ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1984/2023

Obor/odvětví/specializace: ...

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3287/85, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, dále parc. č. 3290/10 jako ostatní plocha a parc. č. 3290/11, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1985 v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	46 000 000 Kč

Počet stran: 37 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 27.03.2023 **Vyhotoveno:** V Dobroslavicích 12.04.2023

14. dubna 2023 8:6
CN=Ing. Marcel Grygar
OU=1, serialNumber=0 186 242
ISSUER CN=PostSignum Public CA 4

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3287/85, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, dále parc. č. 3290/10 jako ostatní plocha a parc. č. 3290/11, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1985 v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných nájmů znalce, z realitních serverů, skutečností zjištěných při místním šetření a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 1985 pro k.ú. Radvanice ze dne 20.12. 2022
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách nájmů z databáze znalce
- informace a sdělení poskytnuté objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- projektová dokumentace nového stavu

- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, vlastní databáze, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění výnosové hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o nájemní smlouvy z databáze znalce a realitní inzerce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané z vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, se majetek a služba oceňuje tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musí být v ocenění uvedeny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí s částečným zaměřením nemovitých věcí a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi a databázi realizovaných nájmů spolupracujících znalců, byly následně použity vzorky pro určení výsledné ceny.
S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků vhodných k porovnání, u kterých by byly k dispozici realizované prodejní ceny za posledních 12 kalendářních měsíců, byla zjištěna tržní hodnota suplující cenu obvyklou v tomto konkrétním případě, zejména s ohledem na druh oceňovaných nemovitých věcí, které nejsou na trhu tak často obchodovány.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita výnosová metoda. Při její aplikaci jde především o prognózu budoucího prospěchu nemovitosti, odhadnutí vhodné diskontní či kapitalizační míry a na základě tohoto stanovit hodnotu, kterou by nemovitost do budoucna mohla přinášet. Stanovená hodnota se dá uvažovat i jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitých věcí nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.
Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných nájmů spolupracujících znalců a informace o aktuálně nabízených pronájmech z realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Moravskoslezský, okres Ostrava-město, obec Ostrava, k.ú. Radvanice
Adresa nemovité věci:	Pikartská 1337/7, 716 00 Ostrava - Radvanice

Vlastnické a evidenční údaje

ČESKÁ TELEVIZE, RČ/IČO: 00027383, Na hřebenech II 1132/4, 147 00 Praha 4, LV: 1985, podíl 1 / 1

Místopis

Město Ostrava je nejvýznamnějším průmyslovým, správním, krajským a nyní i obchodním centrem v Moravskoslezském kraji s počtem obyvatel okolo 300 000. Město disponuje komplexní občanskou vybaveností. Dopravní spojení ve městě je zajištěno městskou hromadnou dopravou.
Oceňovaná administrativní budova je umístěna v okrajové části města, v katastrálním území nesoucí název Radvanice, která je jedním z celkově 23 městských obvodů statutárního města Ostravy. Oceňované nemovité věci leží přibližně 4 km na východ od samotného centra statutárního města Ostrava. Potenciál tato lokalita skýtá spíše pro investory, kteří zde mohou situovat zázemí firem na periferii města s výbornou dostupností centra Ostravy. Oceňované nemovité věci jsou umístěny v ulici Pikartská, přímo v průmyslovém areálu společnosti VVUÚ, a. s., který je situován odlehleji od okolní zástavby. Svým umístěním je atraktivní zejména pro investory z hlediska možnosti komerčního využití. V širším okolí je stávající zástavba tvořena jak průmyslovými objekty, tak i zástavbou rodinných domů. Nejbližší zastávka MHD se nachází přímo před branami areálu a umístění nemovitých věcí v rámci této lokality má obecně spíše pozitivní vliv na cenu obvyklou z hlediska charakteru jejich možného využití.

Situace

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

3287/1	VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava, ostatní plocha - manipulační plocha
3287/36	VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava, ostatní plocha - ostatní komunikace
4484	Statutární město Ostrava, Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, ostatní plocha - ostatní komunikace

Celkový popis nemovité věci

Posuzovaným objektem je zděná stavba o charakteru multifunkční budovy s kancelářskými, skladovacími nebo výrobními prostory, půdorysně obdélníkového tvaru o celkové zastavěné ploše 2064 m^2. Stavba stojí na pozemku parc. č. 3287/85 jehož je součástí, bez č. p./č. e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba. Pozemek parc. č. 3290/10, který objekt obklopuje má výměru 3172 m^2 a je v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha. Dále na pozemku parc. č. 3290/11 o celkové výměře 115 m^2 se nachází oplechovaná stavba sloužící jako skladovací prostor, která je jeho součástí a zapsaná v katastru nemovitostí rovněž jako jiná stavba bez č. p./č. e.
Budova je nepodsklepená, o dvou nadzemních podlažích, kdy v její jihovýchodní části je vyvýšena do celkově pěti nadzemních podlaží. Původní objekt byl postaven v roce 1984 a v průběhu jeho životnosti byl postupně rekonstruován dle aktuálních požadavků vyplývajících z charakteru jeho dalšího využití. Současná podoba stavby byla dokončena v roce 2004, kdy majitelem byla již České televize, a. s., se sídlem Na Hřebenech II 1132/4, 147 00 Praha 4 a právě jejím potřebám byl celý objekt stavebně přizpůsoben.
Severozápadní část budovy v úrovni 1.NP slouží především pro parkování přenosových vozů a dalších automobilů, dále jako dílny, sklady a prostor studia. V této části je také umístěn nákladní hydraulický výtah. V jihovýchodní části objektu je pak v rámci 1.NP situován hlavní vstup do budovy s halou, recepcí a dalšími prostory vhodnými ke kancelářskému využití společně se sociálním zázemím. 2.NP je dispozičně téměř totožné s 1.NP a s možností obdobného využití jednotlivých prostor. Samotný prostor studia má v úrovni 3.NP jako pochozí nosnou konstrukci ocelový rošt. I tuto plochu lze v případě drobné investice uzpůsobit a využít ji jako ostatní či skladovací prostor.
Nástavba 3.NP a 4.NP v jihovýchodní části objektu má převážně charakter prostor vhodných ke kancelářskému využití. Ve všech jednotlivých podlažích je dostatečná kapacita sociálních zařízení - (umyvadla, toalety, sprchové kouty) a to jak pro ženy, muže, tak i osoby s tělesným postižením.
5.NP má čistě charakter technického zázemí objektu. Je zde umístěna zejména strojovna výtahu a technická místnost, kdy zdrojem vytápění celého objektu je zde umístěných 7 plynových kotlů. Podlaží má nejnižší stupeň využitelnosti z hlediska užitné plochy, jelikož není půdorysně rozšířeno

