

Znalecký posudek č. 39/4439/2023



Objednatel posudku:

Česká pošta, s.p.
Politických vězňů 909/4
225 99 Praha 1
IČ: 47114983

Účel posudku:

**Stanovení ceny zjištěné, ceny obvyklé a ceny obvyklého nájemného nemovitostí zapsaných na LV č. 526, včetně součástí a příslušenství, v obci a katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm.
č. obj.: 4710112077**

Podle stavu ke dni 6. 6. 2023 posudek vypracovala:

Ing. Jana Mikušová
nábřeží Dukelských hrdinů 673
756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti (36/1967 Sb.). Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod č. 035452/2023.

Posudek obsahuje 78 stran, z toho 10 stran příloh.

Číslo vyhotovení: 1 z celkem 3 vyhotovení, z toho 1 vyhotovení slouží k archivaci znalce.

V Rožnově pod Radhoštěm, 29. 6. 2023

A. Nález

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovení ceny zjištěné, ceny obvyklé a ceny obvyklého nájemného nemovitostí zapsaných na LV č. 526, včetně součástí a příslušenství, v obci a katastrálním území Rožnov pod Radhoštěm.

Přesnou definici obvyklé ceny nalezneme v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

„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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

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

Pro stanovení porovnávací metody budou použity také prodeje obdobných nemovitostí a pronájmy obdobných nemovitostí z nabídek realitních kanceláří. Z tohoto důvodu stanovují tržní hodnotu a tržní nájemné nemovitostí.

Pro ocenění nemovitostí budou použity tyto oceňovací metody:

- Zjištěná cena dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku
- Věcná hodnota
- Výnosová metoda
- Porovnávací metoda

2. Informace o nemovitých věcech

Dle LV č. 526 ze dne 8. 6. 2023 je v části D zapsáno:

- Změna čísel parcel původní PK 160/1, povinnost k parc.č. 3564/36

Dle LV č. 526 ze dne 8. 6. 2023 není v části B1, C, Plomby a upozornění uveden žádný zápis.

3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 6. 6. 2023 za přítomnosti zástupce objednatele pana Mgr. Stanislava Machálka.

4. Podklady pro vypracování posudku

- 1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 526 ze dne 8. 6. 2023
- 1.2 Katastrální mapa pořízená dálkovým nahlížením do KN
- 1.3 Výsledek místního šetření ze dne 6. 6. 2023
- 1.4 Ústně sdělené informace zástupcem objednatele k oceňovaným nemovitostem
- 1.5 Znalecký posudek č. 70/4233/2020 ze dne 26. 6. 2020
- 1.6 Soupis nájemních smluv platných ke dni 12. 6. 2023
- 1.7 Částečná projektová dokumentace
- 1.8 JUAP Zlínského kraje
- 1.9 Česká asociace pojišťoven – povodňové mapy
- 1.10 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- 1.11 Literatura: Předpisy pro oceňování nemovitostí - doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Zlínský
Okres: Vsetín
Obec: Rožnov pod Radhoštěm
Katastrální území: Rožnov pod Radhoštěm (742937)

LV č. 526

A. Vlastník

Česká republika, *právo hospodařit s majetkem státu* – Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 47114983

B. Nemovitosti

Stavby

Budova občanské vybavenosti č.p. 1268, která je součástí pozemku parc.č. St. 1901/1
Jiná stavba bez čp/če, která je součástí pozemku parc.č. St. 4780

Pozemky

parc.č. St. 1901/1	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 1588 m ²
parc.č. St. 1901/2	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 919 m ²
parc.č. St. 4780	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 250 m ²
parc.č. 160/1	ostatní plocha (silnice)	o výměře 371 m ²
parc.č. 160/3	ostatní plocha (silnice)	o výměře 380 m ²
parc.č. 160/4	ostatní plocha (silnice)	o výměře 666 m ²
parc.č. 3564/36	ostatní plocha (ostatní komunikace)	o výměře 207 m ²

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty souhlasí se skutečností, dále jsem vycházela z vlastního šetření a měření. Na pozemku parc.č. St. 1901/2 stojí budova občanské vybavenosti č.p. 2202 ve vlastnictví jiného

vlastníka, budova není předmětem ocenění.

7. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovitosti se nachází v centru obce Rožnov pod Radhoštěm, Náměstí Míru. Okolí nemovitostí tvoří zástavba bytových domů a komerčních objektů. Přístup k nemovitostem je po zpevněné komunikaci po pozemcích parc.č. 3564/3 a parc.č. 160/2 ve vlastnictví obce Rožnov pod Radhoštěm. Nemovitosti se nachází v záplavovém území kód "2". Nemovitosti se nachází v rozsáhlém chráněném území - CHKO Beskydy zóna IV. Rožnov pod Radhoštěm má cca 16 077 obyvatel. Město Rožnov pod Radhoštěm má kompletní občanskou vybavenost, kompletní síť obchodů a služeb, kompletní inženýrské sítě, nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Ve městě můžeme najít městský úřad, včetně stavebního úřadu, finanční úřad, hasičskou zbrojnici, poštu, policii, vysoké zastoupení bank, kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení, několik mateřských, základních a středních škol, polikliniku, knihovnu, sportoviště, otevřený a krytý bazén, krytou tenisovou halu a další. Město nemá cenovou mapu pozemků. Inženýrské sítě ve městě jsou kompletní.

8. Obsah posudku

Oddíl I. Popis nemovitostí

Oddíl II. Zjištěná cena dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku

Oddíl III. Tržní hodnota nemovitostí

- 1) Věcná hodnota
- 2) Výnosová metoda
- 3) Hodnota pozemků
- 4) Porovnávací metoda

Oddíl IV. Tržní nájemné nemovitostí

B. Posudek

Oddíl I. Popis nemovitostí

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

1) Budova občanské vybavenosti č.p. 1268

Předmětem ocenění je **budova občanské vybavenosti č.p. 1268**, která je součástí pozemku parc.č. St. 1901/1. Ke dni provedení ocenění je budova částečně využívána pro potřeby České pošty s.p., část budovy je využívána v rámci uzavřené nájemní smlouvy jako ubytovací zařízení, dále jsou uzavřeny nájemní smlouvy na umístění stožárů a vysílačů na střeše, nájemní smlouvy na venkovní vitríny umístěné v 1.NP a nájemní smlouva na kancelář v 3.NP.

Budova je samostatně stojící, částečně podsklepená, o šesti nadzemních podlažích a střešní nástavbě. Zastřešení plochou střechou s krytinou z asfaltových pásů, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné a obvodové konstrukce jsou montované betonové tyčové, vnitřní příčky zděné. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové. Schodiště železobetonové s úpravou stupňů teraco. Okna jsou dřevěná zdvojená, kovová a luxfery. Dveře jsou hladké plné, částečně i celoprosklené do ocelových a dřevěných zárubní, kovové prosklené, kovové prosklené posuvné na fotobuňku. Vrata jsou kovová dvoukřídlá. Podlahy jsou keramická dlažba, PVC, koberce, betonové. Vnitřní úprava zdí - vápenné dvouvrstvé omítky, malby, keramické obklady stěn a soklů. Vnější úprava zdí - břizolitové omítky, kabřincový obklad 1.NP, malby. Vytápění budovy je ústřední plynovými kotly. Ohřev vody el. bojler. Elektroinstalace - 220/380 V, vnitřní vodovod - rozvody studené i teplé vody, PVC a ocel, vnitřní kanalizace - svislé a vodorovné potrubí, plast a litina, vnitřní plynovod - rozvod zemního plynu. Hygienické vybavení - umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC, pisoáry. Vybavení kuchyní - kuchyňské linky, el. sporáky, el. trouby, lednice. V budově jsou instalovány dva osobní výtahy a hydraulická rampa. Ostatní vybavení budovy - ventilátory, hydrant, venkovní mříže. Budova je napojena na kompletní inženýrské sítě. Stáří budovy je 56 let. Místním šetření bylo zjištěno, že 1.PP budovy je při deštích zatopeno spodní vodou. Dále bylo zjištěno, že v 4.NP-6.NP je viditelné zatečení a plíseň z důvodu špatného odpadního potrubí.

Budova dispozičně sestává z prostor ubytovacího zařízení a provozních prostor pošty. Celková podlahová plocha budovy je 2582,22 m²

- prostory pošty 1.NP-2.NP - 1018,62 m² (634,51 m² - přepážky, kanceláře, sklady, třídírny, hyg. a soc. zázemí, 384,11 m² - chodby, haly, schodiště, výtahy)

- prostory ubytovny 1.NP-6.NP - 1265,55 m² (945,40 m² - pokoje, kanceláře, kuchyňky, denní místnosti, sklady, zasedací místnosti, hyg. a soc. zázemí, 320,15 m² - chodby, schodiště, výtahy)

- ostatní prostory 1.PP-1.NP (sklepy, kotelny, ústředny, technické místnosti) - 298,05 m²

2) Jiná stavba bez čp/če

Předmětem ocenění je **jiná stavba bez čp/če**, která je součástí pozemku parc.č. St. 4780. Ke dni provedení ocenění je budova částečně využívána pro potřeby České pošty s.p., část budovy je využívána v rámci uzavřené nájemní smlouvy jako stravovací zařízení, dále jsou uzavřeny nájemní smlouvy na garáže a dílnu.

Budova je samostatně stojící, nepodsklepená, o dvou nadzemních podlažích. Zastřešení plochou střechou s krytinou z asfaltových pásů, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné a obvodové konstrukce jsou zděné, vnitřní

příčky zděné. Vodorovné konstrukce jsou železobetonové. Schodiště železobetonové s úpravou stupňů teraco. Okna jsou dřevěná zdvojená, luxfery. Dveře jsou hladké plné a částečně prosklené do ocelových zárubní, kovové prosklené. Vrata jsou kovová dvoukřídlá. Podlahy jsou keramická dlažba, betonové. Vnitřní úprava zdí - vápenné dvouvrstvé omítky, malby, keramické obklady stěn a soklů, dřevěné obklady stěn. Vnější úprava zdí - břizolitové omítky, kabřincový obklad soklu, malby. Vytápění budovy je ústřední plynovým kotlem. Ohřev vody el. bojler. Elektroinstalace - 220/380 V, vnitřní vodovod - rozvody studené i teplé vody, PVC a ocel, vnitřní kanalizace - svislé a vodorovné potrubí, plast a litina, vnitřní plynovod - rozvod zemního plynu. Hygienické vybavení - umyvadla, sprchové kouty, splachovací WC, pisoáry. Vybavení kuchyní - kuchyňská linka, kombinované sporáky, lednice. Budova je napojena na kompletní inženýrské sítě. Stáří stavby je 56 let.

Budova dispozičně sestává z prostor stravovacího zařízení, garáží a dílny. Celková podlahová plocha budovy je 382,08 m²

- prostory stravovacího zařízení 1.NP-2.NP - 168,66 m² (126,60 m² - jídelna, kuchyně, sklady, hyg. a soc. zázemí, 42,06 m² - chodby, schodiště)
- Garáže 1.NP-2.NP - 128,98 m²
- Dílna, sklady 1.NP- 74,31 m²
- Společné chodby - 10,13 m²

3) Přípojka elektro AL 25

Předmětem ocenění je přípojka elektro AL 25 v délce 23 m. Stáří přípojky je 56 let.

4) Přípojka elektro AL 50

Předmětem ocenění je přípojka elektro AL 50 v délce 45 m. Stáří přípojky je 56 let.

5) Elektro skříň

Předmětem ocenění je elektro skříň PRIS SP3. Stáří elektro skříně je 56 let.

6) Elektrická závora

Předmětem ocenění je elektrická závora. Stáří závory je 23 let.

7) Přípojka vody DN 50

Předmětem ocenění je přípojka vody DN 50 mm v délce 71 m. Stáří přípojky je 56 let.

8) Přípojka vody DN 100

Předmětem ocenění je přípojka vody DN 100 mm v délce 25 m. Stáří přípojky je 56 let.

9) Přípojka kanalizace DN 150

Předmětem ocenění je přípojka kanalizace DN 150 mm v délce 130,8 m. Stáří přípojky je 56 let.

10) Přípojka kanalizace DN 200

Předmětem ocenění je přípojka kanalizace DN 200 mm v délce 68 m. Stáří přípojky je 56 let.

11) Kanalizační šachta 2 m

Předmětem ocenění je kanalizační šachta o hloubce 2 m. Stáří šachty je 56 let.

12) Kanalizační šachta 3 m

Předmětem ocenění je kanalizační šachta o hloubce 3 m. Stáří šachty je 56 let.

13) Kanalizační šachta 4 m

Předmětem ocenění je kanalizační šachta o hloubce 4 m. Stáří šachty je 56 let.

14) Přípojka plynu DN 63

Předmětem ocenění je přípojka plynu DN 63 mm v délce 85 m. Stáří přípojky je 36 let.

15) Odvětrávací šachta

Předmětem ocenění je odvětrávací šachta Stáří šachty je 56 let.

16) Zpevněná plocha - zámková

Předmětem ocenění je zpevněná plocha - zámková. Stáří zpevněné plochy je 23 let.

17) Zpevněná plocha - žulové kostky

Předmětem ocenění je zpevněná plocha - žulové kostky. Stáří zpevněné plochy je 28 let.

18) Zpevněná plocha - betonová

Předmětem ocenění je zpevněná plocha - betonová. Stáří zpevněné plochy je 48 let.

19) Zpevněná plocha - betonová dlažba

Předmětem ocenění je zpevněná plocha - betonová dlažba. Stáří zpevněné plochy je 56 let.

20) Zpevněná plocha - asfaltová

Předmětem ocenění je zpevněná plocha - asfaltová. Stáří zpevněné plochy je 56 let.

21) Zpevněná plocha - pozemní komunikace

Předmětem ocenění je zpevněná plocha - pozemní komunikace. Stáří zpevněné plochy je 56 let.

22) Betonové obrubníky

Předmětem ocenění jsou betonové obrubníky. Stáří obrubníků je 23 let.

23) Opěrná zeď kamenná

Předmětem ocenění je opěrná zeď kamenná. Stáří opěrné zdi je 56 let.

24) Opěrná zeď betonová

Předmětem ocenění je opěrná zeď betonová. Stáří opěrné zdi je 56 let.

25) Venkovní schodiště

Předmětem ocenění je venkovní schodiště. Stáří schodiště je 56 let.

26) Plot ocelový

Předmětem ocenění je plot ocelový. Stáří plotu je 56 let.

27) Plot zděný

Předmětem ocenění je plot zděný. Stáří plotu je 56 let.

28) Vrata ocelová

Předmětem ocenění jsou vrata ocelová. Stáří vrat je 56 let.

29) Trvalé porosty

Předmětem ocenění jsou trvalé porosty - ovocné a okrasné.

30) Pozemky dle LV č. 526 (bez parc.č. St. 1901/2)

Předmětem ocenění jsou **pozemky parc.č. St. 1901/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1588 m², **parc.č. St. 4780** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 250 m², **parc.č. 160/1** - ostatní plocha (silnice) o výměře 371 m², **parc.č. 160/3** - ostatní plocha (silnice) o výměře 380 m², **parc.č. 160/4** - ostatní plocha (silnice) o výměře 666 m² a **parc.č. 3564/36** - ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 207 m².

Pozemek parc.č. St. 1901/1 je částečně zastavěn budovou občanská vybavenost č.p. 1268 (cca 918 m²), zbylá část pozemku je užívána jako nádvoří, parkovací a manipulační plocha (cca 670 m²).

Pozemek parc.č. St. 4780 je zastavěn budovou jiná stavba bez čp/če.

Pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4 a parc.č. 3564/36 jsou užívány jako přístupové, parkovací a manipulační plochy (100 m², 180 m², 230 m², 110 m²), částečně jako zeleň (271 m²,

200 m², 436 m², 97 m²).

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Pozemek parc.č. St. 1901/2

Předmětem ocenění je **pozemek parc.č. St. 1901/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 919 m². Pozemek je zastavěn budovou občanská vybavenost č.p. 2202, která je ve vlastnictví jiného vlastníka, budova je užívána jako kanceláře a sklady.

Oddíl II. Zjištěná cena dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energ. úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlav. stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,10
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,852$$

1) Budova občanské vybavenosti č.p. 1268 – § 12

Budova nesplňuje podmínky pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu, budova je částečně pronajata, jedná se o budovu typu G₂ - budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod (převaha prostor ubytovny).

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Svislá nosná konstrukce: montovaná z dílců betonových tyčových

Polohový koeficient: 1,000

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

Koeficient změny ceny stavby: 2,661

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	3,30 m	11,90×15,00	=	178,50 m ²
1.NP	3,70 m	29,00×25,00	=	725,00 m ²
2.NP	4,60 m	27,60×33,25	=	917,70 m ²
3.NP	3,55 m	25,20×12,50	=	315,00 m ²
4.NP	3,00 m	25,20×12,50	=	315,00 m ²
5.NP	3,00 m	25,20×12,50	=	315,00 m ²
6.NP	2,90 m	25,20×12,50	=	315,00 m ²
střešní nástavba	3,60 m	8,20×5,65	=	46,33 m ²
Součet:	27,65 m			3 127,53 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,70 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 390,94 m²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	3,30 × 11,90×15,00	=	589,05 m ³
1.NP	3,70 × 27,60×33,25	=	3 395,49 m ³
2.NP	4,60 × 27,60×33,25	=	4 221,42 m ³
3.NP	3,55 × 25,20×12,50	=	1 118,25 m ³
4.NP	3,00 × 25,20×12,50	=	945,00 m ³
5.NP	3,00 × 25,20×12,50	=	945,00 m ³
6.NP	2,90 × 25,20×12,50	=	913,50 m ³
střešní nástavba	3,60 × 8,20×5,65	=	166,79 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	12 294,50 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,30 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	15,00 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,10 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,70 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,10 %	Standardní
10. Schody	2,80 %	Standardní
11. Dveře	3,80 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,90 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,90 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,80 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Standardní
25. Ostatní	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se
27. Vrata		
5 000,— / (OP × ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₅ × K _i)	= 0,01 %	
28. Hydraulická rampa		
185 000,— / (OP × ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₅ × K _i)	= 0,26 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
27. Vrata	0,54 × 1,852 × 0,01 %	+ 0,0001
28. Hydraulická rampa	0,54 × 1,852 × 0,26 %	+ 0,0026
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 1,0027

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 710,— Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9369
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8676
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0027
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,6610
Základní jednotková cena upravená:	=	5 836,43 Kč/m³
Základní cena upravená: 12 294,50 m ³ × 5 836,43 Kč/m ³	=	71 755 988,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:**Stáří:** 56 roků**Předpokládaná další životnost:** 44 rokůOpotřebení: $100 \times 56 / (56 + 44) = 56,000 \%$ Odpočet opotřebení: 71 755 988,64 Kč \times 56,000 %**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$\begin{array}{r} - \quad 40\,183\,353,64 \text{ Kč} \\ = \quad 31\,572\,635,- \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,950$ **Index polohy:** $I_P = 0,852$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ **Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$

$$\begin{array}{r} = \quad 31\,572\,635,00 \text{ Kč} \\ \times \quad 0,809 \\ = \quad 25\,542\,261,72 \text{ Kč} \end{array}$$

Budova občanské vybavenosti č.p. 1268 – zjištěná cena:**25 542 261,72 Kč****2) Jiná stavba bez čp/če – § 12**

Budova splňuje podmínky pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu, budova je částečně pronajatá, jedná se o budovu typu H - budovy pro obchod a služby.

