
439/7	325	ostatní plocha	jiná plocha	
439/8	123	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 439/8				
514/1	2721	ostatní plocha	jiná plocha	
514/4	274	ostatní plocha	jiná plocha	
514/5	36	ostatní plocha	jiná plocha	
522/2	194	ostatní plocha	jiná plocha	
523/2	12337	orná půda		zemědělský půdní fond
523/3	10254	orná půda		zemědělský půdní fond
523/4	4114	orná půda		zemědělský půdní fond
523/5	35253	orná půda		zemědělský půdní fond
523/8	880	orná půda		zemědělský půdní fond
523/10	10861	orná půda		zemědělský půdní fond
523/12	263	orná půda		zemědělský půdní fond
526	279	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 526				
529/3	1689	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
530/2	454	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
530/3	146	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
530/4	783	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
534/4	541	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 534/4				
534/5	2993	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
534/6	350	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1148/2	264	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2021 11:35:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín
Kat.území: 666190 Kletné

Obec: 599930 Suchdol nad Odrou
List vlastnictví: 254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

			plnění funkcí lesa
1151/7	296 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
1151/9	759 vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo uložení podzemního vedení vodovodní sítě závlahového zařízení a přístupu za účelem provádění kontrol, oprav, popřípadě výměny vedení

Oprávnění pro

Parcela: 523/2, Parcela: 523/3, Parcela: 523/4, Parcela: 523/5, Parcela: 523/8

Povinnost k

Parcela: 530/1, Parcela: 530/5, Parcela: 530/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 15.05.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.06.2003.

V-2640/2003-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

strpět stavbu vodovodu včetně ochranného pásma a příslušenství, její údržbu a umístění

Oprávnění pro

Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s., 28.

Října 1235/169, Mariánské Hory, 70900 Ostrava, RČ/IČO:

45193665

Povinnost k

Parcela: 1151/9, Parcela: 514/1, Parcela: 523/2, Parcela: 523/3

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2005.

V-766/2005-804

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování dálniční kanalizace, vč. ochranného pásma

Oprávnění pro

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56,

Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 65993390

Povinnost k

Parcela: 1151/9, Parcela: 523/3, Parcela: 523/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2012.

V-4342/2012-804

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2021 11:35:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599930 Suchdol nad Odrou

Kat.území: 666190 Kletné

List vlastnictví: 254

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 16.09.2011.

Z-15467/2011-804

Pro: WOOD CAPITAL s.r.o., Bašty 413/2, Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 29225957

- o Smlouva kupní ze dne 16.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2013.

V-9006/2013-804

Pro: WOOD CAPITAL s.r.o., Bašty 413/2, Brno-město, 60200 Brno

RČ/IČO: 29225957

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
523/2	64602	12337
523/3	64602	10254
523/4	64602	4114
523/5	64602	1155
	64612	27354
	72611	6744
523/8	64602	880
523/10	64602	2927
	64612	1493
	72611	6441
523/12	64602	263