jako předešlá podlaží 3.NP a 4.NP.
Znalci byl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec využil informací a podkladů, které poskytnul zadavatel ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Podrobné dispoziční řešení, vybavení objektu a konstrukční provedení staveb je zřejmé z tabulkové části a z příloh.
Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajišťován přes pozemek parc. č. 3287/1 evidovaný v katastru nemovitostí - ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha a pozemek parc. č. 3287/36 rovněž jako ostatní plocha se způsobem využití jako ostatní komunikace, oba ve vlastnictví právnické osoby areálu VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava. Nicméně k datu místního šetření není právně zajištěn přístup po těchto pozemcích na veřejnou komunikaci věcným břemenem, viz. komentář v sekci rizika.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: K datu místního šetření není právně zajištěn přístup a příjezd k oceňovaným nemovitým věcem. Pozemkové parcely zpřístupňující objekt, které jsou specifikovány v nálezu tohoto ocenění, jsou ve vlastnictví právnické osoby odlišné od majitele předmětných oceňovaných nemovitých věcí, a to areálu VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava.
Cena obvyklá je platná za podmínky, že bude právně zajištěn přístup k oceňovaným nemovitostem, tj.:
a) bude k pozemku parc. č. 3287/1 a parc. č. 3287/36 v k.ú. Radvanice zřízeno věcné břemeno / služebnost na dobu neurčitou spočívající v právu chůze a jízdy ve prospěch každého vlastníka oceňovaných nemovitostí nebo
b) přístupový pozemek nebo alespoň spoluvlastnický podíl na přístupovém pozemku 3287/1 a parc. č. 3287/36 v k.ú. Radvanice bude součástí přídatného spoluvlastnictví oceňované nemovité věci.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Komentář: Inženýrské sítě k oceňované nemovitosti jsou dle sdělení napojeny na inženýrské sítě jiného vlastníka v areálu VVUÚ, a.s., Pikartská 1337/7, Radvanice, 71600 Ostrava. K datu místního šetření není právně zajištěno vedení inženýrských sítí pro oceňované nemovitosti.
Cena obvyklá je platná za předpokladu, že bude k pozemkům, které jsou dotčené vedením příslušných inženýrských sítí, zřízeno věcné břemeno / služebnost na dobu neurčitou spočívající v právu připojení se k sítím a v právu nerušeného odběru energií z nich a jejich užívání ve prospěch každého vlastníka oceňované nemovitosti.
Případně budou tyto pozemky (dotčené vedením inženýrských sítí), jejich spoluvlastnické podíly či jejich příslušné části zaměřené oddělovacím geometrickým plánem součástí přídatného spoluvlastnictví oceňované nemovitosti.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba na pozemku parc. č. 3287/85

1.2. Stavba na pozemku parc. č. 3290/11

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda staveb

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci výnosové metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci sloužící ke komerčnímu využití, umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba na pozemku parc. č. 3287/85

Věcná hodnota dle THU

Budova je stavebně i konstrukčně spojena se sousedním objektem. V severozápadní části je budova konstrukčně řešena jako dvoulodní hala typové ocelové konstrukce, systém HARD. Střecha haly je sedlového tvaru, opatřena střešním pláštěm, který je proveden jako jednoplášťová větraná nepochozí, z ocelových pozinkovaných plechů včetně tepelné izolace, s živičnou svrchní vrstvou. Obvodový plášť haly je z plechových panelů a část štítové stěny je prosklená.

Zděná dvoupodlažní budova je řešena jako příčná železobetonová rámová monolitická konstrukce s prefabrikovanými stropními panely. Na této části budovy je střecha rovná, s živičnou krytinou. Obvodové zdivo je z plných cihel nebo z tvárnic Poring-Siporex. Nástavba až do úrovně 5.NP v jihovýchodní části budovy je opět řešena jako příčná rámová železobetonová monolitická konstrukce. Stropní konstrukce jsou prefabrikované a v části sloužící jako sociální zázemí jsou železobetonové monolitické. Obvodové zdivo stejného typu jako je tomu v části budovy o 2.NP, střecha taktéž rovná, s živičnou krytinou.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
denní místnost	3 713,00 m^2	1,00	3 713,00 m^2	
				3 713,00 m^2
				3 713,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	77,05*26,80 =	2 064,94	3,50 m
2. NP	77,05*26,80 =	2 064,94	3,50 m
3. NP	77,05*26,80-42,00*8,45-12,00*8,10 =	1 612,84	3,50 m
4. NP	9,40*26,80 =	251,92	3,50 m
5. NP	9,40*8,45 =	79,43	4,20 m
		6 074,07 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(77,05*26,80)*(3,50) =	7 227,29
NP	2. NP	(77,05*26,80)*(3,50) =	7 227,29
NP	3. NP	(77,05*26,80-42,00*8,45-12,00*8,10)*(3,50) =	5 644,94
NP	4. NP	(9,40*26,80)*(3,50) =	881,72
NP	5. NP	(9,40*8,45)*(4,20) =	333,61
Obestavěný prostor - celkem:			**21 314,85 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy, patky, mikropiloty
2. Svislé konstrukce	zdivo z plných cihel nebo tvárnic, pozinkovaný plech
3. Stropy	prefabrikované stropní panely, monolitické, železobetonové
4. Krov, střecha	sedlová, rovná
5. Krytiny střech	živičná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné tenkovrstvé omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břízolit, plechové panely
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady
10. Schody	železobetonové, povrch PVC
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	sekční, kovová
13. Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	betonová mazanina, dlažba, PVC
15. Vytápění	ústřední, plynové kotle
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	zajišťován plynovými kotly
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka bez spotřebičů
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	nákladní výtah, osobní výtah
25. Ostatní	vzduchotechnika, klimatizace, kamerový systém
26. Instalační pref. jádra	koupelny, WC

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	2 065
Užitná plocha (UP)	[m^2]	3 713
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	21 314,85
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	138 546 499
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	61
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**76 200 574**

1.2. Stavba na pozemku parc. č. 3290/11

Věcná hodnota dle THU

Stavba na pozemku parc. č. 3290/1slouží jako příruční sklad, obklopený pozemkem parc. č. 3290/10. Jedná se o stavbu dočasného charakteru, zcela odstranitelný, montovaný plechový objekt pod sedlovou střechou. Nemá tedy charakter trvalé stavby. Převážně je využíván pro uskladnění materiálů. Pozemek parc. č. 3290/10 na který je napojen má charakter zpevněné komunikace a dále jsou zpevněné plochy užívány rovněž jako parkoviště, manipulační plocha a příjezdová cesta.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad	100,00 m^2	1,00	100,00 m^2	
				100,00 m^2
				100,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	115,00	3,15 m
	115,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m^3]