Zatřídění pro potřeby ocenění**Budova:** H. budovy pro obchod a služby**Svislá nosná konstrukce:** zděná**Polohový koeficient:** 1,000**Kód klasifikace CZ-CC:** 123 Budovy pro obchod**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny**Koeficient změny ceny stavby:** 2,820**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	3,55 m	24,00×10,50+2,15×3,70	=	259,96 m ²
2.NP	4,10 m	24,00×10,50	=	252,00 m ²
Součet:	7,65 m			511,96 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,82 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 255,98 m²**Obestavěný prostor OP:**

1.NP	$3,55 \times 24,00 \times 10,50 + 3,10 \times 2,15 \times 3,70$	=	919,26 m ³
2.NP	$4,10 \times 24,00 \times 10,50$	=	1 033,20 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 952,46 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	6,10 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	15,30 %	Standardní
3. Stropy	8,10 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	7,30 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,30 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	3,20 %	Standardní
10. Schody	2,70 %	Standardní
11. Dveře	3,70 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	5,80 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,30 %	Standardní
15. Vytápění	4,80 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Standardní
21. Ohřev vody	2,00 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	1,90 %	Standardní
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,20 %	Standardní
24. Výtahy	1,30 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,40 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se
27. Vrata		
8 000,– / (OP × ZC × K ₁ × K ₂ × K ₃ × K ₅ × K _i)	= 0,07 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
24. Výtahy	–0,54 × 1,852 × 1,30 %	– 0,0130
27. Vrata	0,54 × 1,852 × 0,07 %	+ 0,0007
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,9877

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 669,– Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9458
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,8497
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9877
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,8200
Základní jednotková cena upravená:	=	5 609,88 Kč/m³
Základní cena upravená: 1 952,46 m ³ × 5 609,88 Kč/m ³	=	10 953 066,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: 100 × 56 / (56 + 44) = 56,000 %

Odpčet opotřebení: 10 953 066,30 Kč × 56,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

–	6 133 717,13 Kč
=	4 819 349,17 Kč

Pozemek skutečně zastavěný stavbou – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rožnov pod Radhoštěm

Název okresu: Vsetín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,563,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,262,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,950$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,852$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,809$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,020,9580$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 4780	zastavěná plocha a nádvoří	250	255 239,50

Pozemek skutečně zastavěný stavbou – zjištěná cena: **255 239,50 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 337/2022 Sb.

Jiná stavba bez čp/če - celková podlahová plocha 382,08 m²

- prostory stravovacího zařízení 1.NP-2.NP - 168,66 m² (126,60 m² - jídelna, kuchyně, sklady, hyg. a soc. zázemí, 42,06 m² - chodby, schodiště)

- Garáže 1.NP-2.NP - 128,98 m²
- Dílna, sklady 1.NP- 74,31 m²
- Společné chodby - 10,13 m²

Prostory chodeb a schodiště nejsou započítány do výnosové metody.

Uzavřené nájemní smlouvy:

1) Smlouva o nájmu prostor č. 2020/03995 ze dne 26. 5. 2020, včetně dodatků

- prostory v 1.NP o celkové výměře 36,32 m² (místnost č. 105 - technická místnost, 112 - sklad, 116 - dílna, 117 a 118 - WC, umývárna). Prostory jsou užívány jako dílna, sklad se zázemím. **Nájem: 33 148,80 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 912,69 Kč/m²/rok.**

2) Smlouva o nájmu garáže č. 9941026882-0066/2014 ze dne 30. 9. 2014, včetně dodatků

- prostor č. 115 - garáž v 1.NP o výměře 21,77 m². **Nájem: 7 238,60 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 332,50 Kč/m²/rok.**

3) Smlouva o nájmu prostor ze dne 15. 8. 2002, včetně dodatků

- prostor č. 114 - garáž v 1.NP o výměře 21,81 m². **Nájem: 7 418,- Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 340,12 Kč/m²/rok.**

4) Smlouva o nájmu prostor č. 9940426882-0049/2011 ze dne 30. 8. 2011, včetně dodatků

- prostory v 1. a 2.NP o celkové výměře 168,66 m² (místnost č. 203, 204, 205, 206, 107, 108, 109, 110, 113, WC a 1/2 č. 106) + parkovací stání o výměře 12,5 m². Prostory jsou užívány jako stravovací zařízení - jídelna se zázemím. Započitatelná plocha pro nájem: 126,60 m². **Nájem: 211 969,10 Kč/rok bez DPH + parkovací místo 3 381,50 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 1 674,32 Kč/m²/rok za prostory a 270,52 Kč/m²/rok za parkovací stání.**

Nabídka realitních kanceláří - restaurace, jídelny:

- Pronájem restaurace, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 0133-NP01922

Exkluzivně Vám nabízíme k pronájmu zavedenou restauraci s nadstřešenou, stoly vybavenou terasou. K dispozici je rovněž rozsáhlá zahrada. Rozsáhlá oplocená zahrada se přímo nabízí k letnímu grilování, svatbám a jiným rodinným oslavám a maminkám s dětmi. Restaurace se nachází na ulici Chodská v Rožnově pod Radhoštěm nedaleko od centra města, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, obchodních center a vedle velmi frekventované a oblíbené cyklostezky. Restaurace je kolaudována na 55 míst a venkovní nadstřešená terasa 40-45 míst. Dále je zde sociální zařízení pro hosty restaurace a zázemí pro personál. Plocha: 226 m², nájem: 15 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 180 000,- Kč/rok, tj. 796,46 Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Vsetín, sreality.cz ID: 0064-NP03362

Máte sen o vlastní restauraci v srdci Vsetína? Nyní máte jedinečnou příležitost pronajmout si restaurační prostory v Domě kultury, které jsou připraveny splnit vaše podnikatelské ambice a přilákat spoustu spokojených hostů. Ideální poloha: Restaurace se nachází v centru Vsetína, ulice Svárov v blízkosti veškerého městského dění. Skvělá dostupnost pro místní obyvatele i návštěvníky. Restaurace nabízí celkem 104 míst k sezení, bar ve foyer s šesti boxy a barovými židlemi. Prostory jsou vhodným místem pro rodinné oslavy, firemní akce a další společenské události. Restaurace jsou částečně vybavené - posezení (stoly se židlemi), částečné vybavení kuchyně. Prostory zahrnují jídelní část, prostornou kuchyni, sklady pro uskladnění surovin, chladicí místnost, kanceláře, sociální zázemí a toalety pro hosty. Celková výměra pronajímaných prostor je 496 m². K pronajímaným prostorům náleží také parkovací místo s přístupem k nakládací rampě a výtahu, což usnadní příjem zásob. K dispozici je také bar s posezením v samostatné části foyer, který je využíván především během různých kulturních akcí a plesů. Tím získáte další zdroj příjmů a možnost zapojit se do místního kulturního dění. Nabídka je otevřena pro zkušené restauratéry, ale i

pro nadšence, kteří chtějí přivést své nápady do světa gastronomie. Využijte této jedinečné příležitosti a začněte podnikat v prostředí s bohatým kulturním životem. Plocha: 496 m², nájem: 43 110,- Kč/měsíc.

Nájem: 517 320,- Kč/rok, tj. 1 042,98 Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Příbor, sreality.cz ID: 0223-N01657

Nabízím k provozování restauraci v centru Příbora, která se nachází na ulici Nádražní v přízemí Hotelu u Freuda. K dispozici je vybavená funkční kuchyně, restaurace poskytuje 40 míst k sezení. V letních měsících můžete provoz rozšířit o zahrádku na vlastním pozemku. Plocha: 105 m², nájem: 10 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 120 000,- Kč/rok, tj. 1 142,86 Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Kopřivnice, sreality.cz ID: 0223-NP02373

Se souhlasem majitelů nabízím k pronájmu oblíbenou restauraci Brown Frog ve čtyřhvězdičkovém hotelovém komplexu Tatra v centru města Kopřivnice. K dispozici budete mít zajištěnou klientelu místních a hotelových návštěvníků a ve spolupráci s vedením hotelu se budete podílet na zajištění občerstvení a cateringu na svatbách, společenských akcích, hotelových konferencích apod. V polovině roku 2023 bude dokončena rozsáhlá rekonstrukce náměstí, která atraktivitu umístění restaurace ještě zvýší. Restaurace prošla kompletní rekonstrukcí kuchyně a provozního zázemí. Nemusíte investovat do vybavení, můžete začít rovnou vařit. Pro zájemce z jiných regionů je možnost ubytování přímo v hotelu za zvýhodněných podmínek, můžete mít restauraci stále pod kontrolou. Hlavní sál restaurace nabízí 70 míst sezení, dalších 34 míst v jídelně a 12 míst v salónku. Zahrádka u vchodu do restaurace nabízí místo pro 12 stolů, tedy dalších 48 míst k sezení. Plocha: 400 m², nájem: 70 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 840 000,- Kč/rok, tj. 2 100,- Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Staré Hamry, sreality.cz ID: 828482

Na bývalé pašerácké stezce pod vrcholem hory Sulov nabízíme k dlouhodobému pronájmu horskou restauraci, která se nachází v turistické oblasti osady Bílého Kříže, přímo na Beskydské magistrále s možností ubytování až 60 osob a posezení ve stylové pergole s občerstvením. Restaurace se zázemím s možností provedení následných stavebních úprav dle představ budoucího nájemce. Objekt je střežen kamerovým systémem a je napojen na PCO. K dispozici je i dětské hřiště, lyžařský svah, vyhlídková věž se zázemím pro běžkaře. Plocha: 500 m², nájem: 80 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 960 000,- Kč/rok, tj. 1 920,- Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 6203

Pronájem prostor ke komerčnímu využití na ulici Sokolská navazující na centrum města. Jedná se o prostory o celkové ploše cca 100 m² aktuálně využívané ke gastronomickým účelům. V případě zájmu je možné navázat na současný provoz s převzetím pravidelných odběratelů nebo je možné prostor využít zcela jinak dle potřeby nového nájemce. Nájemní prostory jsou svou polohou vhodné k provozování jakýchkoliv služeb či kancelářské činnosti. Nacházejí se na rušné ulici s možností reklamního poutače. Aktuálně prostor sestává z hlavní místnosti, menší místnosti, sociálního zařízení a kuchyně. K dispozici terasa u hlavního vchodu. Plocha: 100 m², nájem: 20 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 240 000,- Kč/rok, tj. 2 400,- Kč/m²/rok

Nabídka realitních kanceláří - garáže:

- Pronájem garáže, Nový Jičín, bazos.cz ID: 168716453

Pronajmu garáž na ulici Na Valech v Novém Jičíně, poblíž náměstí u centrálního parkoviště. Plocha: 18 m², nájem: 2 600,- Kč/měsíc.

Nájem: 31 200,- Kč/rok, tj. 1 733,33 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Frenštát pod Radhoštěm, bazos.cz ID: 170302349

Pronájem samostatné garáže Frenštát pod Radhoštěm. Vnitřní rozměr garáže: 5,8 x 2,8 m. Rozměr vjezdu: 2,6 x 2,1 m (šířka x výška). Ruční vyklápěcí vrata Hörmann. Zásuvky 230V i 400V, světlo, samostatný elektroměr. Umístění v uzavřeném oploceném areálu. Možnost elektronického zabezpečovacího systému. Možnost internetové konektivity. Možnost elektrického pohonu vrat. Plocha: 16,24 m², nájem: 1 990,- Kč/měsíc.

Nájem: 23 880,- Kč/rok, tj. 1 470,44 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Frenštát pod Radhoštěm, bazos.cz ID: 167737905

Nabízím k pronájmu garáž ve Frenštátě pod Radhoštěm ve Školské čtvrti u viaduktu. Jedná se o suchou a prázdnou větší garáž s výměrou 28 m², s novou střešní krytinou a přípojkou elektřiny 230/400 V. Nabízím prozatím jen do léta 2024, dále pak na domluvě. Plocha: 28 m², nájem: 2 300,- Kč/měsíc.

Nájem: 27 600,- Kč/rok, tj. 985,71 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Nový Jičín, bazos.cz ID: 168716924

Pronajmu garáž na ulici Štursova v Novém Jičíně, poblíž ul. Riegrova a Bezručova. Plocha: 17 m², nájem: 1 800,- Kč/měsíc.

Nájem: 21 600,- Kč/rok, tj. 1 270,59 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Valašské Meziříčí, bazos.cz ID: 168012005

Pronajmeme garáž ve Valašském Meziříčí, ulice Mikoláše Alše za technickými službami. Garáž je bez elektřiny. Plocha: 17 m², nájem: 1 800,- Kč/měsíc.

Nájem: 21 600,- Kč/rok, tj. 1 270,59 Kč/m²/rok

Nabídka realitních kanceláří - sklady:

- Pronájem skladu, Frýdlant nad Ostravicí, sreality.cz ID: 811824204

Nabízený prostor k pronájmu se nachází v 1.PP –suterénu budovy ve Frýdlantu nad Ostravicí. Prostor naskýtá možnosti podnikatelských aktivit v oborech pro výrobu, prodej, dílnu, sklad, budova se nachází v územním plánu obce v průmyslové zóně v průmyslovém areálu ve Frýdlantu nad Ostravicí. Prostor bude vyklizen. Příjezdová cesta k nemovitosti asfaltová, prostor pro parkování vozidel. Výborné dopravní spojení a napojení na rychlostní silnici. Samozřejmostí je příjezd dodávkami či kamiony. Nemovitost se nachází na velmi frekventovaném místě. Nutno vidět. V případě, že bude minimální spotřeba elektrické energie je cena včetně služeb. Plocha: 72 m², nájem: 7 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 84 000,- Kč/rok, tj. 1 166,67 Kč/m²/rok

- Pronájem skladu, Nový Jičín, sreality.cz ID: 380

Nabízíme k pronájmu skladovací prostory na ulici Sokolovská v Novém Jičíně. Jedná se o prostory různých výměr v suterénu komerčního objektu, tedy o sklepní prostory. Prostory se dají libovolně stavebně upravit. Nájemní smlouvy uzavíráme minimálně na jeden rok, požadujeme tříměsíční kauci. Plocha: 16 m², nájem: 800,- Kč/měsíc.

Nájem: 9 600,- Kč/rok, tj. 600,- Kč/m²/rok

- Pronájem skladu a kanceláří, Vsetín, sreality.cz ID: 0064-NP03308

Nabízíme pronájem skladovacích a kancelářských prostor ve Vsetíně, ul. 4. května. Skladovací prostor má výměru 121 m², kancelářské prostory 92 m² (3 místnosti) a nacházejí se ve 2. NP komerční budovy. Sociální zázemí, toalety a kuchyňka je společná, na patře. Kanceláře jsou vybaveny nábytkem a klimatizací. Před kanceláří je prostor o výměře 103 m², který je možno po domluvě využít jako showroom. Parkování na vlastním pozemku před budovou. Plocha: 213 m², nájem: 19 900,- Kč/měsíc.

Nájem: 238 800,- Kč/rok, tj. 1 121,13 Kč/m²/rok

- Pronájem skladu, Frýdek-Místek, sreality.cz ID: 443

Jedná se o 2 sklady se sociálním zázemím (WC, umyvadlo) v přízemí budovy s bezbariérovým přístupem a možností dostupnosti dodávkou na ulici 8. pěšího puku ve Frýdku-Místku. Prostory jsou vytápěné, suché. Plocha: 98 m², nájem: 10 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 120 000,- Kč/rok, tj. 1 224,49 Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 6084

Pronájem komerčních prostor u frekventované světelné křižovatky v Rožnově pod Radhoštěm. Jedná se o prostory komerční, které lze využít jako prodejnu, případně skaldové prostory. V budově je zavedena elektřina. Celková užitná plocha prostor je 140 m², zastavěná plocha je 155 m². V minulosti byly prostory využívány jako prodejna. Dobrá dostupnost do centra města. Plocha: 140 m², nájem: 13 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 156 000,- Kč/rok, tj. 1 114,29 Kč/m²/rok

Dle výše uvedeného se provozní prostory - stravovací zařízení, restaurace, kavárny pronajímají v rozmezí 796,46 – 2 400 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k tomu, že se nejedná o standardní restauraci, ale o jídelnu, dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě, stanovují nájem stravovacích prostor ve výši **1 700 Kč/m²/rok**.

Dle výše uvedeného se garáže pronajímají v rozmezí 985,71 – 1 733,33 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k tomu, že se nejedná o garáže nacházející se na sídlištích, kde je velká poptávka a vzhledem k uzavřeným nájemním smlouvám, stanovují nájem prostor garáží ve výši **600,- Kč/m²/rok**

Dle výše uvedeného se sklady pronajímají v rozmezí 600 – 1 224,49 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě na dílnu se zázemím, stanovují nájem prostor skladování a dílny ve výši **1 000,- Kč/m²/rok**.