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.04.2021 12:00:13

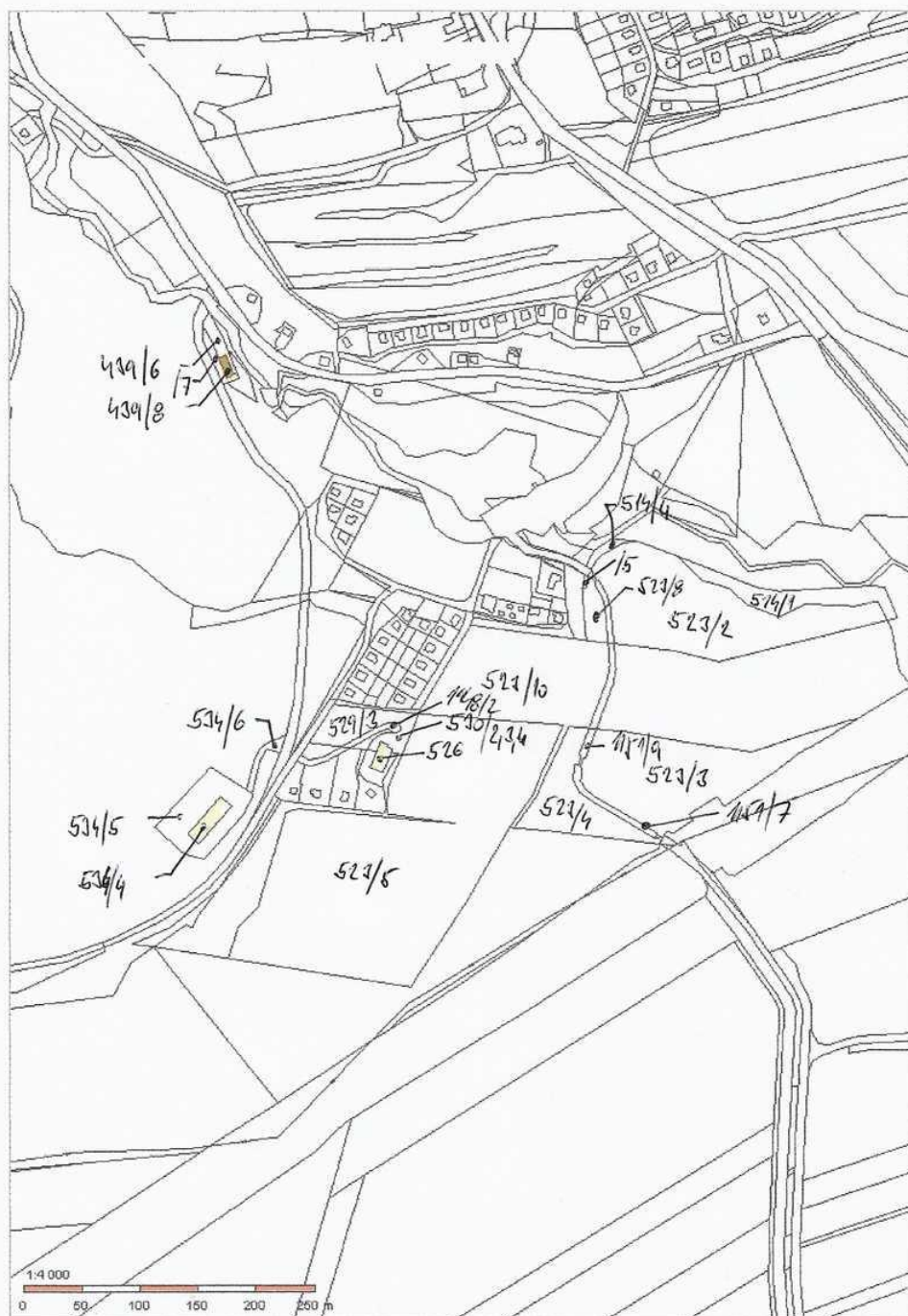
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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 3







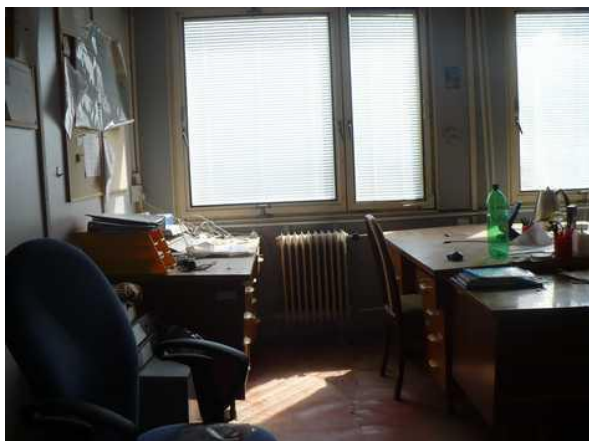




výrobní a skladová hala na p.č.534/4



administrativní část na pozemku p.č.526



kotelna na p.č.526 a pohledy na objekt



pozemky pro pěstební činnost



ostatní objekty - zásobníky na vodu, sněžná jáma



tzv. "sněžné jámy "



sklady zárodečných rostlin v tzv. "sněžné jámě"