NP	1. NP	(115,00)*(3,15) =	362,25
Obestavěný prostor - celkem:			**362,25 m³**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m²]	115
Užitná plocha (UP)	[m²]	100
Obestavěný prostor (OP)	[m³]	362,25
Jednotková cena (JC)	[Kč/m³]	5 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m³]	5 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 811 250
Stáří	roků	39
Další životnost	roků	41
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**996 188**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu komerčních objektů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v ceně okolo 2.000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby jednotkovou cenou ve výši 1.500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	3287/85	2 064	1 500,00		3 096 000
ostatní plocha	3290/10	3 172	1 500,00		4 758 000
zastavěná plocha a nádvoří	3290/11	115	1 500,00		172 500
Celková výměra pozemků		**5 351**	**Hodnota pozemků celkem**		**8 026 500**

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda staveb

Udržitelný čistý příjem z nájemného vychází z uskutečnitelných čistých nájmů., které lze realizovat na trhu u nemovitostí, které jsou srovnatelné z hlediska velikosti, lokality a stavu. Výše nájmu musí být zvolena tak, aby bylo možné dosáhnout jeho opakovatelnosti na trhu v krátkém časovém období v daném místě a čase. Do výnosu z nájmu není zahrnut pozemek parkoviště, který by mohl být také předmětem výnosu z parkovného, nicméně slouží k zázemí celé budovy a jejím uživatelům, proto se k možnému výnosu konkrétně nepřihlíží a je zahrnut v ceně ostatních prostor.

V současné době se pohybují nájmy prostor vhodných k výrobním a skladovacím účelům v Ostravě

a blízkém okolí od 900 Kč až 1.500 Kč/m^2/rok. Rozptyl jednotlivých nájmů je poměrně výrazný s ohledem na kvalitu poskytovaného nájmu ze strany pronajímatele. Znalec oceňuje prostory skladovací s možností výrobních prostor dle analýzy tržního nájemného, a to ve výši 1.194 Kč/m^2/rok.
V současné době se pohybují nájmy kanceláří v Ostravě a blízkém okolí běžně okolo 160 Kč/m^2/měsíčně. S ohledem na analýzu nájemného a vlastních zkušeností znalce, stanovuje cenu nájmu v oceňované stavbě na 157 Kč/m^2/ měsíčně tj. 1.884 Kč/m^2/rok. Ostatní prostory, které jsou doplňkovou plochou ke stávajícím výše uvedeným prostorům, jsou oceněny diskontní sazbou ve výši 500 Kč/m^2/rok. Tyto prostory nelze zohledňovat plnou částkou, resp. cenou nájmu kancelářských a výrobních či skladovacích prostor, nicméně bez její využitelnosti by budova jako celek nebyla funkční.
Při stanovení výnosové hodnoty je třeba zohlednit riziko ztráty z neobsazenosti a ztráty z vymáhání v tomto konkrétním případě ve výši 10 %.
Aby bylo možné zajistit dlouhodobě udržitelný příjem z nájemného, je nutné nemovitost neustále udržovat. Tyto provozní náklady je nutné v ocenění zohlednit, a to odečtením nákladů na údržbu od čistého příjmu z nájemného, který nemovitost vygeneruje. Náklady na údržbu se obvykle odvozují z hypotetických nákladů na výstavbu budovy a znalec ji stanovuje vzhledem k průběžně prováděné údržbě ve výši 0,50 % z reprodukční ceny. Náklady na správu a provoz nemovité věci jsou ve výši 0,1 % z RC a ostatní náklady ve výši 100.000 Kč.
Míra kapitalizace vyjadřuje mimo jiné riziko investice do nemovitostí a danou lokalitu, která je pro tento druh nemovité věci relativně dobrá, proto je stanovena také s ohledem na možnost prodeje nemovité věci po jednotkách v celkové výši 6 %, což znalec považuje odborným pohledem na současný trh za míru kapitalizace jako adekvátní.

KANCELÁŘSKÉ PROSTORY

1. Realizované nájemné, ul. Kostelní 89/13, Ostrava, plocha 130 m^2, 160kč/m^2/měsíc
Lokalita: Moravská Ostrava a Přívoz

Předmětem pronájmu jsou kancelářské prostory o celkové výměře 130 m^2. Pronajímané prostory se nachází ve 3. nadzemním podlaží budovy s výtahem, ve velmi žádané lokalitě samotného centra Ostravy. Historická budova se nachází ve východním rohu Masarykova náměstí. V sousedství se jsou převážně polyfunkční domy a domy sloužící komerčnímu využití.
Dispozice pronajímaných kancelářských prostor: chodba s recepcí, komora, WC ženy, WC muži, kuchyňka, 2x kancelář, 1x zasedací místnost. Velmi obtížná možnost parkování.
Prostory původní, bez větších rekonstrukcí v historické budově.

Zdroj: databáze znalce

2. Realizované nájemné, ul. 28. října 1142/168, Ostrava, 133 m^2, 122kč/m^2/měsíc
Lokalita: Mariánské Hory a Hulváky

Předmětem pronájmu jsou kancelářské prostory o celkové výměře 130 m^2. Prostory se nachází ve 4. nadzemním podlaží budovy s výtahem, v žádané lokalitě centra místní části Ostrava - Mariánské hory, kdy sousedními objekty jsou kupříkladu Dům energetiky společnosti ČEZ, hotel Harmony, OC Futurum a další budovy sloužící pro účel komerčního využití. Budova je situována přímo podél hlavní komunikace, v ulici 28. října.
Dispozice pronajímaných kancelářských prostor: chodba s recepcí, 1x zasedací místnost, 3x kancelář, kuchyňka, WC ženy, WC muži společné pro dané podlaží.
Prostory původní, bez větších rekonstrukcí v budově s obdobným stupněm opotřebení jako objekt posuzovaný. Omezená možnost parkování.

Zdroj: databáze znalce

3. Nabídka pronájmu kancelářských prostor, ul. Vratimovská - areál HOMOLA, Ostrava, 130 m^2, 210kč/m^2/měsíc
Lokalita: Slezská Ostrava - Kunčičky

Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v administrativní budově areálu Homola. Kanceláře se nachází v 7. nadzemním podlaží budovy a možnost pronájmu je od 1.4.2023. Konkrétně se jedná o 3 prosklené kanceláře o celkové rozloze 129,34 m^2. Na patře je společná kuchyňka pro celé patro. K dispozici je recepce v přízemí budovy, přístup do kanceláří 24/7, dostatečné parkování před budovou, možnost stravování snídaně, obědy (vlastní kuchyně). Zastávka tramvaje přímo před budovou a skvělá dostupnost autem z centra Ostravy (5 min.) K pronájmu i kancelářské prostory v přízemí o velikosti 66,59 m2 od 1.4.2023.