Roční nájemné:

	Výměra	Roční nájemné	
Skladovací plochy:			
Sklady, dílna	74,31 m ²	1 000,- Kč/m ²	74 310,- Kč
Provozní plochy:			
Stravovací prostory	126,60 m ²	1 700,- Kč/m ²	215 220,- Kč
Ostatní plochy:			
Garáže	128,98 m ²	1 000,- Kč/m ²	128 980,- Kč
Roční nájemné celkem:			418 510,- Kč

Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 167 404,- Kč

Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku

Cena zastavěné části pozemku: 255 239,50 Kč

Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku: + 12 761,98 Kč

Odpočet ročního nájemného celkem: 180 165,98 Kč

Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné: 418 510,- Kč – 180 165,98 Kč = 238 344,02 Kč

Účel užití stavby: Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování

Míra kapitalizace: 7,5 %

+0,2 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením
pronájmu celkové podlahové plochy u staveb
oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c)

+0,5 % zohlednění odlišné míry kapitalizace u staveb
s víceúčelovým užitím

/ 8,00 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):

2 979 300,25 Kč

Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: A – změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo
poptávku po oceňované nemovitosti,
nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN):

= 4 819 349,17 Kč

Vzorec pro výpočet ceny: $CV + 0,40 \times |CV - CN|$

**Jiná stavba bez čp/če – cena zjištěná kombinací nákladového a
výnosového způsobu:**

3 715 319,82 Kč

3) Přípojka elektro AL 25 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel: 23,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

Koeficient změny ceny stavby: 2,859

Ocenění

Základní cena: 23,00 m × 195,— Kč/m

4 485,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_I :

× 2,8590

Cena stavby:

= **12 822,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 12 822,62 Kč × 85,000 %

– 10 899,23 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **1 923,39 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 1 923,39 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= **1 556,02 Kč**

Přípojka elektro AL 25 – zjištěná cena:

1 556,02 Kč

4) Přípojka elektro AL 50 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel: 45,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

Koeficient změny ceny stavby: 2,859

Ocenění

Základní cena: 45,00 m × 215,— Kč/m

9 675,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_I :

× 2,8590

Cena stavby:

= 27 660,83 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 27 660,83 Kč × 85,000 %

– 23 511,71 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 4 149,12 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 4 149,12 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 3 356,64 Kč

Přípojka elektro AL 50 – zjištěná cena:

3 356,64 Kč

5) Elektro skříň – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.2.3. PRIS skříň pro osazení přípojkové skříně SP3: 1 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

Koeficient změny ceny stavby: 2,859

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 5 120,— Kč/ks

5 120,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_I :

× 2,8590

Cena stavby:

= 14 638,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 14 638,08 Kč × 85,000 %

–	12 442,37 Kč
=	2 195,71 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

=	2 195,71 Kč
×	0,809

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	1 776,33 Kč
---	--------------------

Elektro skříň – zjištěná cena:

1 776,33 Kč

6) Elektrická závora – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.7 Elektrický pohon u vrátek a vrat: 1,00 kus

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

Ocenění

Základní cena: 1,00 kus × 5 800,— Kč/kus

5 800,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

×	1,0000
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :

×	3,1370
---	--------

Cena stavby:

=	18 194,60 Kč
---	---------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 7 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 7) = 76,667 \%$

Odpočet opotřebení: 18 194,60 Kč × 76,667 %

–	13 949,25 Kč
=	4 245,35 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

=	4 245,35 Kč
×	0,809

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	3 434,49 Kč
---	--------------------

Elektrická závora – zjištěná cena:

3 434,49 Kč

7) Přípojka vody DN 50 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm: 71,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 3,070

Ocenění

Základní cena: 71,00 m × 420,— Kč/m

29 820,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 3,0700

Cena stavby:

= **91 547,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 91 547,40 Kč × 85,000 %

– 77 815,29 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= **13 732,11 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 13 732,11 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= **11 109,28 Kč**

Přípojka vody DN 50 – zjištěná cena:

11 109,28 Kč

8) Přípojka vody DN 100 – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 12. Vodovody trubní

Profil potrubí DN: 100 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových

Hloubka uložení potrubí: 2,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.31.2 řady vodovodní přívodní a zásobovací

Koeficient změny ceny stavby: 3,070

Množství: 25,00 m

Ocenění

Základní jednotková cena:

1 344,— Kč/m

Korekce za hloubku uložení potrubí:

× 1,0000

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	3,0700	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 126,08 Kč/m	
Základní cena upravená: 25,00 m × 4 126,08 Kč/m	=	103 152,- Kč	
Cena stavby:	=	103 152,- Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 103 152,- Kč × 85,000 %	–	87 679,20 Kč
--	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	15 472,80 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	15 472,80 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,809
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	12 517,50 Kč
---	---	---------------------

Přípojka vody DN 100 – zjištěná cena:		12 517,50 Kč
--	--	---------------------

9) Přípojka kanalizace DN 150 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm: 130,80 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubicí

Koeficient změny ceny stavby: 3,019

Ocenění

Základní cena: 130,80 m × 1 180,- Kč/m		154 344,- Kč
--	--	--------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	1,0000
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	3,0190
-------------------------------------	---	--------

Cena stavby:	=	465 964,54 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 56 / (56 + 44) = 56,000 \%$

Odpčet opotřebení: 465 964,54 Kč × 56,000 %	–	260 940,14 Kč
---	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	205 024,40 Kč
---	---	----------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	205 024,40 Kč
--	---	---------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,809
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	165 864,74 Kč
Přípojka kanalizace DN 150 – zjištěná cena:		165 864,74 Kč

10) Přípojka kanalizace DN 200 – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm: 68,00 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 3,019

Ocenění

Základní cena: 68,00 m × 1 450,— Kč/m 98 600,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 3,0190

Cena stavby: = **297 673,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 56 / (56 + 44) = 56,000 \%$

Odpočet opotřebení: 297 673,40 Kč × 56,000 % – 166 697,10 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **130 976,30 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 130 976,30 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **105 959,83 Kč**

Přípojka kanalizace DN 200 – zjištěná cena: **105 959,83 Kč**

11) Kanalizační šachta 2 m – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.7. Kanalizační šachta vodotěsná betonová - hloubka 2.00 m: 5 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 3,019

Ocenění

Základní cena: 5 ks × 8 900,— Kč/ks 44 500,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 3,0190

Cena stavby:	=	134 345,50 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 56 / (56 + 44) = 56,000 \%$

Odpočet opotřebení: 134 345,50 Kč \times 56,000 %	–	75 233,48 Kč
---	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	59 112,02 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	59 112,02 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	\times	0,809
--	----------	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	47 821,62 Kč
---	---	---------------------

Kanalizační šachta 2 m – zjištěná cena:		47 821,62 Kč
--	--	---------------------

12) Kanalizační šachta 3 m – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.8. Kanalizační šachta vodotěsná betonová - hloubka 3.00 m: 2 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubicí

Koeficient změny ceny stavby: 3,019

Ocenění

Základní cena: 2 ks \times 12 000,— Kč/ks		24 000,— Kč
---	--	-------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	\times	1,0000
-----------------------------	----------	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	\times	3,0190
-------------------------------------	----------	--------

Cena stavby:	=	72 456,— Kč
---------------------	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 56 / (56 + 44) = 56,000 \%$

Odpočet opotřebení: 72 456,— Kč \times 56,000 %	–	40 575,36 Kč
---	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	31 880,64 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	31 880,64 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	\times	0,809
--	----------	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	25 791,44 Kč
---	---	---------------------

Kanalizační šachta 3 m – zjištěná cena:		25 791,44 Kč
--	--	---------------------

13) Kanalizační šachta 4 m – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.2.9. Kanalizační šachta vodotěsná betonová - hloubka 4.00 m: 1 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 3,019

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 16 600,– Kč/ks

16 600,– Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 3,0190

Cena stavby:

= 50 115,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 56 / (56 + 44) = 56,000 \%$

Odpčet opotřebení: 50 115,40 Kč × 56,000 %

– 28 064,62 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 22 050,78 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 22 050,78 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

× 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 17 839,08 Kč

Kanalizační šachta 4 m – zjištěná cena:

17 839,08 Kč

14) Přípojka plynu DN 63 – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké (uložené)

Profil potrubí DN: 63 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub plastových

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 222112 Sítě místní plynovodní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.42.3 sítě místní plynovodní

Koeficient změny ceny stavby: 2,984

Množství: 85,00 m

Ocenění

Základní jednotková cena:

970,– Kč/m

Polohový koeficient K_S :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,9840

Základní jednotková cena upravená:

= 2 894,48 Kč/m

Základní cena upravená: 85,00 m × 2 894,48 Kč/m

= 246 030,80 Kč

Cena stavby:	=	246 030,80 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 36 roků

Předpokládaná další životnost: 24 roků

Opotřebení: $100 \times 36 / (36 + 24) = 60,000 \%$

Odpočet opotřebení: 246 030,80 Kč \times 60,000 %	–	147 618,48 Kč
---	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	98 412,32 Kč
---	---	---------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	98 412,32 Kč
--	---	--------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	\times	0,809
--	----------	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	79 615,57 Kč
---	---	---------------------

Přípojka plynu DN 63 – zjištěná cena:		79 615,57 Kč
--	--	---------------------

15) Odvětrávací šachta – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy

Objekt: Zásobníky a jámy pozemní (mimo zemědělství)

Konstrukční charakteristika: monolitická betonová plošná

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 125221 Zásobníky a jámy - pozemní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.2 zásobníky, jámy pozemní

Koeficient změny ceny stavby: 2,715

Množství: 35,38 m³

Ocenění

Základní jednotková cena:		3 137,– Kč/m ³
---------------------------	--	---------------------------

Polohový koeficient K_S :	\times	1,0000
-----------------------------	----------	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	\times	2,7150
-------------------------------------	----------	--------

Základní jednotková cena upravená:	=	8 516,96 Kč/m ³
---	---	----------------------------

Základní cena upravená: 35,38 m ³ \times 8 516,96 Kč/m ³	=	301 330,04 Kč
---	---	---------------

Cena stavby:	=	301 330,04 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 44 roků

Opotřebení: $100 \times 56 / (56 + 44) = 56,000 \%$

Odpočet opotřebení: 301 330,04 Kč \times 56,000 %	–	168 744,82 Kč
---	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	132 585,22 Kč
---	---	----------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	132 585,22 Kč
--	---	---------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	\times	0,809
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	$=$	107 261,44 Kč
Odvětrávací šachta – zjištěná cena:		107 261,44 Kč

16) Zpevněná plocha - zámková – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm: 637,00 m²

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

Ocenění

Základní cena: 637,00 m² \times 515,— Kč/m² 328 055,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : \times 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,9220

Cena stavby: $=$ **958 576,71 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 37 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 37) = 38,333 \%$

Odpčet opotřebení: 958 576,71 Kč \times 38,333 % $-$ 367 451,21 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: $=$ **591 125,50 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N $=$ 591 125,50 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ $=$ **478 220,53 Kč**

Zpevněná plocha - zámková – zjištěná cena: **478 220,53 Kč**

17) Zpevněná plocha - žulové kostky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.11. Plochy z dlažebních kostek drobných 120 mm, lože MC: 95,00 m²

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

Ocenění

Základní cena: 95,00 m² \times 370,— Kč/m² 35 150,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,9220
Cena stavby:	=	102 708,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 28 roků

Předpokládaná další životnost: 32 roků

Opotřebení: $100 \times 28 / (28 + 32) = 46,667 \%$

Odpčet opotřebení: $102\,708,30 \text{ Kč} \times 46,667 \%$	–	47 930,88 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	54 777,42 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 54 777,42 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **44 314,93 Kč**

Zpevněná plocha - žulové kostky – zjištěná cena: 44 314,93 Kč

18) Zpevněná plocha - betonová – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 15 cm: 35,00 m²

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

Ocenění

Základní cena: $35,00 \text{ m}^2 \times 290,- \text{ Kč/m}^2$ 10 150,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,9220
Cena stavby:	=	29 658,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 48 roků

Předpokládaná další životnost: 12 roků

Opotřebení: $100 \times 48 / (48 + 12) = 80,000 \%$

Odpčet opotřebení: $29\,658,30 \text{ Kč} \times 80,000 \%$	–	23 726,64 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	5 931,66 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 5 931,66 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	4 798,71 Kč
Zpevněná plocha - betonová – zjištěná cena:		4 798,71 Kč

19) Zpevněná plocha - betonová dlažba – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva: 122,82 m²

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

Ocenění

Základní cena: 122,82 m² × 205,— Kč/m² 25 178,10 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,9220

Cena stavby: = **73 570,41 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 73 570,41 Kč × 85,000 % – 62 534,85 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **11 035,56 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,950

Index polohy: I_P = 0,852

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 11 035,56 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,809

Cena stavby: CS = CS_N × pp = **8 927,77 Kč**

Zpevněná plocha - betonová dlažba – zjištěná cena: **8 927,77 Kč**

20) Zpevněná plocha - asfaltová – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.1. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad šterkopísek: 27,20 m²

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

Ocenění

Základní cena: 27,20 m² × 270,— Kč/m² 7 344,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,9220
Cena stavby:	=	21 459,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 21 459,17 Kč × 85,000 %	–	18 240,29 Kč
--	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	3 218,88 Kč
---	---	--------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	3 218,88 Kč
--	---	-------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,809
--	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	2 604,07 Kč
--	---	--------------------

Zpevněná plocha - asfaltová – zjištěná cena:		2 604,07 Kč
---	--	--------------------

21) Zpevněná plocha - pozemní komunikace – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní (silnice)

Objekt: Plochy charakteru pozemních komunikací

Konstrukční charakteristika: z kameniva prolévaný živící

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211223 Parkoviště a plochy charakteru pozemních místních komunikací

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.4 plochy charakteru pozemních komunikací

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

Množství: 580,00 m²

Ocenění

Základní jednotková cena: 796,– Kč/m²

Polohový koeficient K_S :	×	1,0000
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,9220
-------------------------------------	---	--------

Základní jednotková cena upravená:	=	2 325,91 Kč/m²
---	---	----------------------------------

Základní cena upravená: 580,00 m² × 2 325,91 Kč/m²	=	1 349 027,80 Kč
---	---	------------------------

Cena stavby:	=	1 349 027,80 Kč
---------------------	---	------------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 1 349 027,80 Kč × 85,000 %	–	1 146 673,63 Kč
---	---	-----------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	202 354,17 Kč
---	---	----------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 202 354,17 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **163 704,52 Kč**

Zpevněná plocha - pozemní komunikace – zjištěná cena: **163 704,52 Kč**

22) Betonové obrubníky – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

9.12. Obr. betonové-montované do průřezu 0,015 m², lože z betonu: 47,50 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,922

Ocenění

Základní cena: 47,50 m × 265,– Kč/m 12 587,50 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,9220

Cena stavby: = **36 780,68 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 23 roků

Předpokládaná další životnost: 37 roků

Opotřebení: $100 \times 23 / (23 + 37) = 38,333 \%$

Odpočet opotřebení: 36 780,68 Kč × 38,333 % – 14 099,14 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **22 681,54 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 22 681,54 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **18 349,37 Kč**

Betonové obrubníky – zjištěná cena: **18 349,37 Kč**

23) Opěrná zeď kamenná – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

11.3. Opěrné zdi z lomového kamene: 54,57 m³ OP

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242052 Zdi a valy samostatné

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

Ocenění

Základní cena: $54,57 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1\,850,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$ 100 954,50 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : \times 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 3,1370

Cena stavby: = 316 694,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: $316\,694,27 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ – 269 190,13 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 47 504,14 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 47 504,14 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 38 430,85 Kč

Opěrná zeď kamenná – zjištěná cena: 38 430,85 Kč

24) Opěrná zeď betonová – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu: $4,95 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242052 Zdi a valy samostatné

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

Ocenění

Základní cena: $4,95 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 2\,100,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$ 10 395,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : \times 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 3,1370

Cena stavby: = 32 609,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: $32\,609,12 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ – 27 717,75 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 4 891,37 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 4 891,37 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **3 957,12 Kč**

Opěrná zeď betonová – zjištěná cena: **3 957,12 Kč**

25) Venkovní schodiště – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

12.4. Schodiště betonové: 26,58 m

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

Ocenění

Základní cena: 26,58 m × 225,— Kč/m 5 980,50 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 3,1370

Cena stavby: = **18 760,83 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 18 760,83 Kč × 85,000 % – 15 946,71 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **2 814,12 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 814,12 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **2 276,62 Kč**

Venkovní schodiště – zjištěná cena: **2 276,62 Kč**

26) Plot ocelový – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek: 35,53 m² PP

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení
Koeficient změny ceny stavby: 3,137

Ocenění

Základní cena: $35,53 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 450,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$ 15 988,50 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : \times 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 3,1370

Cena stavby: $=$ **50 155,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: $50\,155,92 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ $-$ 42 632,53 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: $=$ **7 523,39 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N $=$ 7 523,39 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,809

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ $=$ **6 086,42 Kč**

Plot ocelový – zjištěná cena: **6 086,42 Kč**

27) Plot zděný – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, beton. základ, omítka nebo spárování: 2,05 m³ NOP

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

Ocenění

Základní cena: $2,05 \text{ m}^3 \text{ NOP} \times 3\,750,- \text{ Kč/m}^3 \text{ NOP}$ 7 687,50 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : \times 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 3,1370

Cena stavby: $=$ **24 115,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: $24\,115,69 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ $-$ 20 498,34 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	3 617,35 Kč
---	---	--------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	3 617,35 Kč
×	0,809
=	2 926,44 Kč

Plot zděný – zjištěná cena:	2 926,44 Kč
------------------------------------	--------------------

28) Vrata ocelová – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků: 2 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 3,137

Ocenění

Základní cena: 2 ks × 3 420,— Kč/ks

6 840,— Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_s :

×

1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i :

×

3,1370

Cena stavby:

=

21 457,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 56 / (56 + 4) = 93,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 21 457,08 Kč × 85,000 %

–

18 238,52 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

=

3 218,56 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,950$

Index polohy: $I_P = 0,852$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	3 218,56 Kč
×	0,809
=	2 603,82 Kč

Vrata ocelová – zjištěná cena:	2 603,82 Kč
---------------------------------------	--------------------

29) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
4 ks	jabloň vysokokmen	160/1	33 r.	1 213,— Kč		4 852,— Kč

Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem: = 4 852,– Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K_5 : 1,000

Množství	Název	Parc. č.	Stáří	Jedn. cena	K_z	Celková cena
11 ks	tis prostřední	160/1	33 r.	1 880,– Kč	1,00	20 680,– Kč
7 ks	bříza bělokorá	160/1	43 r.	32 410,– Kč	1,00	226 870,– Kč
1 ks	jedle korejská	160/1	33 r.	18 610,– Kč	1,00	18 610,– Kč
1 ks	borovice lesní	160/1	33 r.	15 840,– Kč	1,00	15 840,– Kč

Okrasné dřeviny – celkem: = 282 000,– Kč

Součet cen všech typů porostů: = 286 852,– Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 286 852,– Kč

30) Pozemky dle LV č. 526 (bez parc.č. St. 1901/2) – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rožnov pod Radhoštěm

Název okresu: Vsetín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,563,–$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,262,–$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,852$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,852$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,075,2240 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 1901/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 588	1 707 455,71
St. 4780	zastavěná plocha a nádvoří	250	268 806,–
	Součet:	1 838	1 976 261,71

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	–0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	II. Možnost komerčního využití a dálnice	1,00

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,800$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 946,5000 \text{ Kč/m}^2$

ZCU podle § 4 odst. 3. je omezena maximální hodnotou $ZC \times 0,75$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
160/1	ostatní plocha (silnice)	100	94 650,–
160/3	ostatní plocha (silnice)	180	170 370,–
160/4	ostatní plocha (silnice)	230	217 695,–
3564/36	ostatní plocha (ostatní komunikace)	110	104 115,–
	Součet:	620	586 830,–

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	–0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	II. Možnost komerčního využití a dálnice	1,00

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,800$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 946,5000 \text{ Kč/m}^2$

ZCU podle § 4 odst. 3. je omezena maximální hodnotou $ZC \times 0,75$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
160/1	ostatní plocha (silnice)	271	256 501,50
160/3	ostatní plocha (silnice)	200	189 300,–
160/4	ostatní plocha (silnice)	436	412 674,–
3564/36	ostatní plocha (ostatní komunikace)	97	91 810,50

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
	Součet:	1 004	950 286,–

Součet cen všech typů pozemků: = **3 513 377,71 Kč**

Pozemky dle LV č. 526 (bez parc.č. St. 1901/2) – zjištěná cena: **3 513 377,71 Kč**

Výsledné zjištěné ceny:

1) Budova občanské vybavenosti č.p. 1268	25 542 261,72 Kč
2) Jiná stavba bez čp/če	3 715 319,82 Kč
3) Přípojka elektro AL 25	1 556,02 Kč
4) Přípojka elektro AL 50	3 356,64 Kč
5) Elektro skříň	1 776,33 Kč
6) Elektrická závora	3 434,49 Kč
7) Přípojka vody DN 50	11 109,28 Kč
8) Přípojka vody DN 100	12 517,50 Kč
9) Přípojka kanalizace DN 150	165 864,74 Kč
10) Přípojka kanalizace DN 200	105 959,83 Kč
11) Kanalizační šachta 2 m	47 821,62 Kč
12) Kanalizační šachta 3 m	25 791,44 Kč
13) Kanalizační šachta 4 m	17 839,08 Kč
14) Přípojka plynu DN 63	79 615,57 Kč
15) Odvětrávací šachta	107 261,44 Kč
16) Zpevněná plocha - zámková	478 220,53 Kč
17) Zpevněná plocha - žulové kostky	44 314,93 Kč
18) Zpevněná plocha - betonová	4 798,71 Kč
19) Zpevněná plocha - betonová dlažba	8 927,77 Kč
20) Zpevněná plocha - asfaltová	2 604,07 Kč
21) Zpevněná plocha - pozemní komunikace	163 704,52 Kč
22) Betonové obrubníky	18 349,37 Kč
23) Opěrná zeď kamenná	38 430,85 Kč
24) Opěrná zeď betonová	3 957,12 Kč
25) Venkovní schodiště	2 276,62 Kč
26) Plot ocelový	6 086,42 Kč
27) Plot zděný	2 926,44 Kč
28) Vrata ocelová	2 603,82 Kč
29) Trvalé porosty	286 852,– Kč
30) Pozemky dle LV č. 526 (bez parc.č. St. 1901/2)	3 413 636,80 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	34 319 175,49 Kč
Cena po zaokrouhlení:	34 319 180,– Kč

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	–0,03

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energ. úspornost, vysoká ekonom. návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,922$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlav. stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,10
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,852$$

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Rožnov pod Radhoštěm

Název okresu: Vsetín

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	I. Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	0,95
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00

4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,563,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,262,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,922$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,852$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,786$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 991,9320 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 1901/2	zastavěná plocha a nádvoří	919	911 585,51

Pozemek parc.č. St. 1901/2 – zjištěná cena: **911 585,51 Kč**

Výsledné zjištěné ceny:

Pozemek parc.č. St. 1901/2	911 585,51 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	911 585,51 Kč
Cena po zaokrouhlení:	911 590,- Kč

Oddíl III. Tržní hodnota nemovitostí

1) Věcná hodnota

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.PP 3,30 × 11,90×15,00	= 589,05 m ³
1.NP 3,70 × 27,60×33,25	= 3 395,49 m ³

2.NP	4,60 × 27,60×33,25	=	4 221,42 m ³
3.NP	3,55 × 25,20×12,50	=	1 118,25 m ³
4.NP	3,00 × 25,20×12,50	=	945,00 m ³
5.NP	3,00 × 25,20×12,50	=	945,00 m ³
6.NP	2,90 × 25,20×12,50	=	913,50 m ³
střešní nástavba	3,60 × 8,20×5,65	=	166,79 m ³
Obestavěný prostor – celkem:			= 12 294,50 m³

Zastavěná plocha	[m ²]	918,00
Obestavěný prostor	[m ³]	12 294,50
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 800
Rozestavěnost	%	100,00
Nákladová hodnota (NH)	Kč	95 897 100
Opotřebení	%	56,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	42 194 724

Jiná stavba bez čp/če - výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1.NP	3,55 × 24,00×10,50+3,10 × 2,15×3,70	= 919,26 m ³
2.NP	4,10 × 24,00×10,50	= 1 033,20 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 1 952,46 m³

Zastavěná plocha	[m ²]	259,96
Obestavěný prostor	[m ³]	1 952,46
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 800
Rozestavěnost	%	100,00
Nákladová hodnota (NH)	Kč	15 229 188
Opotřebení	%	56,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	6 700 843

Venkovní úpravy

Název	Nákladová hodnota	Opotřebení	Věcná hodnota
přípojka NN	200 000 Kč	90 %	20 000 Kč
přípojka vodovodu	400 000 Kč	90 %	40 000 Kč
přípojka kanalizace	800 000 Kč	60 %	320 000 Kč
přípojka plynu k hl. budově	100 000 Kč	60 %	40 000 Kč
přípojka plynu k vedl. budově	90 000 Kč	60 %	36 000 Kč
odvětrávací šachta	300 000 Kč	60 %	120 000 Kč
zpevněné plochy (plochy)	1 200 000 Kč	45 %	660 000 Kč
zpevněné plochy (plochy, schodiště, opěrné zdi)	1 600 000 Kč	85 %	240 000 Kč
oplocení (ploty, brány, závora)	150 000 Kč	90 %	15 000 Kč
Věcná hodnota venkovních úprav celkem:			1 491 000 Kč

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

V případě pozemku parc.č. St. 1901/2 nejsou oceněny žádné stavby ani venkovní úpravy.

2) Výnosová metoda

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Pro výpočet výnosové metody budou použity obdobné nájem z nabídek realitních kanceláří a z vlastní databáze pronájmů, a to prostorů ubytovacích kapacit, provozních/obchodních prostorů, kancelářských prostorů, prostorů pro stravování, prostorů skladů, prostorů garáží a komerčních pozemků.

Vzhledem k velikosti budov a rozmanitosti využití, dále vzhledem k uzavřeným nájemním smlouvám, budu uvažovat s dosahovaným procentem pronajmutí ve výši 85 %.

Budova je v původním stavu (cca 56 let), byla prováděna běžná údržba. V případě ubytovacích prostor je nutné provést základní úpravy - oprava odpadů (s tím spojené stavební úpravy a opravy), odstranění plísní, nové malby, oprava hyg. zařízení, případně nové zařizovací předměty. Dále je potřeba vyřešit zatopení 1.PP spodní vodou z důvodu držíci se vlhkosti, vzniku plísní atd. Vzhledem k velikosti prostor, uvažuji s minimální částkou cca 2 000 000,- Kč.

Podlahové plochy budov:

Budova č.p. 1268 - celková podlahová plocha 2 582,22 m²

- prostory pošty 1.NP-2.NP - 1018,62 m² (634,51 m² - přepážky, kanceláře, sklady, třídírny, hyg. a soc. zázemí, 384,11 m² - chodby, haly, schodiště, výtahy)

- prostory ubytovny 1.NP-6.NP - 1265,55 m² (945,40 m² - pokoje, kanceláře, kuchyňky, denní místnosti, sklady, zasedací místnosti, hyg. a soc. zázemí, 320,15 m² - chodby, schodiště, výtahy)

- ostatní prostory 1.PP-1.NP (sklepy, kotelny, ústředny, technické místnosti) - 298,05 m²

Ostatní prostory a prostory chodeb, schodiště a výtahy nejsou započítány do výnosové metody.

Jiná stavba bez čp/če - celková podlahová plocha 382,08 m²

- prostory stravovacího zařízení 1.NP-2.NP - 168,66 m² (126,60 m² - jídelna, kuchyně, sklady, hyg. a soc. zázemí, 42,06 m² - chodby, schodiště)

- Garáže 1.NP-2.NP - 128,98 m²

- Dílna, sklady 1.NP- 74,31 m²

- Společné chodby - 10,13 m²

Prostory chodeb a schodiště nejsou započítány do výnosové metody.

Nezastavěné pozemky:

Část pozemku parc.č. St. 1901/1 o výměře cca 670 m² (zpevněná plocha)

Pozemek parc.č. 106/1 o výměře 371 m² (100 m² zpevněná plocha, 271 m² zeleň)

Pozemek parc.č. 106/3 o výměře 380 m² (180 m² zpevněná plocha, 200 m² zeleň)

Pozemek parc.č. 106/4 o výměře 666 m² (230 m² zpevněná plocha, 436 m² zeleň)

Pozemek parc.č. 3564/36 o výměře 207 m² (110 m² zpevněná plocha, 97 m² zeleň)

Objednatel byl předložen soupis nájemních smluv platných ke dni 12. 6. 2023:

Budova č.p. 1268

1) Nájemní smlouva ze dne 1. 9. 1995, včetně dodatků

- Vitrína č. 3 v 1.NP. **Nájem: 2 072,30 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou.

2) Smlouva o nájmu č. 9990426882-0059/2011 ze dne 21. 9. 2011, včetně dodatků

- Vitrína č. 1 a č. 5 v 1.NP. **Nájem: 10 313,60 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou.

4) Smlouva o nájmu prostor č. 2016/12503 ze dne 15. 8. 2017, včetně dodatků
– místnost č. 130 v 1.NP 12,94 m² (telef. ústředna), prostory na střeše budovy o výměře 12,57 m², kabely v/na budově. **Nájem: 138 155,- Kč bez DPH/rok**, na dobu neurčitou.

5) Smlouva o umístění zařízení ze dne 2. 3. 2000, včetně dodatků
– Stožár s anténami na střeše. **Nájem: 52 740,70 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou.

6) Smlouva o nájmu prostor č. 9941026882-0029/2013 ze dne 18. 3. 2013, včetně dodatků
– kancelář č. 314 v 3.NP o výměře 6,63 m², 8 hodin týdně. **Nájem: 11 457,- Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 1 728,05 Kč/m²/rok**.

7) Prostory ubytovny - nebyla doložena smlouva, pouze soupis, nájem platný od 1. 5. 2023
– prostory o celkové výměře 1 014,14 m² v 1.NP místnosti č. 143, 145, 147, 148, 149, 150, 151 - denní místnost, hyg. zařízení (vstupní chodba, schodiště a výtah nejsou předmětem pronájmu, jsou užívány společně), v 3.NP místnosti č. 303, 304, 306-313 - kanceláře, zasedací místností, kuchyňka, hyg. zařízení (chodba, schodiště a výtah nejsou předmětem pronájmu, jsou užívány společně), v 4.NP-6.NP všechny místnosti - pokoje, kuchyňky, hyg. zařízení, chodby, schodiště (výtah není předmětem pronájmu, je užíván společně) kromě výtahu budovy č.p. 1268. Započitatelná plocha pro nájem: 827,68 m². **Nájem: 360 000,- Kč/rok**, na dobu neurčitou, **tj. 434,95 Kč/m²/rok**.
Dle zjištění při místním šetření, jsou obytné místnosti (pokoje) dále pronajímány třetím stranám.

8) 1 x vitrína v 1.NP - nebyla doložena smlouva, pouze soupis, nájem platný od 1. 6. 2023
– Vitrína v 1.NP. **Nájem: 6 000,- Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou

Jiná stavba bez čp/če:

1) Smlouva o nájmu prostor č. 2020/03995 ze dne 26. 5. 2020, včetně dodatků
– prostory v 1.NP o celkové výměře 36,32 m² (místnost č. 105 - technická místnost, 112 - sklad, 116 - dílna, 117 a 118 - WC, umývárna). Prostory jsou užívány jako dílna, sklad se zázemím. **Nájem: 33 148,80 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 912,69 Kč/m²/rok**.

2) Smlouva o nájmu garáže č. 9941026882-0066/2014 ze dne 30. 9. 2014, včetně dodatků
– prostor č. 115 - garáž v 1.NP o výměře 21,77 m². **Nájem: 7 238,60 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 332,50 Kč/m²/rok**.

3) Smlouva o nájmu prostor ze dne 15. 8. 2002, včetně dodatků
– prostor č. 114 - garáž v 1.NP o výměře 21,81 m². **Nájem: 7 418,- Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 340,12 Kč/m²/rok**.

4) Smlouva o nájmu prostor č. 9940426882-0049/2011 ze dne 30. 8. 2011, včetně dodatků
– prostory v 1. a 2.NP o celkové výměře 168,66 m² (místnost č. 203, 204, 205, 206, 107, 108, 109, 110, 113, WC a 1/2 č. 106) + parkovací stání o výměře 12,5 m². Prostory jsou užívány jako stravovací zařízení - jídelna se zázemím. Započitatelná plocha pro nájem: 126,60 m². **Nájem: 211 969,10 Kč/rok bez DPH + parkovací místo 3 381,50 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 1 674,32 Kč/m²/rok za prostory a 270,52 Kč/m²/rok za parkovací stání**.

Pozemek parc.č. 160/4

1) Smlouva o nájmu pozemku č. 9940426882-0032/2011 ze dne 1. 7. 2011, včetně dodatků
– předmětem nájmu je pozemek parc.č. 160/4 o výměře 666 m² a pozemek parc.č. St. 1901/2, na němž je postavena budova ve vlastnictví nájemce o výměře 919 m². Plocha pozemků: 1585 m². **Nájem: 170 672,20 Kč/rok bez DPH**, na dobu neurčitou, **tj. 107,68 Kč/m²/rok**.

Nabídka realitních kanceláří - ubytovací zařízení

- Ubytovna Sokolovna, Rožnov pod Radhoštěm, Sokolská

Ubytovna Sokolovna se nachází 100 m od náměstí T. G. Masaryka, v místě s pěkným rozhledem na město Rožnov p.R. a hřeben Beskyd. Ubytování je zařízení pro dlouhodobé ubytování pracovníků firem na Rožnovsku. Celková kapacita turistické ubytovny je 43 lůžek ve 16 pokojích. Pokoje jsou dvou a čtyř lůžkové. Sprchy a WC jsou společné na patře. Součástí ubytovny je společná kuchyň a možnost praní prádla. Samozřejmostí je pokrytí ubytovny WiFi signálem.

Cena za ubytování: 300,- Kč osoba/noc při 1-2 nocích, 250,- Kč osoba/noc při 3-7 nocích, 200,- Kč při 8 a více nocích

- Ubytovna Hotel Stadion, Rožnov pod Radhoštěm, Pod Strání

Celková kapacita hotelu Stadion je 48 lůžek v 18 pokojích, z toho je 10 pokojů dvoulůžkových, 5 pokojů třílůžkových, 2 pokoje čtyřlůžkové a 1 pokoj pětílůžkový. Jednotlivé pokoje jsou vybaveny umyvadlem s teplou a studenou vodou. Sprchy a WC jsou společné na jednotlivých patrech. Možnost dokoupení stravování v hotelové restauraci s osmdesáti místy u stolu. Zařízení je svým vybavením vhodné především pro pobyt mládeže, sportovních kolektivů a méně náročné klienty. Je ideální pro pořádání sportovních soustředění, pobytů dětí v přírodě apod.

Cena za ubytování: 265,- Kč osoba/noc, 245,- Kč osoba/noc při 2 a více nocích

- Ubytování pro veřejnost, Rožnov pod Radhoštěm, 1. máje

Nabídka ubytování ve dvoulůžkových a třílůžkových pokojích s koupelnou. Na každém podlaží se nachází společné WC a kuchyňka, k dispozici WI-FI. Jedná se o budovu mládeže při SŠIEŘ v Rožnově pod Radhoštěm.

Cena za ubytování: 350,- Kč osoba/noc, 300,- Kč osoba/noc při 2 a více nocích

- Ubytovna Diamant, Valašské Meziříčí, Bynina

Nabízíme ubytování na ubytovně ve Valašské Meziříčí. Pokoje ubytovny ve Valašském Meziříčí jsou jedno a dvoulůžkové. Parkoviště před ubytovnou je hlídáno kamerovým systémem. V areálu ubytovny ve Valašském Meziříčí je možnost celodenního stravování v přilehlé restauraci. Ubytovna Diamant nabízí rovněž víceúčelové hřiště.

Cena za ubytování: 160,- Kč/osoba ve dvoulůžkovém pokoji

Cena za ubytování: 220,- Kč osoba/noc pobyt do 7 nocí

- Ubytovna, Valašské Meziříčí, Žerotínova

Ubytování ve dvoulůžkových pokojích se sociálním zařízením na ubytovně ve Valašské Meziříčí, ulice Žerotínova u fotbalového stadionu.

Cena za ubytování: 400,- Kč osoba/noc, při dvou osobách 350,- Kč/noc

- Ubytovna, Valašské Meziříčí, Žerotínova

Ubytování ve 2 a 3lůžkových pokojích bez sociálního zařízení na ubytovně ve Valašské Meziříčí, ulice Žerotínova u fotbalového stadionu.

Cena za ubytování: 350,- Kč osoba/noc, při dvou osobách 325,- Kč osoba/noc, při třech osobách 283,- Kč osoba/noc

- Ubytovna U Mlékárny, Valašské Meziříčí, Zámecká

Ubytovna u mlékárny je situována v klidném prostředí u zámeckého parku 10 min chůze od centra města. Nabízí příjemné ubytování ve Valašském Meziříčí v pokojích s novým vybavením. K ubytování slouží 36 míst převážně ve třílůžkových pokojích. Levné ubytování lze však poskytnout i ve dvoulůžkových a čtyřlůžkových pokojích. Prostorné pokoje jsou vkusně zařízeny novým nábytkem a lůžkovinami. Dále jsou pokoje vybaveny chladničkami a umývadly. Je zde možnost připojení TV přijímače. Součástí ubytovny je společná kuchyňská linka se dřezem, varnou deskou, varnou konvicí, kuchyňským a servírovacím nádobím. Ubytovaným hostům je k dispozici

automatická pračka. Sociální zařízení moderního střihu jsou společná. Parkování je zajištěno na široké ulici před ubytovnou. U ubytovny je ve vzdálenosti 100m restaurace s kuchyní, vedle ubytovny se nachází prodejna potravin a v dosahu je nákupní zóna se širokým sortimentem zboží.