Zdroj:https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/ostrava-kuncicky-vratimovska/2417740
korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

VÝROBNÍ A SKLADOVACÍ PROSTORY

1. Nabídka pronájmu výrobní haly a skladového prostoru 14 200 m^2, 1100kč/m^2/rok
Realitní inzerce, ul. Lihovarská
Lokalita: Ostrava - Radvanice

Hala je součástí areálu v Ostravě - Radvanicích, vstup přes závoru a recepci

Jedná se o přízemní objekt s osmi loděmi (oddělenými výrobně-skladovacími prostory). Konstrukce haly je ocelová s šedovými střechami. Obvodové stěny tvoří cihelná výplň v OK. Střešní plášť je zhotoven z vlnitého plechu, perlitobetonové izolace a krytinou z profilovaného plechu Alukryt. Podlaha je tvořena drátkobetonem (v 5-ti lodích zcela novým). Uvnitř každé lodi je dvojice mostových jeřábů o nosnosti 6- 12,5t. Z jedné části je objekt upraven (snížená podlaha) pro zavlečkování s rampou. Celý vnitřní prostoj je vzájemně otevřený, jen mezi lodí 4-5 je vybudována dělící příčka tvořena sendvičovým panelem a mezi lodí 7-8 je příčka vyzděná. Hala je osazena novými vraty. Podél celé haly je sociální přístavek, jehož přízemí je tvořeno menšími dílnami a dalším technologickým zázemím dostupným přímo z výrobní haly. Nad tímto prostorem se ve dvou podlažích nachází kancelářské a sociální zázemí. Tyto prostory jsou dostupné dvěma prostornými sběrnými schodišti. Vstup na něj je jak přímo z haly, tak také od venkovní areálové komunikace a přilehlého, nově zbudovaného parkoviště.

Sociální administrativní přístavek cca 3.600 m^2 je zděná třípodlažní budova s dvěma sběrnými schodišti. V přízemí je technické zázemí (dílny, sklady) V 1.NP a 2.NP jsou pak šatny kanceláře, toalety a sprchy. Na každém patře je spojovací chodba, z níž vedou vstupy do jednotlivých místností. Celý objekt je koncipován, jako velkoryse pojaté sociální zázemí pro halu č. 1.

Zdroj:https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/vyrobni-prostor/ostrava-radvanice-lihovarska/3906964828
korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

2. Pronájem skladových prostor 4160 m^2, 1200kč/m^2/rok
Realitní inzerce, ul. Lihovarská, Ostrava
Lokalita: Ostrava - Radvanice

Nabízíme Vám pronájem haly, nacházející se v plně oploceném průmyslovém areálu v Ostravě - Radvanicích. Nabízená hala byla v roce 2014 zkolaudována pro skladování. Předmětem nabídky k pronájmu je plocha o celkové výměře 2560 m^2. Tato část je rozdělená na několik částí. Přední, hlavní částí jsou dva prostory o výměře 889 m^2 a 964 m^2. Oba prostory mají vlastní mostový jeřáb s nosností 1 tunu a nosností podlah 5000 kg/m^2. Tyto dva prostory mají celkem čtyři vjezdová vrata, výška vrat je cca 7 m. Výhodou prostor jsou také okna, která jsou ideálním zdrojem denního světla pro danou halu. Podlaha v této části je rovná a hala nabízí velice příjemnou plochu pro dané využití.

Další, ostatní plochy v hale jsou s nižšími stropy, nabízí menší části, a to 354 m^2, 204 m^2,96 m^2,32 m^2. Tyto prostory s několika vjezdovými vraty nabízí také skladovací prostory, nosnost podlah je 2500 kg/m^2. Celý objekt má dostatečný příkon, hodnota hlavního jističe je 315A. Předpokládaná roční spotřeba elektrické energie je 1MWh, tato spotřeba přímo vychází z využívání haly pro skladování. Cena elektrické energie pro příští rok 2023 je ve výši 5000,-Kč/MWh (bez DPH a distribučních poplatků). V hale není k dispozici voda, toalety, vytápění. V letním období je "zavodněno" pouze potrubí sloužící k napájení požárních hydrantů. měření dle skutečné spotřeby elektřiny. Hala není vytápěná. Pro vyřešení sociálního zázemí pro dané skladové prostory je možná instalace 2 ks sociálních kontejnerů do haly a připojení na elektro instalaci, vodu a kanalizaci). Nabízený objekt má vlastní vjezdovou bránu a je plně oplocený. Součástí nabídky pronájmu je také zpevněná plocha o výměře 1600 m^2, nacházející se přímo vedle haly. Hala nabízí velice dobrou manipulaci, dostupnost, také viditelnost přímo z příjezdové komunikace. Možnost zviditelnění reklamou. Halu je možné přizpůsobit dle vlastních potřeb. Areál má dva vjezdy, hlavní vjezd má vrátnici s provozem 24 hodin denně. Parkování je zajištěno v rámci areálu, případně na parkovišti v blízkosti haly. Velice dobrá dostupnost s využitím veřejné dopravy.

Zdroj:
https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/ostrava-radvanice-lihovarska/323273804
korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

3. Pronájem skladového prostoru
Realitní inzerce, ul. Vratimovská - areál HOMOLA, 450 m^2, 1680kč/m^2/rok
Lokalita: Ostrava - Kunčičky

Nabízíme k pronájmu skladové prostory v areálu Průmyslového centra. Celkem k pronájmu aktuálně: již jen jeden skladový prostor: č.5 (451,2 m2). Světlá výška 6 m, velikost vrat 4,5 x 4,5 m, vytápění plynovými robury, příkon el. energie 100 Amp., část oken v hale otevírací. WC a kuchyňka se nachází ve středu nové haly a sprchy lze využívat v centrální sociální budově. Areál se nachází na ulici Vratimovská v Kunčičkách, pár metrů od ulice Rudná a 5 min. z centra Ostravy, ideální místo pro Vaše podnikání. Parkoviště před areálem a zastávka tramvaje rovněž před vstupem do areálu, komfort

pro Vaše zaměstnance. Pro více informací a rezervace, volejte nebo pište.

Zdroj:https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/sklad/ostrava-kuncicky-vratimovska/2455184972
korekce za zdroj s ohledem na realitní inzerci je ve výši 10%

Analýza tržního nájemného

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m^2]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m^2/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m^2/rok]
1. Realizované nájemné, Kostelní 89/13, Moravská Ostrava a Přívoz	130,00	20 800,00	1 920,00	1,00	1 920,00
2. Realizované nájemné, 28. října 1142/168, Ostrava - Mariánské Hory a Hulváky	133,00	16 226,00	1 464,00	1,00	1 464,00
3. Nabídka pronájmu, Vratimovská 624, Slezská Ostrava - Kunčičky	130,00	27 300,00	2 520,00	0,90	2 268,00
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m^2/rok]					1 884,00

Výnosy ze skladových prostor

Název	Výměra [m^2]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m^2/rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m^2/rok]
Pronájem výrobní haly, skladovacího prostoru	14 200,00	1 301 667,00	1 100,00	0,90	990,00
Pronájem skladového prostoru	4 160,00	416 000,00	1 200,00	0,90	1 080,00
Pronájem skladového prostoru	450,00	63 000,00	1 680,00	0,90	1 512,00