Cena za ubytování: 250,- Kč osoba/noc, 220,- Kč osoba/noc při 3 a více nocích

Cena za ubytování: 6 000,- Kč dvoulůžkový pokoj/měsíc při dlouhodobém pronájmu, (tj. cca 100,- Kč/osoba/noc)

Nabídka realitních kanceláří - provozní a obchodní prostory:

- Pronájem obchodního prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 6203

Pronájem prostor ke komerčnímu využití na ulici Sokolská navazující na centrum města. Jedná se o prostory o celkové ploše cca 100 m² aktuálně využívané ke gastronomickým účelům. V případě zájmu je možné navázat na současný provoz s převzetím pravidelných odběratelů nebo je možné prostor využít zcela jinak dle potřeby nového nájemce. Nájemní prostory jsou svou polohou vhodné k provozování jakýchkoliv služeb či kancelářské činnosti. Nacházejí se na rušné ulici s možností reklamního poutače. Aktuálně prostor sestává z hlavní místnosti, menší místnosti, sociálního zařízení a kuchyně. K dispozici terasa u hlavního vchodu. Plocha: 100 m², nájem: 20 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 240 000,- Kč/rok, tj. 2 400,- Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 6084

Pronájem komerčních prostor u frekventované světelné křižovatky v Rožnově pod Radhoštěm. Jedná se o prostory komerční, které lze využít jako prodejnu, případně skaldové prostory. V budově je zavedena elektřina. Celková užitná plocha prostor je 140 m², zastavěná plocha je 155 m². V minulosti byly prostory využívány jako prodejna. Dobrá dostupnost do centra města. Plocha: 140 m², nájem: 13 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 156 000,- Kč/rok, tj. 1 114,29 Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Frenštát pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 0133-NP01689

Nabízíme k pronájmu nebytové prostory o rozměru 160,6 m², které se nachází v přízemí domu na náměstí Míru ve Frenštátě pod Radhoštěm. Jde o bývalou prodejnu na náměstí Míru s velkými prosklenými výlohami. Prostor je rozdělen na samostatnou prodejní plochu a několik místností. Je zde i 2x sociální zařízení. V prodejní části podlahové vytápění. Prostor má boční vchod a zabezpečovací zařízení s napojením na pult ochrany. V případě potřeby, je možno po dohodě s majitelem prostory rozdělit na menší části, pro více nájemců. Nájemné by bylo stanoveno dle velikosti využití plochy. Parkování na veřejném parkovišti. Plocha: 160 m², nájem: 30 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 360 000,- Kč/rok, tj. 2 250 Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Frenštát pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 5966

Nabízíme k pronájmu obchodní, výrobní nebo kancelářské prostory - o celkové výměře 87 m² v přízemí frekventované ulice Horní ve Frenštátě p/R., která je členěna na 3 prostory, vlastní sociální zázemí s WC a sprchou a 2 sklady. Před nemovitostí jsou 4 parkovací místa. Prostor lze využít jak pro obchod, tak jako kanceláře se skladem, sklad, výrobu, výdejní místo apod. V tuto chvíli je nemovitost pronájímána jako obchodní místo eshopu. Připojení k internetu k dispozici. Energie mají své podružné měřáky a nájemce si platí svou spotřebu. Plocha: 87 m², nájem: 10 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 120 000,- Kč/rok, tj. 1 379,31 Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Frenštát pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 813963

Nabízíme Vám k pronájmu atraktivní, nově zrekonstruovaný prostor v centru města, nedaleko náměstí. Vhodné využití jako obchod, kancelář, drobná provozovna. Jedná se o jednu místnost v současné době rozdělenou na kancelář a sklad, vybavení k dispozici, ale není podmínkou. Rozdělení

lze odstranit, vznikne tak jeden větší prostor Společné sociální zařízení pro tři provozovny. Možnost připojení internetu, vlastní odpočtové hodiny. Majitel preferuje dlouhodobý pronájem. Plocha: 53 m², nájem: 8 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 96 000,- Kč/rok, tj. 1 811,32 Kč/m²/rok

Nabídka realitních kanceláří - kancelářské prostory:

- Pronájem kancelářského prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 0133-NP01959

Exkluzivně Vám nabízíme pronájem zcela nových luxusních a atraktivních prostor v domě s výtahem na velmi lukrativním místě v centru města Rožnov pod Radhoštěm na ulici Nádražní. Z přízemí Vás pohodlně vyveze výtah až do 2. patra, do nádherných prostor o celkové rozloze 148 m² + 2 terasy o rozloze 26 m², které jsou umístěny na střeše s přímým východem z kanceláře. Takže s klientem může probíhat obchodní schůzka i na střešní terase s výhledy do okolí. Nadstandartní prvek v nemovitosti je věžička s výhledy a vyvýšeným podsvětleným pódiem z masivního dřeva, takže pokud si tam umístíte pracovní stůl, můžete sledovat dění přímo v centru města. Celkově jsou tyto prostory jsou velmi zajímavě řešeny s původními prvky - trámy a nabízí se tak budoucím klientům např. jako prostor ke kancelářím, nebo ateliér pro architekta, nebo ateliér pro malíře, fotografa atd. Celkem s terasami se tedy pronajímá prostor o celkové rozloze 174 m². Dle dohody s majitelem lze pronajmout parkovací místo u nemovitosti. Rekonstrukce proběhla velmi citlivě k původnímu stavu nemovitosti. Cena za m² kanceláře je 208,33 Kč za m²/měsíc + DPH, cena za pronájem teras je 83,33 Kč/měsíc za m². Plocha: 148 m² + terasa 26 m², nájem: 33 028,- Kč/měsíc za celek. Kancelářské prostory jsou pronajímány za 208,33 Kč za m²/měsíc

Nájem: 369 994,- Kč/rok, tj. 2 449,96 Kč/m²/rok

- Pronájem kancelářského prostoru, Zašová, sreality.cz ID: 6403

Jedná se o atraktivní kancelářské prostory nacházející se ve třetím nadzemním podlaží komerční budovy přístupné samostatným vchodem a schodištěm ze zadní strany budovy. Dobrý přístup z hlavní komunikace ve směru Rožnov pod Radhoštěm – Valašské Meziříčí. U objektu je možnost rezervovaného parkování pro 5 automobilů. Celková podlahová plocha k pronájmu je 205 m², prostory jsou rozděleny na čtyři samostatné místnosti. Dvě místnosti slouží jako školící místnosti o velikosti 90,4 m² a 71,8 m², kancelář o výměře 31,9 m², tato kancelář má balkon o výměře 5,7 m², další místností jsou prostory o velikosti 11 m², které je možno přebudovat na kuchyňku. Sociální zařízení pánské, dámské, prostory úklidové místnosti s výlevkou. V místnostech jsou na podlaze koberce na chodbě a sociálním zařízení dlažba, ve všech místnostech jsou rozvody IT, přípojka internetu, možnost tel. linky. Prostory je možno pronajmout jako celek. Plocha: 205 m², nájem: 22 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 264 000,- Kč/rok, tj. 1 287,80 Kč/m²/rok

- Pronájem kancelářského prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 6368

Pronájem nebytových prostor na frekventované ulici Palackého navazující na centrální náměstí Rožnova pod Radhoštěm. Jedná se o dvě samostatné místnosti o ploše 26m² a 23m², oddělené příčkou a dveřmi. Nachází se v druhém patře zděné, reprezentativní budovy sloužící výhradně ke komerčním účelům. K dispozici společná kuchyňka, koupelna, WC a balkon s jihozápadní orientací. Vhodné ke kancelářským účelům či provozování služeb. Přístup do patra je výhradně po schodišti. Vyhrazeny 2 parkovací stání, klienti a ostatní návštěvníci parkování na přilehlém veřejném parkovišti. Plocha: 49 m², nájem: 9 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 108 000,- Kč/rok, tj. 2 204,08 Kč/m²/rok

- Pronájem skladu a kanceláří, Vsetín, sreality.cz ID: 0064-NP03308

Nabízíme pronájem skladovacích a kancelářských prostor ve Vsetíně, ul. 4. května. Skladovací prostor má výměru 121 m², kancelářské prostory 92 m² (3 místnosti) a nacházejí se ve 2. NP komerční budovy. Sociální zázemí, toalety a kuchyňka je společná, na patře. Kanceláře jsou

vybaveny nábytkem a klimatizací. Před kanceláří je prostor o výměře 103 m², který je možno po domluvě využít jako showroom. Parkování na vlastním pozemku před budovou. Plocha: 213 m², nájem: 19 900,- Kč/měsíc.

Nájem: 238 800,- Kč/rok, tj. 1 121,13 Kč/m²/rok

Nabídka realitních kanceláří - restaurace, jídelny:

- Pronájem restaurace, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 0133-NP01922

Exkluzivně Vám nabízíme k pronájmu zavedenou restauraci s nadstřešenou, stoly vybavenou terasou. K dispozici je rovněž rozsáhlá zahrada. Rozsáhlá oplocená zahrada se přímo nabízí k letnímu grilování, svatbám a jiným rodinným oslavám a maminkám s dětmi. Restaurace se nachází na ulici Chodská v Rožnově pod Radhoštěm nedaleko od centra města, v blízkosti autobusového a vlakového nádraží, obchodních center a vedle velmi frekventované a oblíbené cyklostezky. Restaurace je kolaudována na 55 míst a venkovní nadstřešená terasa 40-45 míst. Dále je zde sociální zařízení pro hosty restaurace a zázemí pro personál. Plocha: 226 m², nájem: 15 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 180 000,- Kč/rok, tj. 796,46 Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Vsetín, sreality.cz ID: 0064-NP03362

Máte sen o vlastní restauraci v srdci Vsetína? Nyní máte jedinečnou příležitost pronajmout si restaurační prostory v Domě kultury, které jsou připraveny splnit vaše podnikatelské ambice a přilákat spoustu spokojených hostů. Ideální poloha: Restaurace se nachází v centru Vsetína, ulice Svárov v blízkosti veškerého městského dění. Skvělá dostupnost pro místní obyvatele i návštěvníky. Restaurace nabízí celkem 104 míst k sezení, bar ve foyer s šesti boxy a barovými židlemi. Prostory jsou vhodným místem pro rodinné oslavy, firemní akce a další společenské události. Restaurace jsou částečně vybavené - posezení (stoly se židlemi), částečné vybavení kuchyně. Prostory zahrnují jídelní část, prostornou kuchyni, sklady pro uskladnění surovin, chladicí místnost, kanceláře, sociální zázemí a toalety pro hosty. Celková výměra pronajímaných prostor je 496 m². K pronajímaným prostorům náleží také parkovací místo s přístupem k nakládací rampě a výtahu, což usnadní příjem zásob. K dispozici je také bar s posezením v samostatné části foyer, který je využíván především během různých kulturních akcí a plesů. Tím získáte další zdroj příjmů a možnost zapojit se do místního kulturního dění. Nabídka je otevřena pro zkušené restauratéry, ale i pro nadšence, kteří chtějí přivést své nápady do světa gastronomie. Využijte této jedinečné příležitosti a začněte podnikat v prostředí s bohatým kulturním životem. Plocha: 496 m², nájem: 43 110,- Kč/měsíc.

Nájem: 517 320,- Kč/rok, tj. 1 042,98 Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Příbor, sreality.cz ID: 0223-N01657

Nabízím k provozování restauraci v centru Příbora, která se nachází na ulici Nádražní v přízemí Hotelu u Freuda. K dispozici je vybavená funkční kuchyně, restaurace poskytuje 40 míst k sezení. V letních měsících můžete provoz rozšířit o zahrádku na vlastním pozemku. Plocha: 105 m², nájem: 10 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 120 000,- Kč/rok, tj. 1 142,86 Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Kopřivnice, sreality.cz ID: 0223-NP02373

Se souhlasem majitelů nabízím k pronájmu oblíbenou restauraci Brown Frog ve čtyřhvězdičkovém hotelovém komplexu Tatra v centru města Kopřivnice. K dispozici budete mít zajištěnou klientelu místních a hotelových návštěvníků a ve spolupráci s vedením hotelu se budete podílet na zajištění občerstvení a cateringu na svatbách, společenských akcích, hotelových konferencích apod. V polovině roku 2023 bude dokončena rozsáhlá rekonstrukce náměstí, která atraktivitu umístění restaurace ještě zvýší. Restaurace prošla kompletní rekonstrukcí kuchyně a provozního zázemí. Nemusíte investovat do vybavení, můžete začít rovnou vařit. Pro zájemce z jiných regionů je

možnost ubytování přímo v hotelu za zvýhodněných podmínek, můžete mít restauraci stále pod kontrolou. Hlavní sál restaurace nabízí 70 míst sezení, dalších 34 míst v jídelně a 12 míst v salóнку. Zahrádka u vchodu do restaurace nabízí místo pro 12 stolů, tedy dalších 48 míst k sezení. Plocha: 400 m², nájem: 70 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 840 000,- Kč/rok, tj. 2 100,- Kč/m²/rok

- Pronájem restaurace, Staré Hamry, sreality.cz ID: 828482

Na bývalé pašerácké stezce pod vrcholem hory Sulov nabízíme k dlouhodobému pronájmu horskou restauraci, která se nachází v turistické oblasti osady Bílého Kříže, přímo na Beskydské magistrále s možností ubytování až 60 osob a posezení ve stylové pergole s občerstvením. Restaurace se zázemím s možností provedení následných stavebních úprav dle představ budoucího nájemce. Objekt je střežen kamerovým systémem a je napojen na PCO. K dispozici je i dětské hřiště, lyžařský svah, vyhlídková věž se zázemím pro běžkaře. Plocha: 500 m², nájem: 80 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 960 000,- Kč/rok, tj. 1 920,- Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 6203

Pronájem prostor ke komerčnímu využití na ulici Sokolská navazující na centrum města. Jedná se o prostory o celkové ploše cca 100 m² aktuálně využívané ke gastronomickým účelům. V případě zájmu je možné navázat na současný provoz s převzetím pravidelných odběratelů nebo je možné prostor využít zcela jinak dle potřeby nového nájemce. Nájemní prostory jsou svou polohou vhodné k provozování jakýchkoliv služeb či kancelářské činnosti. Nacházejí se na rušné ulici s možností reklamního poutače. Aktuálně prostor sestává z hlavní místnosti, menší místnosti, sociálního zařízení a kuchyně. K dispozici terasa u hlavního vchodu. Plocha: 100 m², nájem: 20 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 240 000,- Kč/rok, tj. 2 400,- Kč/m²/rok

Nabídka realitních kanceláří - garáže:

- Pronájem garáže, Nový Jičín, bazos.cz ID: 168716453

Pronajmu garáž na ulici Na Valech v Novém Jičíně, poblíž náměstí u centrálního parkoviště. Plocha: 18 m², nájem: 2 600,- Kč/měsíc.

Nájem: 31 200,- Kč/rok, tj. 1 733,33 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Frenštát pod Radhoštěm, bazos.cz ID: 170302349

Pronájem samostatné garáže Frenštát pod Radhoštěm. Vnitřní rozměr garáže: 5,8 x 2,8 m. Rozměr vjezdu: 2,6 x 2,1 m (šířka x výška). Ruční vyklápěcí vrata Hörmann. Zásuvky 230V i 400V, světlo, samostatný elektroměr. Umístění v uzavřeném oploceném areálu. Možnost elektronického zabezpečovacího systému. Možnost internetové konektivity. Možnost elektrického pohonu vrat. Plocha: 16,24 m², nájem: 1 990,- Kč/měsíc.

Nájem: 23 880,- Kč/rok, tj. 1 470,44 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Frenštát pod Radhoštěm, bazos.cz ID: 167737905

Nabízím k pronájmu garáž ve Frenštátě pod Radhoštěm ve Školské čtvrti u viaduktu. Jedná se o suchou a prázdnou větší garáž s výměrou 28 m², s novou střešní krytinou a přípojkou elektřiny 230/400 V. Nabízím prozatím jen do léta 2024, dále pak na domluvě. Plocha: 28 m², nájem: 2 300,- Kč/měsíc.

Nájem: 27 600,- Kč/rok, tj. 985,71 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Nový Jičín, bazos.cz ID: 168716924

Pronajmu garáž na ulici Štursova v Novém Jičíně, poblíž ul. Riegrova a Bezručova. Plocha: 17 m², nájem: 1 800,- Kč/měsíc.

Nájem: 21 600,- Kč/rok, tj. 1 270,59 Kč/m²/rok

- Pronájem garáže, Valašské Meziříčí, bazos.cz ID: 168012005

Pronajmeme garáž ve Valašském Meziříčí, ulice Mikoláše Alše za technickými službami. Garáž je bez elektřiny. Plocha: 17 m², nájem: 1 800,- Kč/měsíc.

Nájem: 21 600,- Kč/rok, tj. 1 270,59 Kč/m²/rok

Nabídka realitních kanceláří - sklady:

- Pronájem skladu, Frýdlant nad Ostravicí, sreality.cz ID: 811824204

Nabízený prostor k pronájmu se nachází v 1.PP –suterénu budovy ve Frýdlantu nad Ostravicí. Prostor naskýtá možnosti podnikatelských aktivit v oborech pro výrobu, prodej, dílnu, sklad, budova se nachází v územním plánu obce v průmyslové zóně v průmyslovém areálu ve Frýdlantu nad Ostravicí. Prostor bude vyklizen. Příjezdová cesta k nemovitosti asfaltová, prostor pro parkování vozidel. Výborné dopravní spojení a napojení na rychlostní silnici. Samozřejmostí je příjezd dodávkami či kamiony. Nemovitost se nachází na velmi frekventovaném místě. Nutno vidět. V případě, že bude minimální spotřeba elektrické energie je cena včetně služeb. Plocha: 72 m², nájem: 7 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 84 000,- Kč/rok, tj. 1 166,67 Kč/m²/rok

- Pronájem skladu, Nový Jičín, sreality.cz ID: 380

Nabízíme k pronájmu skladovací prostory na ulici Sokolovská v Novém Jičíně. Jedná se o prostory různých výměr v suterénu komerčního objektu, tedy o sklepní prostory. Prostory se dají libovolně stavebně upravit. Nájemní smlouvy uzavíráme minimálně na jeden rok, požadujeme tříměsíční kauci. Plocha: 16 m², nájem: 800,- Kč/měsíc.

Nájem: 9 600,- Kč/rok, tj. 600,- Kč/m²/rok

- Pronájem skladu a kanceláří, Vsetín, sreality.cz ID: 0064-NP03308

Nabízíme pronájem skladovacích a kancelářských prostor ve Vsetíně, ul. 4. května. Skladovací prostor má výměru 121 m², kancelářské prostory 92 m² (3 místnosti) a nacházejí se ve 2. NP komerční budovy. Sociální zázemí, toalety a kuchyňka je společná, na patře. Kanceláře jsou vybaveny nábytkem a klimatizací. Před kanceláří je prostor o výměře 103 m², který je možno po domluvě využít jako showroom. Parkování na vlastním pozemku před budovou. Plocha: 213 m², nájem: 19 900,- Kč/měsíc.

Nájem: 238 800,- Kč/rok, tj. 1 121,13 Kč/m²/rok

- Pronájem skladu, Frýdek-Místek, sreality.cz ID: 443

Jedná se o 2 sklady se sociálním zázemím (WC, umyvadlo) v přízemí budovy s bezbariérovým přístupem a možností dostupnosti dodávkou na ulici 8. pěšího puku ve Frýdku-Místku. Prostory jsou vytápěné, suché. Plocha: 98 m², nájem: 10 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 120 000,- Kč/rok, tj. 1 224,49 Kč/m²/rok

- Pronájem obchodního prostoru, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 6084

Pronájem komerčních prostor u frekventované světelné křižovatky v Rožnově pod Radhoštěm. Jedná se o prostory komerční, které lze využít jako prodejnu, případně skladové prostory. V budově je zavedena elektřina. Celková užitná plocha prostor je 140 m², zastavěná plocha je 155 m². V minulosti byly prostory využívány jako prodejna. Dobrá dostupnost do centra města. Plocha: 140 m², nájem: 13 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 156 000,- Kč/rok, tj. 1 114,29 Kč/m²/rok

Komerční pozemky:

- Pronájem pozemku, Rožnov pod Radhoštěm, nájemní smlouva ze dne 12. 4. 2019, včetně dodatků

Předmětem pronájmu je komerční pozemek na ulici Meziříčská, Rožnov pod Radhoštěm. Dle územního plánu obce se nachází v ploše O – plochy občanského vybavení. Přístup k pozemku je po

zpevněné obecní komunikaci. Pozemek je využíván pro parkování vozidel autobazaru. Pozemek je rovinný, oplocený, nachází se zde zpevněná plocha. Plocha pozemku: 541 m². Uskutečněný nájem: 12 438,80 Kč/měsíc.

Nájem: 149 265,60 Kč/rok, tj. 275,91 Kč/m²/rok

- Pronájem pozemku, Rožnov pod Radhoštěm, nájemní smlouva ze dne 26. 5. 2017, včetně dodatků

Předmětem pronájmu jsou komerční pozemky na ulici Meziříčská v Rožnově pod Radhoštěm. Dle územního plánu obce se nachází v ploše O – plochy občanského vybavení. Přístup k pozemkům je po zpevněné obecní komunikaci. Pozemek je využíván jako oplocené parkovací plochy pro firmu sídlící v areálu bývalé. Pozemek je rovinný, oplocený, nachází se zde zpevněná plocha, oplocení, závora, venkovní úpravy byly vybudovány na náklady nájemce. Plocha pozemků: 7873 m². Uskutečněný nájem: 108 412,83 Kč/měsíc.

Nájem: 1 300 953,90 Kč/rok, tj. 165,24 Kč/m²/rok

- Pronájem pozemku, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 3968

Pronájem pozemku v Rožnově pod Radhoštěm. Celková plocha parcely je 2689 m². Pozemek je rovinný, z části cca 1600 m² je oplocen, na této ploše byl provozován autobazar, veškeré inž. sítě jsou na hranici pozemku, přípojka vody a elektřiny. Přístup z hlavní komunikace a vedlejší komunikace. Pozemek se nachází u hlavní silnice směr Slovensko naproti autobusového nádraží, v těsné blízkosti nově budovaného Kauflandu. Dostupnost do centra města, veškerá občanská vybavenost v okolí 200 metrů. Vhodné pro zřízení prodejny auto bazaru nebo stavebních a zahradních materiálů. Plocha pozemků: 2689 m². Nabídkový nájem: 25 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 300 000,- Kč/rok, tj. 111,57 Kč/m²/rok

- Pronájem pozemku, Kunín, sreality.cz ID: 12258/2918

Nabízíme Vám pronájem zpevněné oplocené plochy v Kuníně. Velikost plochy je cca 600 m². Ideální pro parkování osobních nebo nákladních aut, skladování materiálu nebo uhlí, oprava palet apod. K dispozici venkovní váha na vážení nákladů. Plocha pozemků: 600 m². Nabídkový nájem: 6 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 72 000,- Kč/rok, tj. 120,00 Kč/m²/rok

- Pronájem pozemku, Valašské Meziříčí, sreality.cz ID: 5571

Pronájem pozemku na ulici M. Alše ve Valašském Meziříčí. Jedná se o rovinný pozemek zpevněný makadamem s přístupem po obecní komunikaci. Pozemek je celooplocen a zpřístupněn posuvnou branou. Možnost připojení elektřiny, vody a kanalizace. Na pozemku se dále nachází zastřešená skladová plocha o velikosti cca 150 m². Po dohodě s majitelem je na pozemek možnost umístit Unimobuňku a vybudovat zázemí pro personál a kancelářské prostory. Pozemek je dobře dostupný, vhodný pro zřízení depa autodopravy, skladu sypkých hmot atd. Plocha pozemků: 2689 m². Nabídkový nájem: 14 520,- Kč/měsíc.

Nájem: 174 240,- Kč/rok, tj. 64,80 Kč/m²/rok

- Pronájem pozemku, Vsetín, sreality.cz ID: 3743

Pronájem komerčního pozemku v lokalitě Bobrky nacházejícího se u hlavní silnice ve směru Vsetín - Valašské Meziříčí v bezprostřední blízkosti čerpací stanice. Pozemek je situován v průmyslové a obchodní zóně. Celková plocha pozemku je 3934 m², pozemek je rovinný s možností napojení na plyn, obecní vodovod, kanalizaci, přípojka elektro. Pozemek je možno oplotit a zřídit zde autobazar případně prodejnu sypkých hmot nebo stavebniny podobných odvětví. Jedná se o dlouhodobý pronájem. Plocha pozemků: 3934 m². Nabídkový nájem: 20 000,- Kč/měsíc.

Nájem: 240 000,- Kč/rok, tj. 61,01 Kč/m²/rok

V případě ubytoven je vždy uváděna cena osobu/noc. Dle výše uvedeného se ceny za ubytování

pohybují v rozmezí 100 – 400,- Kč osoba/noc v závislosti na umístění, vybavení a stavu nabízených pokojů v ubytovnách V případě ubytoven není zvlášť vypočítávána úhrada za spotřebované energie, uvedené ceny jsou konečné, včetně spotřeby energií. Pro výpočet výnosové metody je nutné odečíst náklady na energie a zohlednit procento pronajimatelnosti. Pro výpočet uvažuji 9 dvoulůžkových pokojů, 2 jednolůžkové pokoje, 9 třílůžkových pokojů a 3 čtyřlůžkové pokoje (na základě velikostí jednotlivých pokojů), tj. 59 lůžek, 365 nocí v roce. Vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, vzhledem ke stavebně technickému stavu budovy, dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě a zjištění, že pokoje jsou dále pronajímány třetím osobám a výnos z těchto prostor je vyšší, **stanovuji nájem ubytovacích prostor ve výši 70,- Kč/lůžko/noc (po odečtu nákladů na energie), tj. 25 550 Kč/lůžko/rok.**

Místnosti o výměře cca 182,91 v 1.NP a 3.NP, které nejsou užívány jako pokoje, ale lze je využít jako kancelářské prostory (kanceláře, zasedací místnosti). Dle výše uvedeného se kancelářské prostory pronajímají v rozmezí 1 121,13 - 2 449,96 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem ke stavebně technickému stavu, dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě na kancelář č. 314 ve 3.NP, stanovuji nájem těchto místností prostor ve výši **1 800,- Kč/m²/rok.**

Dle výše uvedeného se provozní/obchodní prostory pronajímají v rozmezí 1 114,29 – 2 400,- Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem ke stavebně technickému stavu, dále vzhledem k velikosti prostor a možnosti využití, stanovuji nájem provozních/obchodních prostor ve výši **1 700,- Kč/m²/rok.**

Dle výše uvedeného se provozní prostory - stravovací zařízení, restaurace, kavárny pronajímají v rozmezí 796,46 - 2 400 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k tomu, že se nejedná o standardní restauraci, ale o jídelnu, dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě, stanovuji nájem stravovacích prostor ve výši **1 700 Kč/m²/rok.**

Dle výše uvedeného se garáže pronajímají v rozmezí 985,71 – 1 733,33 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k tomu, že se nejedná o garáže nacházející se na sídlištích, kde je velká poptávka a vzhledem k uzavřeným nájemním smlouvám, stanovuji nájem prostor garáží ve výši **1 000,- Kč/m²/rok**

Dle výše uvedeného se sklady pronajímají v rozmezí 600 – 1 224,49 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě na dílnu se zázemím, stanovuji nájem prostor skladování a dílny ve výši **1 000,- Kč/m²/rok.**

Dle výše uvedeného se komerční pozemky pronajímají v rozmezí 61,01 – 275,91 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k tomu, že nejedná o standardní stavební komerční pozemky, ale o pozemky v rámci oploceného areálu, které jsou užívány jako přístupová, parkovací a manipulační plocha, dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě na pozemek parc.č. 160/4, **stanovuji nájem části pozemků se zpevněnými plochami ve výši 110,- Kč/m²/rok a části pozemků zeleně ve výši 50,- Kč/m²/rok.**

Dále je ve výnosové metodě započítáno nájemné z nestandardních prostor, na které jsou uzavřeny nájemní smlouvy - vitríny, stožáry.

Výpočet výnosové hodnoty

č. plocha - účel	podlaží	započitatelná plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/rok]
Ubytovna - pokoje/lůžka	4.NP – 6.NP	59 lůžek	25 550 Kč/lůžko/rok	1 507 450

Kanceláře – doplněk ubytovny	budova č.p. 1268 1.NP, 3.NP	182,91	1 800	329 238
Provozní/obchodní prostory	budova č.p. 1268 1.NP – 2.NP	634,51	1 700	1 078 667
Sklady dílna	budova č.p. 1268 1.NP	74,31	1 000	74 310
Jídelna se zázemím	jiná stavba bez čp/če 1.NP – 2.NP	126,60	1 700	215 220
Garáže	jiná stavba bez čp/če 1.NP – 2.NP	128,98	1 000	128 980
3 x vitrína	jiná stavba bez čp/če 1.NP		12 385,90 Kč/rok	12 385,90
Místnost č. 130 + stožáry na střeše, kabely na/v budovy	budova č.p. 1268 1.PP, střecha		138 155 Kč/rok	138 155
Stožár s anténami na střeše	budova č.p. 1268 střecha		52 740,70 Kč/rok	52 740,70
Pozemky zpevněné plochy	budova č.p. 1268	1 290	110	141 900
Pozemky zeleně		1 004	50	50 200
Celkový výnos za rok:				3 729 246,60

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Kč/rok	3 729 247
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	3 169 860
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba		Kč/rok	400 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	50 000
Pojištění		Kč/rok	70 000
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	20 000
Ostatní náklady		Kč/rok	50 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	590 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 579 860
Míra kapitalizace		%	7,00
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu)	Cv	Kč	36 855 142
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	2 000 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	34 855 142

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Pro výpočet výnosové metody budou použity obdobné nájem z nabídek realitních kanceláří a z vlastní databáze pronájmů, a to komerčních pozemků, uvedených ve výčtu v předchozím odstavci.

Dle výše uvedeného se komerční pozemky pronajímají v rozmezí 61,01 – 275,91 Kč/m²/rok, vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k tomu, že nejedná o standardní stavební komerční pozemek, ale o pozemek s již existující stavbou, která je ve vlastnictví jiného

vlastníka (sklad, kanceláře), dále vzhledem k uzavřené nájemní smlouvě, **stanovují nájem pozemku parc.č. St. 1901/2 ve výši 140 Kč/m²/rok.**

Výpočet výnosové hodnoty

č. plocha - účel	podlaží	započitatelná plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/rok]
Pozemek parc.č. St. 1901/2		919	140	128 660
Celkový výnos za rok:				128 660

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné hrubé roční nájemné		Kč/rok	128 660
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba		Kč/rok	0
Správa nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	0
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	500
Ostatní náklady		Kč/rok	500
Náklady celkem	V	Kč/rok	1 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	127 660
Míra kapitalizace		%	6,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 964 000

3) Hodnota pozemků

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Pro stanovení hodnoty pozemků bude použita porovnávací metoda stavebních pozemků v blízkosti oceňovaných nemovitostí z vlastní databáze uskutečněných prodejů a z aktuální nabídky realitních kanceláří.

- Pozemek, Rožnov pod Radhoštěm, Tylovice, prodej 9/2022, V-4251/2022-836

Předmětem prodeje byl pozemek v souvisle zastavěném území okrajové části obce Rožnov pod Radhoštěm, ulice Jasanová. Okolí nemovitosti tvoří zástavba rodinných domů, stavební pozemky. Pozemek je mírně svažité, neoplocený, na pozemku se nenachází žádné stavby ani porosty. Pozemek je možné napojit na kompletní inženýrské sítě. Dle územního plánu obce se pozemek nachází návrhové ploše BI – plochy individuálního bydlení. Přístup k pozemku je po zpevněné obecní komunikaci. Plocha pozemku: 902 m²

Kupní cena: 1 804 000,- Kč, tj. 2 000,00 Kč/m²

- Pozemek, Rožnov pod Radhoštěm, Tylovice, srealit.cz ID: 5975

Prodej stavebního pozemku v Rožnově pod Radhoštěm lokalita Tylovice. Jedná se o rovinný pozemek vedený územním plánem k zástavbě rodinného bydlení. Možnost napojení na veškeré inž. sítě. Přístup z obecní komunikace celoročně udržované. Celková výměra pozemku je 1638 m². Na pozemku je v tuto chvíli zaparkovaná zemědělská technika po dohodě bude odvezena a pozemek bude uveden do stavu zatravnění celé plochy. Pozemek je veden jako ostatní plocha s možností výstavby rodinného domu. Pozemek je situován ve vyhledávané lokalitě vzdálené cca 500 metrů od centra města. Plocha pozemku: 1638 m²

Nabídková cena: 3 200 000,- Kč

- redukce 5 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 3 040 000,- Kč, tj. 1 855,92 Kč/m²

- Pozemek, Rožnov pod Radhoštěm, Na Stárkách, sreality.cz ID: 4817

Prodej pozemku určeného pro stavbu dvou bytových domů na ulici Na Stárkách v Rožnově pod Radhoštěm. Jedná se o pozemek trojúhelníkového tvaru o celkové výměře 3151 m², nachází se v okolní zástavbě bytových domů. Byl vypracován návrh projektu na dva bytové domy, každý o zastavěné ploše 317 m² se 14 bytovými jednotkami v každém domě o dispozici 1KK výměra 34 m², 2KK výměra 48 m², 3KK výměra 71 m². Celková plocha bytových jednotek 1266 m², ke každému bytu je jedno parkovací stání, terasa nebo balkon a sklepní box. Není však podmínkou stavět dva domy. Možno využít pro stavbu pouze jednoho bytového domu s většími bytovými jednotkami nadstandardního typu. Z pozemku je přímý výhled na Radhošť a okolní hory. Možnost napojení na kanalizaci, obecní vodovodní řád, elektro, přístup po obecní komunikaci. Plocha pozemku: 3151 m²

Nabídková cena: 7 000 000,- Kč

- redukce 5 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 6 650 000,- Kč, tj. 2 110,44 Kč/m²

- Pozemek, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz, ID: 4149

Prodej pozemků určených pro výstavbu multifunkčního objektu. Jedná se o pozemek situovaný u hlavní světelné křižovatky a sousedí s autobusovým a vlakovým nádražím. Celková plocha pozemků je 3979 m², pozemky jsou rovinné, možnost napojení na veškeré inž. sítě. Na pozemku stojí čtyři stavby o celkové zastavěné ploše 483 m². Stavby dříve sloužily jako zázemí pro České dráhy, aktuálně jsou ve zhoršeném technickém stavu, sloužící omezeně ke skladování. Plocha pozemků: 3979 m².

Nabídková cena: 15 000 000,- Kč

- redukce 5 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 14 250 000,- Kč, tj. 3 581,30 Kč/m²

- Pozemek, Zubří, prodej 5/2022, V-2425/2022-836

Předmětem prodeje byl pozemek v souvisle zastavěném území širšího centra obce Zubří, ulice Starozuberská. Okolí nemovitosti tvoří smíšená zástavba – průmyslové objekty, rodinné domy. Pozemek je rovinný, oplocený. Na pozemku se nenachází žádné stavby ani porosty, pouze venkovní úpravy (zpevněné plochy, oplocení, opěrné zdi). Pozemek je možné napojit na síť elektro, obecní vodovod a kanalizaci. Dle územního plánu obce se pozemek nachází v ploše V – plochy výroby a skladování. Přístup k pozemku je po zpevněné obecní komunikaci a zpevněné komunikaci zajištěné věcným břemenem. Plocha pozemku: 1133 m²

Kupní cena: 3 200 000,- Kč, tj. 2 824,36 Kč/m²

- Pozemek, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz, ID: 202307

Nabízíme k prodeji pozemek určený dle schváleného územního plánu obce primárně pro stavbu objektu pro hromadné bydlení (bytové domy s max. 4 nadzemními podlažími + podkroví). Dále lze budoucí stavbu využít v souladu s územním plánem města také pro nevýrobní služby bez negativního vlivu na životní a obytné prostředí, a to jako součást obytné stavby nebo objektu občanské vybavenosti. Další možností využití je pro zařízení občanské vybavenosti (obchody, školy, stavby pro kulturu a zdravotnictví) a jako garáže pro obyvatele zóny. Výměra pozemku celkem 1756 m². Pro lokalitu, jejíž součástí je pozemek určený k prodeji, byla zpracována zastavovací studie s určením předpokládaného způsobu zastavěnosti lokality. Plocha pozemku: 1756 m²

Nabídková cena: 6 146 000,- Kč

- redukce 5 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 5 838 700,- Kč, tj. 3 325,00 Kč/m²

- Pozemek, Rožnov pod Radhoštěm, Tylovice, prodej 1/2022, V-384/2022-836

Předmětem prodeje byl pozemek v souvisle zastavěném území širšího centra obce Rožnov pod

Radhoštěm, ulice Hrnčířská. Okolí nemovitosti tvoří zástavba rodinných domů, komerční objekty. Pozemek je rovinný, částečně oplocený, na pozemku se nenachází žádné stavby, pouze náletové porosty. Pozemek je možné napojit na kompletní inženýrské sítě. Dle územního plánu obce se pozemek nachází převážně v ploše BI – plochy individuálního bydlení, částečně v návrhové ploše VD (cca 75 m²). Přístup k pozemku je po zpevněné obecní komunikaci. Plocha pozemku: 919 m²

Kupní cena: 1 654 000,- Kč, tj. 1 799,78 Kč/m²

Dle výše uvedeného se stavební pozemky prodávají v rozmezí 1 799,78 – 3 581,30 Kč/m² v závislosti na umístění, příslušenství a možnosti využití pozemků. V případě oceňovaných nemovitostí, vzhledem k jejich umístění v centru obce, vzhledem k napojení na kompletní inženýrské sítě, dále vzhledem k možnosti využití, kdy se nejedná se o standardní stavební pozemky, ale o pozemky s již existující stavbou komerčních budov a pozemky s nimi spojené ve funkční celku, **stanovují jednotkovou cenu za m² plochy pozemku parc.č. St. 4780 a zastavěné části pozemku parc.č. St. 1901/1 ve výši 1 800,- Kč, pozemků parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4 a parc.č. 3564/36 pro části se zpevněnou plochou ve výši 1 200,- Kč a pro části se zelení ve výši 400,- Kč.**

Druh pozemku	Parc.č.	Výměra m ²	Jednot. cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1901/1	918	1 800	1 / 1	1 652 400
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1901/1	670	1 200	1 / 1	804 000
zastavěná plocha a nádvoří	St. 4780	250	1 800	1 / 1	450 000
ostatní plocha (silnice)	160/1	100	1 200	1 / 1	120 000
	160/1	271	400	1 / 1	108 400
ostatní plocha (silnice)	160/3	180	1 200	1 / 1	216 000
	160/3	200	400	1 / 1	80 000
ostatní plocha (silnice)	160/4	230	1 200	1 / 1	276 000
	160/4	436	400	1 / 1	174 400
ostatní plocha (ostatní komunikace)	3564/36	110	1 200	1 / 1	132 000
	3564/36	97	400	1 / 1	38 800
Celková výměra pozemků:		3 462	Hodnota pozemků celkem:		4 052 000

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Pro stanovení hodnoty pozemku bude použita porovnávací metoda stavebních pozemků v blízkosti oceňovaných nemovitostí z vlastní databáze uskutečněných prodejů a z aktuální nabídky realitních kanceláří, uvedených ve výčtu v předchozím odstavci.

V okolí oceňovaných nemovitostí se stavební pozemky prodávají v rozmezí 1 799,78 – 3 581,30 Kč/m² v závislosti na umístění, příslušenství a možnosti využití pozemků. V případě oceňovaných nemovitostí, vzhledem k jejich umístění v centru obce, vzhledem k napojení na kompletní inženýrské sítě, dále vzhledem k možnosti využití, kdy se nejedná se o standardní stavební pozemky, ale o pozemky s již existující stavbou komerčních budov a pozemky s nimi spojené ve funkční celku, **stanovují jednotkovou cenu za m² plochy pozemku parc.č. St. 1901/2 ve výši 1 800,- Kč.**

Druh pozemku	Parc.č.	Výměra m ²	Jednot. cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1901/2	919	1 800	1 / 1	1 654 200
Celková výměra pozemků:		919	Hodnota pozemků celkem:		1 654 200

4) Porovnávací metoda

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Pro účel ocenění porovnávací metodou se berou uvedené nemovité věci jako celek, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Vzhledem k víceúčelovému využití budov, budou pro porovnávací metodu rozděleny jednotlivé prostory dle jejich využití. Pro ocenění porovnávací metodou budou použity srovnatelné nemovité věci v blízkosti oceňovaných nemovitostí z aktuální nabídky realitních kanceláří.

Podlahové plochy budov:

Budova č.p. 1268 - celková podlahová plocha 2 582,22 m²

- prostory pošty 1.NP-2.NP - 1018,62 m² (634,51 m² - přepážky, kanceláře, sklady, třídírny, hyg. a soc. zázemí, 384,11 m² - chodby, haly, schodiště, výtahy)

- prostory ubytovny 1.NP-6.NP - 1265,55 m² (945,40 m² - pokoje, kanceláře, kuchyňky, denní místnosti, sklady, zasedací místnosti, hyg. a soc. zázemí, 320,15 m² - chodby, schodiště, výtahy)

- ostatní prostory 1.PP-1.NP (sklepy, kotelny, ústředny, technické místnosti) - 298,05 m²

Prostory 1.PP o výměře 135,49 m² nejsou započítány do porovnávací metody.