Obvyklé tržní nájemné [Kč/m^2/rok]	1 194,00

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.	Kancelářské prostory	Stavba na pozemku parc. č. 3287/85	613	1 884	96 214	1 154 572	6,00
2.	Skladovací prostory	Stavba na pozemku parc. č. 3287/85	1 872	1 194	186 231	2 234 774	6,00
3.	Ostatní prostory	Stavba na pozemku parc. č. 3287/85	1 576	500	65 649	787 785	6,00
4.	Skladovací prostory	Stavba na pozemku parc. č. 3290/11	100	1 194	9 950	119 400	6,00
Celkový výnos za rok:						**4 296 531**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	4 160
Reprodukční cena	RC	Kč	140 357 749
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	1 033
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	4 296 531
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 866 878
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	20 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	140 358
Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	701 789
Správa nemovitosti	0,10 % * RC	Kč/rok	140 358
Ostatní náklady		Kč/rok	100 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 102 505
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 764 373
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**46 072 883**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Stavba na pozemku parc. č. 3287/85	76 200 574,- Kč
1.2. Stavba na pozemku parc. č. 3290/11	996 188,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	**77 196 762,- Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky 8 026 500,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda staveb 46 072 883,- Kč

Výnosová hodnota	46 072 883 Kč
Věcná hodnota	85 223 262 Kč
z toho hodnota pozemku	8 026 500 Kč

Obvyklá cena

46 000 000 Kč

slovy: Čtyřicetšestmilionů Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanou administrativní budovou v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných objektech sloužících komerčnímu využití. Budovy se skladovacími a výrobními prostory jsou v okolí Radvanic i vzdálenějších místních částech statutárního města Ostravy nabízeny a reálně obsazovány v nájemních cenách kolem 900 Kč až 1.500 Kč/m^2/rok a za kancelářské prostory okolo 1.900 Kč/m^2/rok v závislosti na velikosti, stavu a vybavení budovy, velikosti pozemku, možnosti parkování a obecně umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího využití.
Uvedená výnosová hodnota tedy i tržní hodnota po zaokrouhlení je ve výši 46.000.000 Kč.
S ohledem na nemožnost zjistit obvyklou cenu dostatečným počtem vzorků k porovnání byla zjištěna tržní hodnota nemovitých věcí výhradně výnosovou hodnotou, nahrazující cenu obvyklou, a to v tomto konkrétním případě.
Na základě výše uvedených skutečností odhaduji hodnotu oceňovaných nemovitých věcí ve výši 46.000.000 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé nemohla být využita porovnávací hodnota z důvodu popsaných již výše, a proto byla stanovena tržní hodnota výhradně výnosovou metodou, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí, jejichž hlavní účelem má být komerční využití s dosažením výnosu. Ostatní metody jako např. věcná nebo reprodukční metoda by v tomto případě neměly v takové míře vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, a zejména proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí výnosové hodnoty byla stanovena tržní hodnota. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota nahrazující obvyklou cenu, resp. tržní hodnota je v tomto případě substitutem ceny obvyklé.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 3287/85, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, dále parc. č. 3290/10 jako ostatní plocha a parc. č. 3290/11, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., zapsaná v katastru nemovitostí jako jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1985 v k.ú. Radvanice, obec Ostrava, okres Ostrava, na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí výše uvedené právnické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu všech oceňovaných nemovitých věcí ve výši 46.000.000 Kč.

OBVYKLÁ CENA	**46 000 000 Kč**
	slovy: Čtyřicetšestmilionů Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů sdělených zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Výnosová metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.
Znalec neručí za předložené podklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1985	2
Kopie katastrální a ortofotomapy ze dne 27.03.2023.	2
Fotodokumentace	6
Informace o povodních	1
Mapa oblasti	1
Rozdělení místností podle charakteru jejich možného využití	5

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1984/2023.

V Dobroslavicích 12.04.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.4.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.12.2022 13:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715018 Radvanice** List vlastnictví: **1985**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4 **00027383**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3287/2	**456**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, výroba**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3287/2**				
3287/42	**244**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3287/42**				
3287/85	**2064**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součásti je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3287/85**				
3287/108	**351**	**ostatní plocha**	**manipulační plocha**	
3290/10	**3172**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
3290/11	**115**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součásti je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **3290/11**				

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 3287/2

- **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Michálkovice I**

  Povinnost k

  Parcela: 3287/108, Parcela: 3287/2, Parcela: 3287/42, Parcela: 3287/85, Parcela: 3290/10, Parcela: 3290/11

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Kupní smlouva V11 2585/2000 ze dne 27.4.2000. Právní účinky vkladu ke dni 10.5.2000.**

  POLVZ:166/2000 Z-2800166/2000-807

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *20.12.2022 13:35:02*

Okres: **CZ0806 Ostrava-město** Obec: **554821 Ostrava**

Kat.území: **715018 Radvanice** List vlastnictví: **1985**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Pro: **ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **00027383**

o **Smlouva kupní ze dne 10.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2005.**

V-9516/2005-807

Pro: **ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **00027383**

o **Smlouva kupní ze dne 14.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.03.2006.**

V-2729/2006-807

Pro: **ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **00027383**

o **Smlouva kupní ze dne 10.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2006.**