Jiná stavba bez čp/če - celková podlahová plocha 382,08 m²

- prostory stravovacího zařízení 1.NP-2.NP - 168,66 m² (126,60 m² - jídelna, kuchyně, sklady, hyg. a soc. zázemí, 42,06 m² - chodby, schodiště)

- Garáže 1.NP-2.NP - 128,98 m²

- Dílna, sklady 1.NP- 74,31 m²

- Společné chodby - 10,13 m²

Nezastavěné pozemky:

Část pozemku parc.č. St. 1901/1 o výměře cca 670 m² (zpevněná plocha)

Pozemek parc.č. 106/1 o výměře 371 m² (100 m² zpevněná plocha, 271 m² zeleň)

Pozemek parc.č. 106/3 o výměře 380 m² (180 m² zpevněná plocha, 200 m² zeleň)

Pozemek parc.č. 106/4 o výměře 666 m² (230 m² zpevněná plocha, 436 m² zeleň)

Pozemek parc.č. 3564/36 o výměře 207 m² (110 m² zpevněná plocha, 97 m² zeleň)

Obchodní prostory, kanceláře, sklady:

- Komerční nemovitost, Zašová, prodej 2/2023 V-150/2023-836

Předmětem prodeje byla víceúčelová stavba v souvisle zastavěném území okrajové části obce Zašová. Okolí nemovitostí tvoří komerční objekty, rodinné domy. Stavba je samostatně stojící, zděná, nepodsklepená, o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Zastřešení sedlovou střechou s krytinou borský šindel, krov dřevěný vazníkový, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné a obvodové konstrukce jsou zděné, vnitřní příčky zděné. Vodorovné konstrukce jsou betonové a hurdis desky, SDK podhledy na konstrukci krovu. Schodiště betonové s úpravou stupňů keramická dlažba. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, střešní, vstupní dveře plastové prosklené, vnitřní dveře typové plně a částečně prosklené do kovových zárubní, vrata kovová dvoukřídlá s dřevěnou výplní. Podlahy jsou keramická dlažba, PVC, koberce, cementový potěr. Vnitřní úprava zdí – vápenné štukové omítky, malby, keramické obklady stěn a soklů. Vnější úprava zdí - vápenné štukové omítky, malby, obklad soklu umělým kamenem. Vytápění ústřední plynovým kotlem, ohřev vody kombinovaný s vytápěním. Stavba je napojena na kompletní inženýrské sítě. Stavba byla kolaudována v 3/2000.

Stavba byla užívána jako sídlo firmy se zázemím, sklady a vzorkovnou. K budově náleží pozemky o výměře 1422 m². Započitatelná plocha: 388,30 m².

Kupní cena: 10 000 002,- Kč, tj. 25 753,29 Kč/m²

- Prodej komerčního objektu, Nový Jičín, sreality.cz ID: 1698

Hledáte-li nemovitost v bezprostředním dosahu centra Nového Jičína, dovolujeme si Vám nabídnout řadový dům na ul. Hoblíkova. Dům je rozdělen do dvou pater. V přízemí je situovaná kancelář s výlohami a s přímým vstupem z ulice, dále oddělené pánské a dámské toalety, denní místnost (sklad, šatna apod.) a kotelna. V patře je velká open space kancelář a menší sklad. Budova je nyní využívána k administrativní činnosti. Dům je ve velmi dobrém udržovaném stavu. V roce 2020 proběhla rekonstrukce interiéru, která zahrnovala instalaci klimatizace v horním patře, opravu interiérových omítek a rozvodů ústředního topení. Rovněž exteriér budovy je po rekonstrukci zahrnující novou fasádu a výměnu plastových oken. K domu náleží pozemek o celkové výměře 321 m². K přilehlému pozemku za domem (cca 200 m) jsou vyřízené veškeré formalities pro vybudování parkovací plochy. Nemovitosti s obrovským potenciálem v podobě přilehlého pozemku, možnosti půdní vestavby a zároveň umístění v centru města. Dostupnost MHD, nádraží a občanské vybavenosti. Podlahová plocha: 185 m².

Nabídková cena: 4 900 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 4 410 000,- Kč, tj. 23 837,84 Kč/m²

- Komerční nemovitost, Rožnov pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 827613

Nabízíme Vám k prodeji komerční objekt na Masarykově náměstí v Rožnově pod Radhoštěm. Dům je přístupný z náměstí, 1. NP je dlouhodobě užíván nájemcem, v 2. NP již zahájena příprava prostorů buď pro několik menších komerčně využívaných prostor, případně pro dvě bytové jednotky. V 3. NP již zpracován návrh na vybudování bytu o celkové ploše cca 160 m² s prostornou terasou s výhledem na horu Radhošť a Jurkovičovu rozhlednu. Započitatelná plocha: 670 m².

Nabídková cena: 22 590 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 20 331 000,- Kč, tj. 30 344,78 Kč/m²

- Komerční nemovitost, Valašské Meziříčí, sreality.cz ID: 6086

Prodej reprezentativní budovy situované na centrálním náměstí města Valašského Meziříčí. Jedná se o částečně podsklepenou zděnou, řadovou, dvoupatrovou budovu, která v r. 2015 prošla kompletní rekonstrukcí vč. střechy, rozvodů energií apod.. Stavba disponuje půdními prostory, ve kterých lze vybudovat další bytové jednotky. Součástí je dvůr, který je možné podle potřeby využít jako zahrádku či parkoviště. Vstup do budovy je z frekventované ulice hlavního náměstí. Budova je napojená na veškeré IS, kamerový a zabezpečovací systém. Každé podlaží má vlastní měřidla energií. Vytápění řešeno plynovými kotly. Prostory lze využít k jakýmkoliv komerčním účelům, např. obchod, kanceláře, sídlo firmy, různé služby apod. Přízemí bylo v minulost využíváno jako restaurace (možnost využití stylového klenutého sklípku a zahrádky), vrchní patro pak jako kanceláře. Možnost pronájmu parkovacího stání na náměstí před budovou. Výhodná poloha budovy bez nutnosti dalších investic. Započitatelná plocha: 380 m².

Nabídková cena: 15 800 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 14 220 000,- Kč, tj. 37 421,05 Kč/m²

Ubytovací prostory:

- Penzion/ubytovna, Rožnov pod Radhoštěm, prodej 1/2023 V-41/2023-836

Předmětem prodeje byla budova s č.e. v zastavěném území okrajové části obce Rožnov pod Radhoštěm, ulice Šlapetova. Budova je užívána jako penzion/ubytovna. Budova je samostatně stojící, zděná, nepodsklepená, o třech nadzemních podlažích. Zastřešení sedlovou střechou s krytinou plechovou, krov dřevěný, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné a obvodové konstrukce jsou zděné, vnitřní

příčky jsou zděné, vodorovné konstrukce jsou železobetonové. Schodiště jsou železobetonové. Okna jsou dřevěná, kovová a luxfery. Dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené do ocelových zárubní a kovové prosklené. Podlahy - keramická dlažba, mramorová dlažba, PVC, koberce, cementový potěr. Vnitřní úprava zdí - vápenné omítky, malby, keramické obklady stěn a soklu, dřevěné obklady stěn a stropů. Vnější úprava zdí - vápenné omítky, malby, keramické dřevěné obklady, obklady z imitace kamene. Vytápění částečně ústřední elektrokotlem, částečně lokální akumulacími kamny. Ohřev vody kombinovanými bojlerů. Budova je napojena na síť elektro a obecní vodovod, kanalizace svedena do vlastní ČOV, možnost napojení na plyn. Budova byla postavena v roce 1978, v roce 2004 proběhla přístavba v severovýchodní části. Dispozice - 5x 4lůžkový pokoj s vlastním sociálním zázemím a balkonem, 2x 6lůžkový pokoj s vlastním sociálním zázemím a balkonem, 5x 4-lůžkový pokoj s vlastním sociálním zázemím, 2x 6-lůžkový pokoj s vlastním sociálním zázemím, společenské místnosti, kuchyně se zázemím a sklady, jídelna, bar, kancelář, terasa. K budově náleží pozemky o výměře 10613 m², standardní venkovní úpravy. Započitatelná plocha: 1300 m².

Kupní cena: 15 700 000,- Kč, tj. 12 076,92 Kč/m²

- Penzion/ubytovna, Ružďka, sreality.cz ID: 0301

Prodej zařízeního útulného penzionu pod vrcholem Dušná. Čtyřpodlažní zděný objekt nabízí ubytování a stravování až pro 28 hostů. Možnost ubytování včetně přistýlek až pro 45 osob. Vhodné na získání příspěvku na ubytování (UA). V penzionu je k dispozici zařízení kuchyně, jídelna, společenská nebo školící místnost, tělocvična nebo wellness. V přízemí objektu je možnost využití tělocvičny o užitné ploše 40 m², dále finská sauna s ochlazovacím bazénem, odpočinková místnost, toalety, sklad a spižirna. V I. NP se dále nachází apartmán pro správce, skladovací a technická místnost. II. NP dominuje společenská místnost s krbem (55 m²), jídelna, zařízení kuchyně, toalety M+Ž a kancelář správce. Z chodby je přístup na prostornou terasu (59 m²). Ve III. NP se nachází 6 pokojů pro ubytované hosty a dva pokoje v podkroví. K penzionu náleží z části rovinatý pozemek o výměře 18.405 m². U penzionu je k dispozici antukový kurt před revitalizací (20 m x 10 m) a venkovní bazén (8 m x 4 m). Objekt je udržovaný v dobrém stavu, v minulých letech prošel částečnou rekonstrukcí, je napojen na obecní plynovod, elektrina 230 V/400 V. Voda je ze studen na vlastním pozemku, odpad sveden do ČOV. Penzion pod Dušnou se nachází na polosamotě na konci obce, je dobře celoročně dostupný po asfaltové komunikaci. Penzion svou kapacitou a umístěním je vhodný pro školy v přírodě, větší rodinné rekreace, svatby, firemní školení či teambuildingy. V okolí se nachází bezpočet turistických cílů - přehrada Bystřička cca 8 km, v delší vzdálenosti Valašské muzeum v přírodě, Pustevny a další turisticky zajímavé cíle. Započitatelná plocha: 450 m².

Nabídková cena: 11 000 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 9 900 000,- Kč, tj. 22 000,00 Kč/m²

- Ubytovna, Frenštát pod Radhoštěm, sreality.cz ID: 00321

Nabízíme Vám fungující ubytovnu s přílehlou nemovitostí, 3 garáže a 5 parkovacích stání, celkem 707 m² - včetně kompletního vybavení k okamžitému pokračování v činnosti podnikání. Ubytovna stojí na pozemku o velikosti 483 m² - budova s číslem popisným, rodinný dům, součástí prodeje je stavba občanského vybavení 76 m², parkovací stání, garáže, ostatní plocha 469 m² a 96 m². Budova ubytovny prošla částečnou rekonstrukcí v roce 2018 - plastová okna, el. rozvody, toalety a koupelny - dlažba a obklady, kuchyně, el. vybavení spotřebiči, nábytek. V průběhu let 2010 až 2015 byla provedena rekonstrukce zadní stavby a tím vybudování bytové jednotky, původní stavba byla postavena v r.1950. Stavba je v dobrém stavebně technickém stavu, ve stavu základní údržby a tvoří jeden stavební celek se stavbou garáží. Aktuální ubytovací kapacity - 4x dvoupokojový byt – počet lůžek celkem 20, 2x ubytovna po šesti pokojích – počet lůžek celkem 26, Celková kapacita 46 lůžek s možností rozšíření a navýšení kapacit. Kvalitní stavba, zázemí a jako bonus je součástí ceny veškeré příslušenství. V okolí je veškerá občanská vybavenost ZŠ a MŠ, obchody, náměstí, pošta,

úřady, PČR, ÚP, KINO, dětské hřiště. Spousta možností pro volný čas, procházky, turistiku, výlety, sportovní aktivity v každém ročním období. Započitatelná plocha: 707 m².

Nabídková cena: 16 540 000,- Kč - redukce 10% neuskutečněná cena

Upravená cena: 14 886 000,- Kč, tj. 21 055,16 Kč/m²

- Komerční objekt, Staré Hamry, sreality.cz ID: 582

Prodej objektu s možností výstavby penzionu, popř. jiné občanské vybavenosti. Nabízíme k prodeji stávající objekt Samčanka bývalé restaurace s penzionem, nacházející se v klidné zóně a CHKO Starých Hamrů, který je možno využít na výstavbu občanské vybavenosti. podrobný popis objektu, jeho stavbu a využití objektu jsou k dispozici na vyžádání u realitního zástupce. Objekt je nachystán na projekční a stavební práce, tj. na rekonstrukci objektu s možností nadstavby o 2 NP včetně parkovacího stání. Stavební uzávěra v dané lokalitě defacto zaručuje bezkonkurenčnost. Je zde možnost vybudovat penzion, popř. stavbu jiné OV. PENB G-bude dodán. Dostupný pro veškerá sportovní využití, turistiku, kulturu a historii. V blízkosti se nachází pro milovníky bílých sportů: Ski areály Bílá, areál Grůň, Ski Klema-Bumbálka, Ski areál Razula, Ski areál Soláň. V blízkém okolí objektu Samčanka je spousta restaurací, aquaparku, koupališť, wellness i fitness. Objekt Samčanka se nachází v centru obce Starých Hamrů, v blízkosti zdravotního střediska, obecního úřadu, potravin. Dopravní infrastruktura velmi dobrá silnice, autobusová doprava. Železnice Ostravice 12 km. Letiště Ostrava Mošnov 47 km. Započitatelná plocha: 520 m².

Nabídková cena: 8 400 000,- Kč - redukce 10 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 7 560 000,- Kč, tj. 14 538,46 Kč/m²

- Ubytovací zařízení, Chvalčov, sreality.cz ID: 656

Tesák je přírodní rezervace v lokalitě Rajnochovice v okrese Kroměříž. Rezervace leží uvnitř přírodního parku, který je zároveň evropsky významnou lokalitou. Poblíž se nachází nejvyšší vrchol Hostýnských vrchů Kelčský Javorník s rozhlednou. Objekt je situován na samotě, velmi klidném místě v srdci přírody, obklopen lesy. Objekt může být využíván jak komerčně, případně je možné po úpravách rozdělení na jednotlivé apartmány k prodeji. Jedná se o prodej stávajícího penzionu Čerňava na Tesáku, ve kterém je přízemí využíváno jako restaurace s kuchyní a v patrech jsou umístěny jednotlivé pokoje pro ubytování a byt správce. V ceně jsou jak nemovité věci, tak vnitřní vybavení penzionu. Budova se skládá ze dvou částí část A je dvoupodlažní a část B třípodlažní. V části A se nachází restaurace (místnost pro hosty 75 m², s velkým krbem a prostorná zařízení kuchyně, včetně zázemí 75 m² a sklepní prostor 35 m²). Nad ní je situován velký apartmánový byt, 75 m², na který navazuje půdní prostor cca 70 m² s možností vybudování šatny, dalšího pokoje apod. V části B o velikosti cca 300 m² je 12 pokojů, kdy dva sousedící pokoje mají společnou koupelnu + WC a dále jsou zde 2 pokoje s vlastní koupelnou a WC. Každý pokoj, kromě 2 samostatných pokojů má lodžii. V přízemí budovy B o velikosti 300 m² se nachází toalety, lyžárna, úklidová místnost, místnost pro personál, společenská místnost s knihovnou a koupelna s vanou a WC. Je zde umístěna i kotelna s automatickým kotlem 3. emisní třídy s násypkou na uhlí a záložní kotel na dřevo. Velmi nízké náklady na provoz, srovnatelné s náklady většího RD. Pod objektem je vybudovaný sklep o výměře cca 35 m² pro uložení potravin, sklad věcí či využitelný pro případ nouze či živelné pohromy jako úkryt. Před restaurací je prostorná venkovní terasa. Výhodou je měkká voda ze studny. Elektřina i topení v mědi. Kompletně vyměněná okna, nová zateplená střecha. Komín je nový a vyvložkovaný. V okapech elektrické topné kabely. Obvodové zdivo tl. 300, 400 i 450 zatepleno obkladovým systémem 10 cm. Venkovní dřevostavba na nářadí + voliéra. Dostatek parkovacích míst přímo před budovou. Pozemky se nachází na rozmezí dvou katastrálních území, celkem 1316 m² + zahrada cca 1000 m². Započitatelná plocha: 860 m².

Nabídková cena: 11 990 000,- Kč - redukce 10 % neuskutečněná cena

Upravená cena: 10 971 000,- Kč, tj. 12 547,67 Kč/m²

Restaurace, jídelny:

- Prodej restaurace, Vsetín

Prodej komerční budovy v lokalitě Luh města Vsetín. Jedná se prodej prostor s provozovnou restaurace a Bowlingem. Stavba je zděná s rovnou střechou, postavená na základové desce. Objekt prošel rekonstrukcí v roce 2012, byla provedena nová elektro instalace, rozvody vody a odpadu, vzduchotechnika. Celková zastavěná plocha objektu je 747m². Prostory jsou rozděleny na restauraci, bowling, prostory bývalé herny cca 110m², technická místnost- kotelna, zázemí pro personál, šatna, WC, kuchyně se zázemím a skladovými prostory, kancelář, toalety pánské, dámské. Objekt je napojen na kanalizaci, obecní vodovodní řád, plyn, přístup z obecní komunikace. Vytápění ústřední plynové, okna plastová, podlahová krytina sklokeramická dlažba, omítky štukové, fasáda domu je zateplená. Objekt je situován ve středu obytné zóny s dobrou dostupností do centra města. Pozemek kolem objektu je ve vlastnictví města Vsetín. Plocha: 747 m²

Cena: 10 380 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

CENA: 9 342 000,- Kč, tj, 12 506,02 Kč/m²

- Prodej restaurace, Kopřivnice

Nabízíme k prodeji dobře zavedenou restauraci Aura s velkou terasou a pivním sklepem na ul. Družební v Kopřivnici. Celková plocha parcely 174 m². Plocha: 160 m²

Cena: 5 800 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

CENA: 5 220 000,- Kč, tj, 32 625,00 Kč/m²

- Prodej restaurace, Kopřivnice

V zastoupení majitelů si Vám naše společnost dovoluje nabídnout komerční (obchodní) prostor o výměře 80 m² nacházejícího se v Kopřivnici na docela frekventovaném místě u kruhového objezdu na ulici Záhumenní. Objekt je umístěn v přízemí panelového domu a je využíván jako bar s obsazeností cca 40 míst pro hosty + s možností využívání venkovní terasy pro dalších cca 60 hostů. Tento prostor lze tedy využít k obdobné činnosti nebo k jakékoliv jiné podnikatelské aktivitě po případných úpravách k provozu potřeb nového majitele. Ohřev vody je řešen el. bojlerem a vytápění zabudovanou klimatizací což může být výhodou jak pro letní, tak pro zimní období. V létě klimatizace prostor ochladí a v zimním období naopak vytopí. Plocha: 80 m²

Cena: 1 680 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

CENA: 1 512 000,- Kč, tj, 18 900,00 Kč/m²

- Prodej restaurace, Rajnochovice

V obci Rajnochovice nabízíme rekonstruovaný objekt, který je v tuto chvíli využíván jako restaurace a certifikovaná pěstitelská pálennice. Pálennici lze využívat také samostatně. Restaurace má samostatný vstup, kde je výčepní bar a v zadní části vybavená kuchyně. K dispozici jsou toalety, dětský koutek a kanceláře se skladovými prostory. Objekt je napojen na elektřinu, plyn, vodovodní řád a odpadní jímku. V podkroví objektu naleznete možnost k vybudování penzionu, případně lze celý objekt upravit jako hotel. V přízemí objektu je k dispozici skladový prostor, který po úpravě může sloužit jako sál, který je naprosto ideální pro firemní teambuilding, kde zvláště okolí a umístění nemovitosti poskytuje pro tyto akce to nejlepší prostředí. Plocha: 230 m²

Cena: 6 500 000,- Kč

- redukce 10 % neuskutečněná cena

CENA: 5 850 000,- Kč, tj, 25 434,78 Kč/m²

Nabídka realitních kanceláří - garáže:

- Garáž, Rožnov pod Radhoštěm, prodej 8/2022 V-3940/2022-836

Předmětem prodeje byla garáž na ulici Partyzánská v Rožnově pod Radhoštěm. Garáž je řadová vnitřní, zděná, přízemní, nepodsklepená. Střecha plochá, krytina IPA, svislé konstrukce zděné, podlaha betonová, vrata dřevěná dvoukřídlá, vnitřní omítky vápenné, malby, vnější omítky břizolitové. Garáž je napojena na síť elektro. Podlahová plocha: 17 m².