V-6246/2006-807

Pro: **ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **00027383**

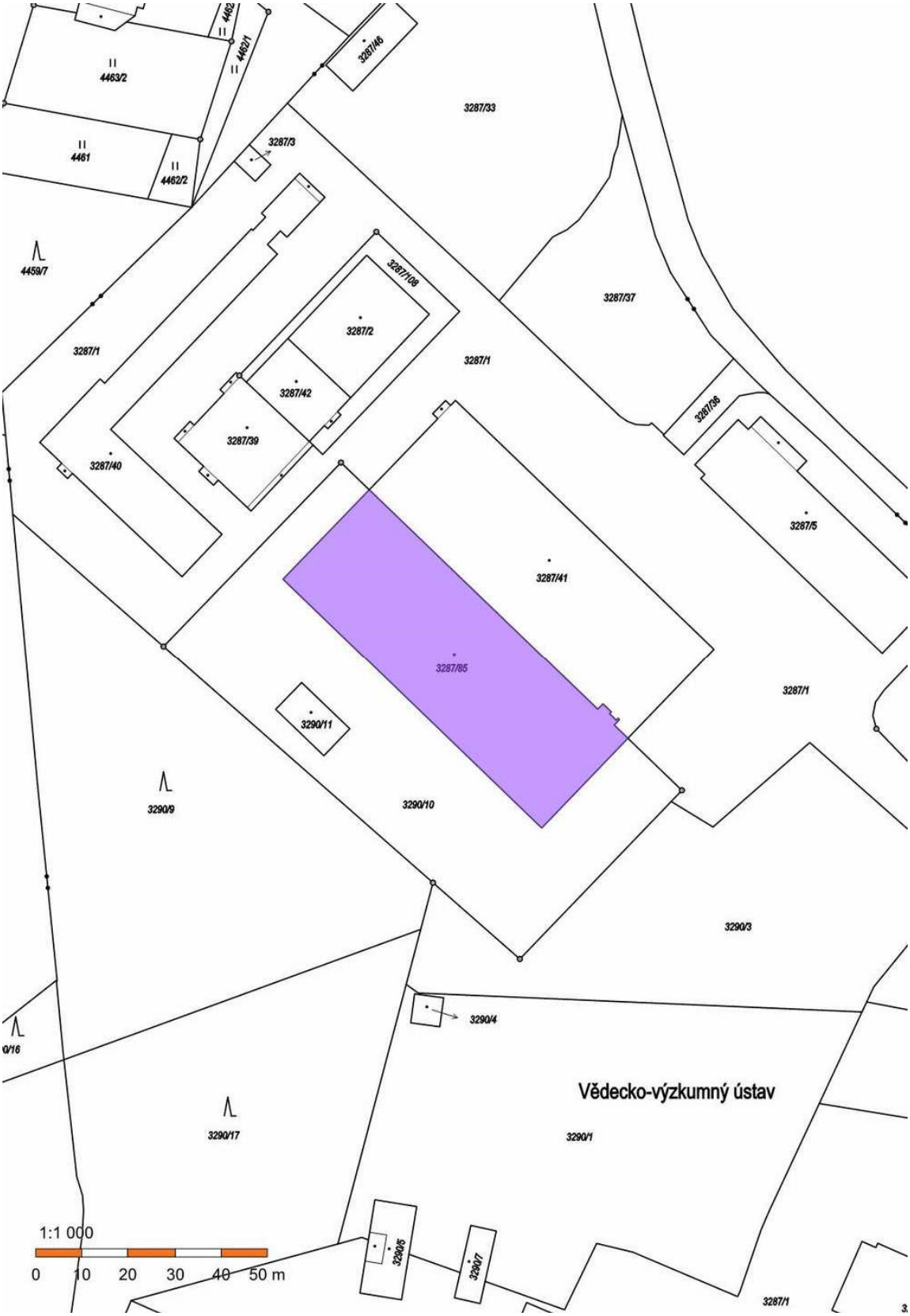
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 20.12.2022 13:45:29*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ:* .....

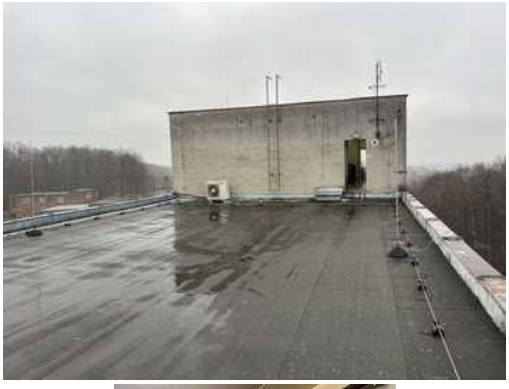
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz http://www.cuzk.cz/.

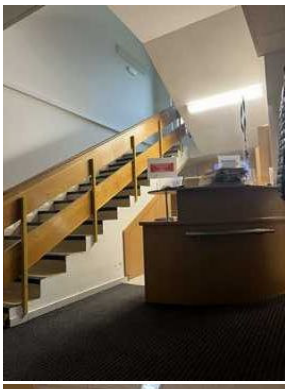

4463/2
4461
4462/2
4462/1
3287/46
3287/33
3287/3
4459/7
3287/108
3287/2
3287/1
3287/42
3287/39
3287/40
3287/37
3287/36
3287/5
3287/41
3287/85
3290/11
3290/9
3290/10
3290/3
3290/4
Vědecko-výzkumný ústav
3290/17
3290/1
3290/5
3290/7
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

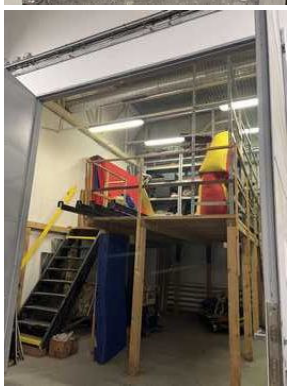
3287/46
3287/33
3287/3
4461
4462/2
4459/7
3287/1
3287/109
3287/37
3287/42
3287/39
3287/40
3287/36
3287/5
3287/41
3287/65
3290/11
3290/9
3290/3
3290/4
Vědecko-výzkumný ústav
3290/17
3290/1
3290/5
3290/7
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

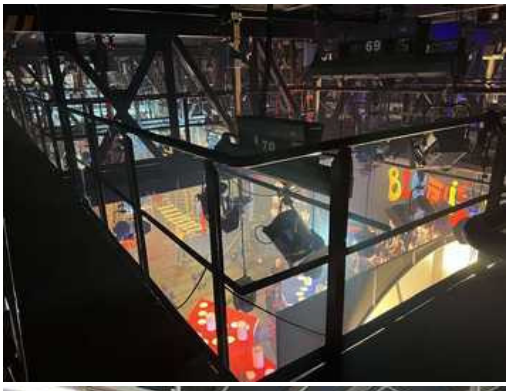
hlavní vstup do budovy

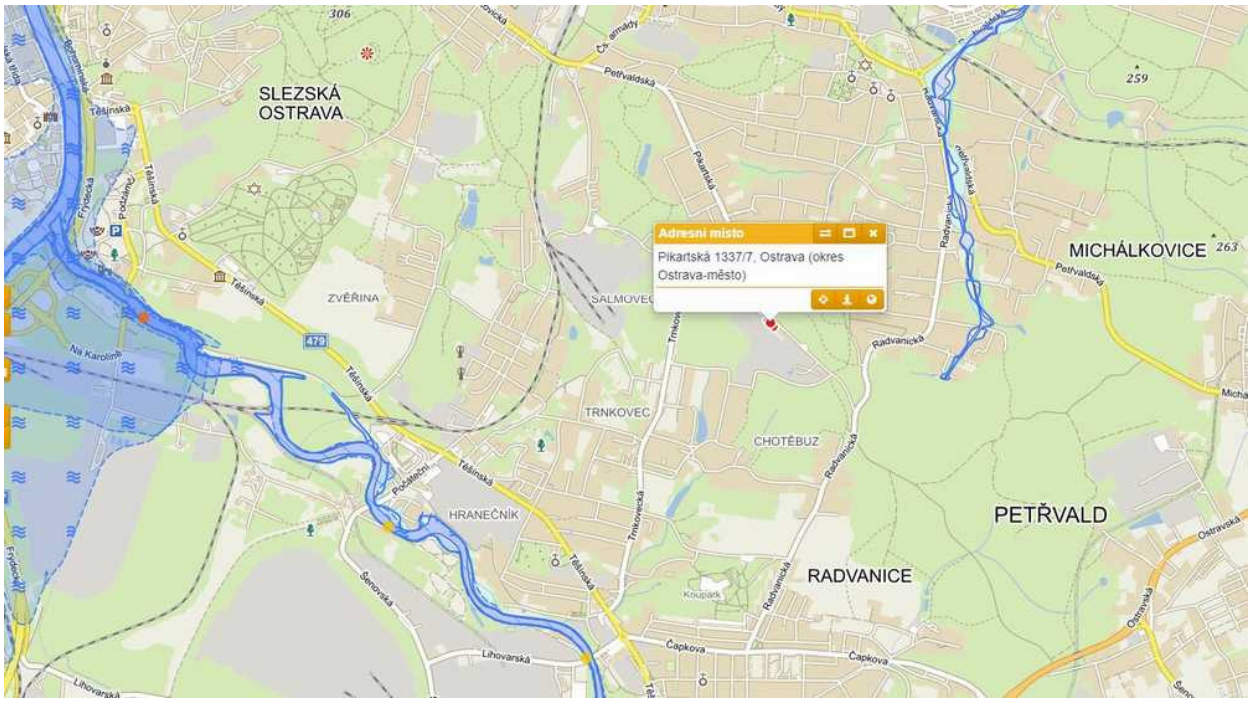
vjezd do areálu

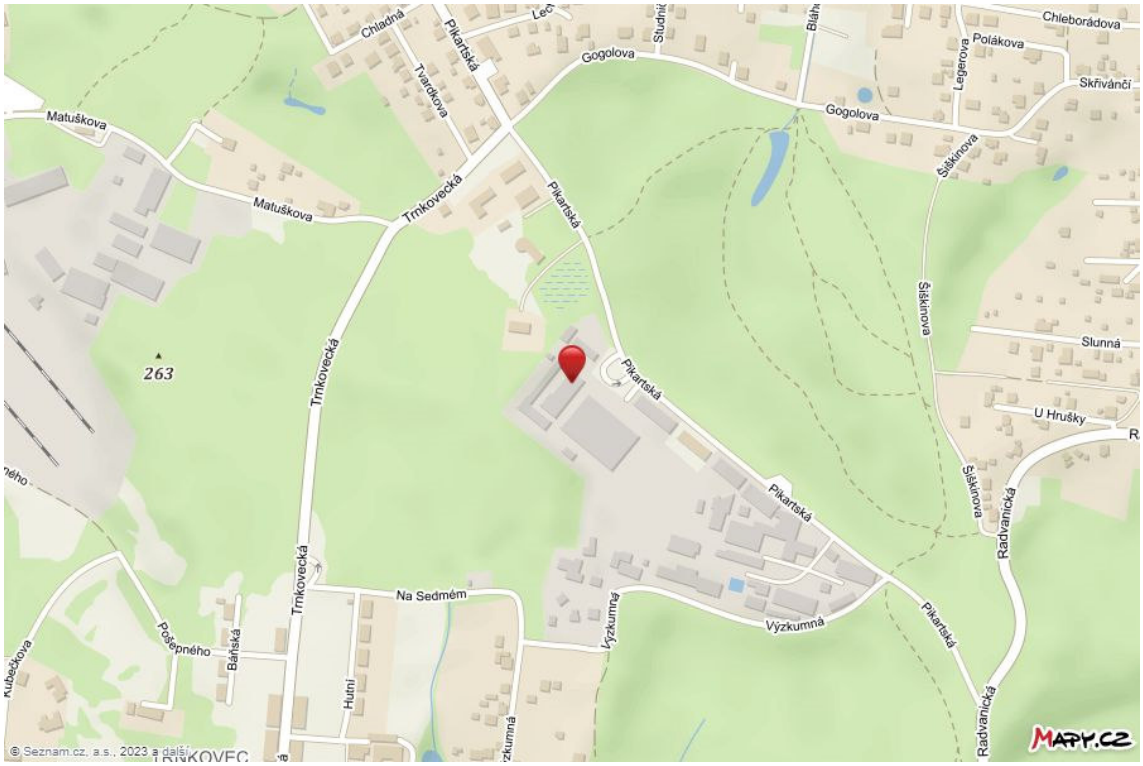









SLEZSKÁ
OSTRAVA
ZVĚŘINA
SALMOVEC
TRNKOVEC
CHOTĚBUZ
HRANEČNÍK
RADVANICE
PETŘVALD
MICHÁLKOVICE
Adresní místo
Pikartská 1337/7, Ostrava (okres Ostrava-město)
Petřvaldská
Pikartská
Radvanická
Tálinská
Trnkovecká
Čapkova
Lihovarská
Šenovská
Na Karolině
Fryčecká
Podlešínská
Ostravská
Koupák
479
306
259
263


Chladná
Pikartská
Tvardkova
Gogolova
Studnic
Bláh
Chleborádova
Polákova
Legerova
Skřivánčí
Matuškova
Gogolova
Šiškinova
Matuškova
Trmkovecká
Pikartská
Šiškinova
Slunná
263
Trmkovecká
Pikartská
U Hrušky
Pikartská
Šiškinova
Radvanická
Na Sedmém
Výzkumná
Výzkumná
Pikartská
Pošepného
Báňská
Trmkovecká
Hutní
Radvanická
© Seznam.cz, a.s., 2023 a další
MAPY.CZ

PŘÍVOZ
HRUŠOV
HEŘMANICE
Starý Dvůr
647
MUGLINOV
470
Podlesí
MORAVSKÁ OSTRAVA
SLEZSKÁ OSTRAVA
56
MICHÁLKOVICE
OSTRAVA
479
477
Nová Dědina
Pustky
Petřvald
RADVANICE
VÍTKOVICE
KUNČIČKY
59
Podlesí
11
473
Podlesí
© Seznam.cz, a.s., 2023 a další
MAPY.CZ

označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m2	podlaží
101	skladovací prostor	skladovací	409,6	1.NP
102	garáž	ostatní	535,08	1.NP
103	dílna	skladovací	78,5	1.NP
104	skladovací prostor	skladovací	38,9	1.NP
105	skladovací prostor	skladovací	38,9	1.NP
106	skladovací prostor	skladovací	38,9	1.NP
107	skladovací prostor	skladovací	79,53	1.NP
108	skladovací prostor	skladovací	32,77	1.NP
109	rozvodna - NN	ostatní	32,77	1.NP
110	schodiště	ostatní	34,71	1.NP
111	výtah	ostatní	8,01	1.NP
112	skladovací prostor	skladovací	16,49	1.NP
113	WC	kancelářské	1,98	1.NP
114	předsíň WC	kancelářské	2,4	1.NP
115	skladovací prostor	skladovací	33,63	1.NP
116	skladovací prostor	skladovací	44,85	1.NP
117	kancelář	kancelářské	21,98	1.NP
118	kancelář	kancelářské	34,05	1.NP
119	předsálí	ostatní	32,77	1.NP
120	kancelář	kancelářské	34,48	1.NP
121	předsíň WC	kancelářské	4,19	1.NP
122	WC ženy	kancelářské	10,78	1.NP
123	WC ZTP	kancelářské	2,88	1.NP
124	předsíň WC	kancelářské	3,09	1.NP
125	WC muži	kancelářské	12,73	1.NP
126	úklidová místnost	ostatní	3,2	1.NP
127	chodba	ostatní	69,44	1.NP
128	chodba	ostatní	38,94	1.NP
129	schodiště	ostatní	41,35	1.NP
130	kancelář	kancelářské	16,81	1.NP
131	výtah	ostatní	4,32	1.NP
132	vstup	kancelářské	4,5	1.NP
133	šatna	kancelářské	35,18	1.NP
134	kancelář	kancelářské	15,56	1.NP
135	kancelář	kancelářské	35,18	1.NP
136	WC ženy	kancelářské	10,07	1.NP
137	předsíň WC	kancelářské	3,24	1.NP
138	skladovací prostor	skladovací	15,96	1.NP
139	zádveří	kancelářské	6,88	1.NP
111a	strojovna výtahu	ostatní	3,1	1.NP

LEGENDA		
ostatní	chodby, foyer, výtahy, schodiště, kotelna, strojovna, rozvodna, technická místnost, kašírny apod.	803,69
kancelářské	kanceláře, recepce, toalety, sprchy, kostyméry, šatny, rekvizity, archivy apod.	255,98
skladovací	sklady, dílny, garáž, ateliér, apod.	828,03
celkem		**1887,7**

označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m2	podlaží
101	skladovací prostor	skladovací	0	2.NP
201	dílna	skladovací	32,77	2.NP
202	dílna	skladovací	33,61	2.NP
203	schodiště	ostatní	28,68	2.NP
204	výtah	ostatní	8,01	2.NP
205	skladovací prostor	skladovací	16,79	2.NP
206	umývárna	kancelářské	5,85	2.NP
207	šatna	kancelářské	14,4	2.NP
208	kancelář	kancelářské	8,39	2.NP
209	skladovací prostor	skladovací	14,4	2.NP
210	skladovací prostor	skladovací	102,46	2.NP
211	umývárna	kancelářské	21,57	2.NP
212	strojovna	ostatní	69,74	2.NP
213	skladovací prostor	skladovací	62,55	2.NP
214	chodba	ostatní	79,36	2.NP
215	kancelář	skladovací	6,76	2.NP
216	schodiště	ostatní	42,12	2.NP
217	výtah	ostatní	4,32	2.NP
218	kancelář	kancelářské	15,76	2.NP
219	kancelář	kancelářské	17,2	2.NP
220	kancelář	kancelářské	17,12	2.NP
221	kancelář	kancelářské	17,12	2.NP
222	kancelář	kancelářské	17,12	2.NP
223	kancelář	kancelářské	17,51	2.NP
224	WC, sprcha	kancelářské	8,72	2.NP
225	předsíň WC	kancelářské	3,24	2.NP
226	úklidová místnost	ostatní	3,51	2.NP
227	chodba	ostatní	47,91	2.NP
206a	WC	kancelářské	1,76	2.NP

LEGENDA		
ostatní	chodby, foyer, výtahy, schodiště, kotelna, strojovna, rozvodna, technická místnost, kašírny apod.	283,65
kancelářské	kanceláře, recepce, toalety, sprchy, kostyméry, šatny, rekvizity, archivy apod.	165,76
skladovací	sklady, dílny, garáž, ateliér, apod.	269,34
celkem		**718,75**

označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m2	podlaží
302	ocelový rošt	ostatní	140,59	3.NP
303	schodiště	ostatní	32,09	3.NP
304	výtah	ostatní	8,01	3.NP
305	sklad	skladovací	11,14	3.NP
306	úklidová místnost	ostatní	6,08	3.NP
307	WC	kancelářské	1,8	3.NP
308	předsíň WC	kancelářské	2,94	3.NP
309	kancelář	kancelářské	15,76	3.NP
310	výtah	ostatní	4,32	3.NP
311	sklad	skladovací	6,76	3.NP
312	schodiště	ostatní	41,69	3.NP
313	rozvodna	ostatní	35,18	3.NP
314	kancelář	kancelářské	17,12	3.NP
315	kancelář	kancelářské	17,12	3.NP
316	kancelář	kancelářské	17,51	3.NP
317	WC sprcha	kancelářské	9,94	3.NP
318	předsíň WC	kancelářské	3,24	3.NP
319	úklidová místnost	ostatní	3,51	3.NP
320	chodba	ostatní	47,91	3.NP
301a	sklad	skladovací	223,33	3.NP
301b	sklad	skladovací	275,6	3.NP
301c	sklad	skladovací	244,24	3.NP

LEGENDA		
ostatní	chodby, foyer, výtahy, schodiště, kotelna, strojovna, rozvodna, technická místnost, kašírny apod.	319,38
kancelářské	kanceláře, recepce, toalety, sprchy, kostyměrny, šatny, rekvizity, archivy apod.	85,43
skladovací	sklady, dílny, garáž, ateliér, apod.	761,07
celkem		**1165,88**

označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m2	podlaží
401	kancelář	kancelářské	15,53	4.NP
402	výtah	ostatní	4,32	4.NP
403	sklad	skladovací	6,76	4.NP
404	schodiště	ostatní	41,41	4.NP
405	archiv	kancelářské	35,32	4.NP
406	archiv	kancelářské	17,12	4.NP
407	archiv	kancelářské	17,12	4.NP
408	archiv	kancelářské	17,51	4.NP
409	WC	ostatní	9,94	4.NP
410	předsíň WC	kancelářské	3,06	4.NP
411	úklid	ostatní	3,69	4.NP
412	chodba	ostatní	47,91	4.NP

LEGENDA		
ostatní	chodby, foyer, výtahy, schodiště, kotelna, strojovna, rozvodna, technická místnost, kašírny apod.	107,27
kancelářské	kanceláře, recepce, toalety, sprchy, kostymérny, šatny, rekvizity, archivy apod.	105,66
skladovací	sklady, dílny, garáž, ateliér, apod.	6,76
celkem		**219,69**

označení místnosti	název místnosti	typ místnosti	plocha v m2	podlaží
501	strojovna výtahu	ostatní	24,45	5.NP
502	sklad	skladovací	6,47	5.NP
503	schodiště	ostatní	37,13	5.NP

LEGENDA		
ostatní	chodby, foyer, výtahy, schodiště, kotelna, strojovna, rozvodna, technická místnost, kašírny apod.	61,58
kancelářské	kanceláře, recepce, toalety, sprchy, kostymérny, šatny, rekvizity, archivy apod.	0
skladovací	sklady, dílny, garáž, ateliér, apod.	6,47
celkem		**68,05**