Kupní cena: 651 000,- Kč, tj. 38 294,12 Kč/m²

- *Garáž, Rožnov pod Radhoštěm, prodej 1/2023 V-384/2023-836*

Předmětem prodeje byla garáž na ulici Chobot v Rožnově pod Radhoštěm. Garáž je řadová vnitřní, zděná, přízemní, nepodsklepená. Střecha plochá, krytina IPA, svislé konstrukce zděné, podlaha betonová, vrata kovová dvoukřídlá, vnitřní omítky vápenné, malby, vnější omítky břizolitové. Garáž je napojena na síť elektro. Podlahová plocha: 18 m².

Kupní cena: 650 000,- Kč, tj. 36 111,11 Kč/m²

- *Garáž, Rožnov pod Radhoštěm, prodej 8/2022 V-4041/2022-836*

Předmětem prodeje byla garáž na ulici Julia Fučíka v Rožnově pod Radhoštěm. Garáž je řadová vnitřní, zděná, přízemní, nepodsklepená. Střecha plochá, krytina plechová, svislé konstrukce zděné, podlaha betonová, vrata dřevěná dvoukřídlá, vnitřní omítky vápenné, malby, vnější omítky břizolitové. Garáž je napojena na síť elektro. Podlahová plocha: 19 m².

Kupní cena: 590 000,- Kč, tj. 31 052,63 Kč/m²

- *Garáž, Rožnov pod Radhoštěm, prodej 12/2022 V-5591/2022-836*

Předmětem prodeje byla garáž na ulici Zemědělská v Rožnově pod Radhoštěm. Garáž je řadová vnitřní, zděná, přízemní, nepodsklepená. Střecha plochá, krytina IPA, svislé konstrukce zděné, podlaha betonová, vrata kovová dvoukřídlá, vnitřní omítky vápenné, malby, vnější omítky břizolitové. Garáž je napojena na síť elektro. Podlahová plocha: 15 m².

Kupní cena: 500 000,- Kč, tj. 33 333,33 Kč/m²

- *Garáž, Rožnov pod Radhoštěm, prodej 7/2022 V-3679/2022-836*

Předmětem prodeje byla garáž na ulici Pod Hrází v Rožnově pod Radhoštěm. Garáž je řadová krajní, zděná, přízemní, nepodsklepená. Střecha plochá, krytina IPA, svislé konstrukce zděné, podlaha betonová, vrata dřevěná dvoukřídlá, vnitřní omítky vápenné, malby, vnější omítky břizolitové. Garáž je napojena na síť elektro. Podlahová plocha: 14 m².

Kupní cena: 400 000,- Kč, tj. 28 571,43 Kč/m²

Dle výše uvedeného se nemovitosti obchodní/provozní prostory prodávají v rozmezí 23 837,84 – 37 421,05 Kč/m², vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem ke stavebně technickému stavu, kdy se jedná o nemovitost v původním stavu, dále vzhledem k velké velikosti prostor chodeb, hal, výtahů a schodiště **stanovují cenu za m² plochy provozních prostor (obch. prostory, kanceláře, sklady, hyg. a soc. zázemí) ve výši 21 000,- Kč a cenu za m² plochy ostatních prostor (chodby, schodiště, výtahy) ve výši 11 000,- Kč.**

Dle výše uvedeného se nemovitosti - ubytovací prostory prodávají v rozmezí 12 076,92 – 22 000 Kč/m², vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem ke stavebně technickému stavu, kdy se jedná o nemovitost v původním stavu a vzhledem k tomu, že se nejedná o hotel/penzion, ale o ubytovnu, dále vzhledem k velké velikosti prostor chodeb, výtahů a schodiště **stanovují cenu za m² plochy ubytovací prostor (pokoje, kanceláře, hyg. a soc. zázemí) ve výši 11 000,- Kč a cenu za m² plochy ostatních prostor (chodby, schodiště, výtahy) ve výši 6 000,- Kč.**

Dle výše uvedeného se nemovitosti - restaurace prodávají v rozmezí 12 506,02 – 32 625,00 Kč/m², vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem k tomu, že nejedná o standardní restauraci, ale o jídelnu, dále vzhledem ke stavebně technickému stavu, kdy je budova v původním stavu, dále vzhledem k větší velikosti prostor chodeb a schodiště **stanovují cenu za m² plochy stravovacích prostor (jídelna, kuchyně, sklady, hyg. a soc. zázemí) ve výši 13 000,- Kč a cenu za m² plochy ostatních prostor (chodby, schodiště) ve výši 7 000,- Kč.**

Dle výše uvedeného se nemovitosti – garáže prodávají v rozmezí 28 571,43 – 38 294,12 Kč/m², vzhledem k umístění nemovitostí v centru obce, dále vzhledem ke stavebně technickému stavu, kdy se jedná o nemovitost v původním stavu, dále vzhledem k tomu, že se nejedná o garáže nacházející se na sídlištích, kde je velmi velká poptávka, **stanovují cenu za m² plochy garáží ve výši 17 000,- Kč a cenu za m² plochy skladů a dílny ve výši 15 000,- Kč.**

Porovnávací hodnota nezastavěných částí pozemků je stanovena dle předchozí části posudku, tedy **cena za m² plochy pozemků se zpevněnou plochou ve výši 1 200 Kč a cena za m² plochy pozemků se zelení ve výši 400 Kč.**

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Porovnávací hodnota [Kč]
Provozní/obchodní prostory	634,51	21 000	13 324 710
Provozní/obchodní prostory	384,11	11 000	4 225 210
Ubytovací prostory	945,40	11 000	10 399 400
Ubytovací prostory	320,15	6 000	1 920 900
Stravovací prostory	126,60	13 000	1 645 800
Stravovací prostory	42,06	7 000	294 420
Garáže	128,97	17 000	2 192 490
Sklady, dílna	213,42	15 000	3 201 300
Pozemky zpevněné plochy	1 290	1 200	1 548 000
Pozemky zeleně	1 004	400	401 600
Celková porovnávací hodnota:			39 153 830

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Porovnávací metoda pro pozemek parc.č. St. 1901/2 byla provedena v části 2. Hodnota pozemků.

Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Porovnávací hodnota [Kč]
Pozemek parc.č. St.1901/2	919	1 800	1 654 200
Celková porovnávací hodnota:			1 654 200

Oddíl IV. Tržní nájemné nemovitostí

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Tržní nájemné je stanoveno na základě výnosové metody uvedené v oddíle III. V případě ubytovacích prostor je roční nájem ve výši 1 507 450 Kč stanovený na základě počtu lůžek, pro přepočítání na m² bude použita započitatelná plocha prostor z uzavřené nájemní smlouvy, tj. 827,68 m².

Prostory	Nájem [Kč/m²/rok]
Ubytovací prostory	1 800
Provozní/obchodní prostory	1 700
Kancelářské prostory	1 800
Stravovací prostory	1 700
Garáže	1 000
Sklady, dílna	1 000
Pozemky zpevněné plochy	110
Pozemky zeleně	50

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Tržní nájemné je stanoveno na základě výnosové metody uvedené v oddíle III.

Prostory	Nájem [Kč/m²/rok]
Pozemek parc.č. St. 1901/2	140

C. Rekapitulace

Zjištěná cena dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
Cena zjištěná dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku	34 319 180,- Kč
- z toho hodnota přípojky NN	6 688,99 Kč
- z toho hodnota přípojky vodovodu	23 626,78 Kč
- z toho hodnota přípojky kanalizace	363 276,71 Kč
- z toho hodnota plynu k budově č.p. 1268	41 400,10 Kč
- z toho hodnota přípojky plynu k budově jiná stavba bez čp/če	38 215,47 Kč
- z toho hodnota odvětrávací šachty	107 261,44 Kč
- z toho hodnota zpevněných ploch (plochy, obrubníky, schodiště, opěrné zdi)	765 584,49 Kč
- z toho hodnota oplocení (plot, brána, závora)	15 051,17 Kč
- z toho hodnota pozemků	3 413 636,80 Kč

**Zjištěná cena dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku
výše uvedených nemovitostí
34 319 180,- Kč**

Cena slovy: třicet čtyři milionů tři sta devatenáct tisíc jedno sto osmdesát korun českých

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
Cena zjištěná dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku	911 590,- Kč

**Zjištěná cena dle vyhlášky MF ČR č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku
výše uvedené nemovitosti
911 590,- Kč**

Cena slovy: devět set jedenáct tisíc pět set devadesát korun českých

Tržní hodnota nemovitostí

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
Věcná hodnota	54 438 567 Kč
Výnosová hodnota	34 855 142 Kč
Porovnávací hodnota	39 153 830 Kč
Tržní hodnota	36 000 000 Kč
- z toho hodnota přípojky NN	20 000 Kč
- z toho hodnota přípojky vodovodu	40 000 Kč
- z toho hodnota přípojky kanalizace	320 000 Kč
- z toho hodnota plynu k budově č.p. 1268	40 000 Kč
- z toho hodnota přípojky plynu k budově jiná stavba bez čp/če	36 000 Kč
- z toho hodnota odvětrávací šachty	120 000 Kč
- z toho hodnota zpevněných ploch	660 000 Kč
- z toho hodnota oplocení	240 000 Kč
- z toho hodnota pozemků	4 052 000 Kč

**Tržní hodnota výše uvedených nemovitostí
podle odborného odhadu znalce
36 000 000,- Kč**

Cena slovy: třicet šest milionů korun českých

b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	
Výnosová hodnota	1 964 000 Kč
Porovnávací hodnota	1 654 200 Kč

**Tržní hodnota výše uvedené nemovitosti
podle odborného odhadu znalce
1 650 000,- Kč**

Cena slovy: jeden milion šest set padesát tisíc korun českých

Tržní nájemné nemovitostí

a) Pozemek parc.č. St. 1901/1, jehož součástí je budova obč. vybavenosti č.p. 1268, pozemek parc.č. St. 4780, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če, pozemky parc.č. 160/1, parc.č. 160/3, parc.č. 160/4, parc.č. 3564/36

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Ubytovací prostory	1 800

**Tržní nájemné ubytovacích prostor ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce**

1 800,- Kč/m²/rok

Cena slovy: jeden tisíc osm set Kč/m²/rok

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Provozní/obchodní prostory	1 700

**Tržní nájemné provozních/obchodních prostor ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce**

1 700,- Kč/m²/rok

Cena slovy: jeden tisíc sedm set Kč/m²/rok

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Kancelářské prostory	1 800

**Tržní nájemné kancelářských prostor ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce**

1 800,- Kč/m²/rok

Cena slovy: jeden tisíc osm set Kč/m²/rok

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Stravovací prostory	1 700

**Tržní nájemné stravovacích prostor ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce**

1 700,- Kč/m²/rok

Cena slovy: jeden tisíc sedm set Kč/m²/rok

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Garáže	1 000

**Tržní nájemné garáží ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce**

1 000,- Kč/m²/rok

Cena slovy: jeden tisíc Kč/m²/rok

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Sklady, dílna	1 000

**Tržní nájemné skladů/dílň ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce
1 000,- Kč/m²/rok
Cena slovy: jeden tisíc Kč/m²/rok**

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Pozemky se zpevněnou plochou	110

**Tržní nájemné pozemků se zpevněnou plochou ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce
110,- Kč/m²/rok
Cena slovy: jedno sto deset Kč/m²/rok**

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Pozemky se zelení	50

**Tržní nájemné pozemků se zelení ve výše uvedených nemovitostech
podle odborného odhadu znalce
50,- Kč/m²/rok
Cena slovy: padesát Kč/m²/rok**

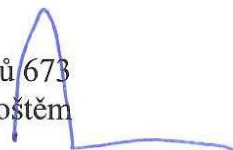
b) Pozemek parc.č. St. 1901/2

Prostory	Nájem [Kč/m ² /rok]
Pozemek parc.č. St. 1901/2	140

**Tržní nájemné výše uvedeného pozemku
podle odborného odhadu znalce
140,- Kč/m²/rok
Cena slovy: jedno sto čtyřicet Kč/m²/rok**

V Rožnově pod Radhoštěm, 29. 6. 2023

Ing. Jana Mikušová
nábřeží Dukelských hrdinů 673
756 61 Rožnov pod Radhoštěm



Seznam příloh:

- 1) Fotodokumentace
- 2) LV č. 526 ze dne 8. 6. 2023
- 3) Katastrální mapa
- 4) Situační snímky

Fotodokumentace



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.PP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.PP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 1.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 2.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 2.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 2.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 2.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 2.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 2.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 3.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 3.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 3.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 4.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 4.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 4.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 4.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 5.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 5.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 5.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 5.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 6.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 6.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 6.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 6.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 6.NP



Budova obč. vybavenosti č.p. 1268 - 6.NP



Jiná stavba bez čp/če



Jiná stavba bez čp/če



Jiná stavba bez čp/če



Jiná stavba bez čp/če - 1.NP



Jiná stavba bez čp/če - 1.NP



Jiná stavba bez čp/če



Výpis z katastru nemovitostí LV č. 526 ze dne 8. 6. 2023

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2023 15:15:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544841 Rožnov pod Radhoštěm
 Kat.území: 742937 Rožnov pod Radhoštěm List vlastnictví: 526
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983
 11000 Praha 1

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1901/1	1588	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Rožnov pod Radhoštěm, č.p. 1268, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1901/1				
St. 1901/2	919	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Rožnov pod Radhoštěm, č.p. 2202, obč.vyb, LV 3305				
St. 4780	250	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 4780				
160/1	371	ostatní plocha	silnice	rozsáhlé chráněné území
160/3	380	ostatní plocha	silnice	rozsáhlé chráněné území
160/4	666	ostatní plocha	silnice	rozsáhlé chráněné území
3564/36	207	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území

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

- o Změna číslování parcel
původní PK 160/1
Povinnost k
Parcela: 3564/36

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina ze dne 16.12.1992 - rozhodnutí ministra hospodářství ČR č. 379/92-42
o založení státního podniku

POLVZ:470/1993 Z-6800470/1993-836

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.06.2023 15:15:02

Okres: CZ0723 Vsetín Obec: 544841 Rožnov pod Radhoštěm
Kat.území: 742937 Rožnov pod Radhoštěm List vlastnictví: 526
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Jiná listina ze dne usnesení obvodního soudu v Praze 1 o změně názvu ze dne 06.03.1995.
POLVZ:733/1995 Z-6800733/1995-836
- Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983
Praha 1
- o Smlouva kupní - 4 kupní smlouvy + kn. vl. 128, 1710, 132 = PVZ - 113/1969.
Z-2731/2001-836
- Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
- o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 24.09.2008.
Z-7858/2008-836
- Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001
Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 47114983
Praha 1
- o Pozemková kniha - kn. vl. 132 = PVZ - 113/69.
Z-7858/2008-836
- Pro: Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

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 Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, kód: 836.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

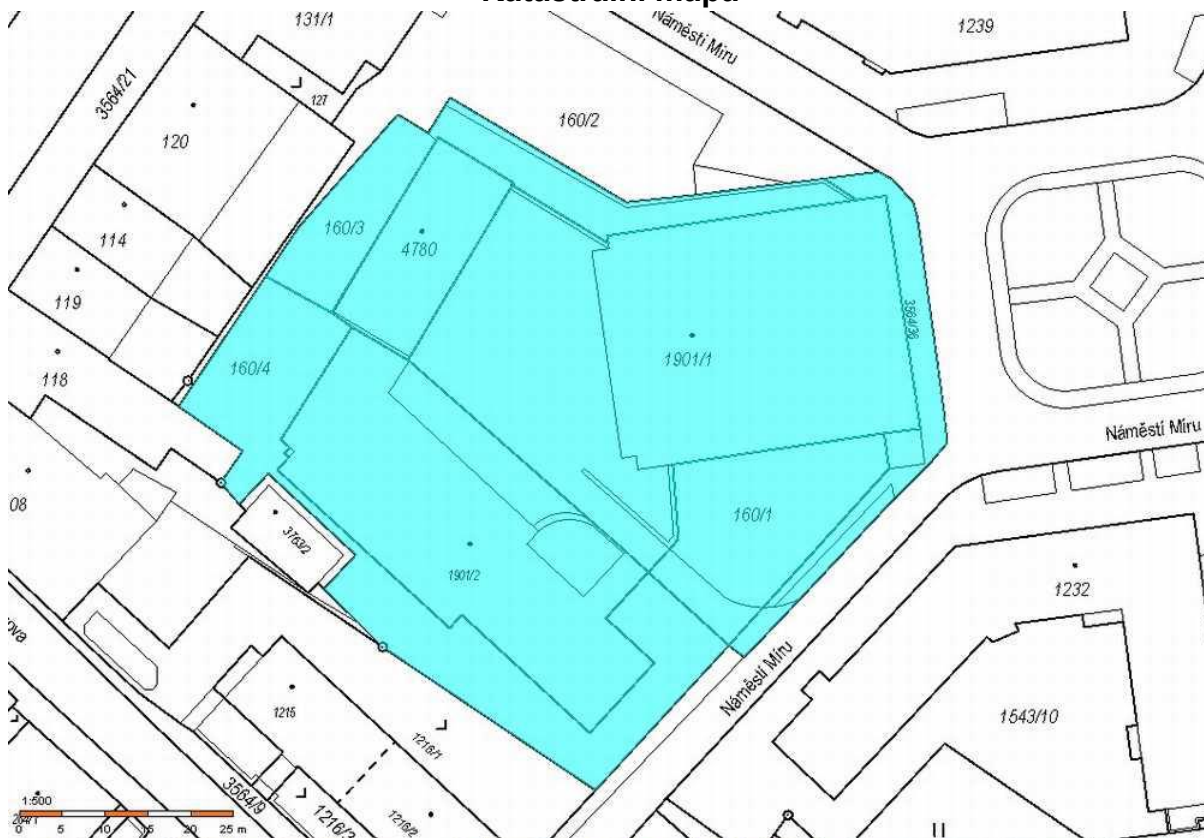
Vyhotoveno: 08.06.2023 15:19:07

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

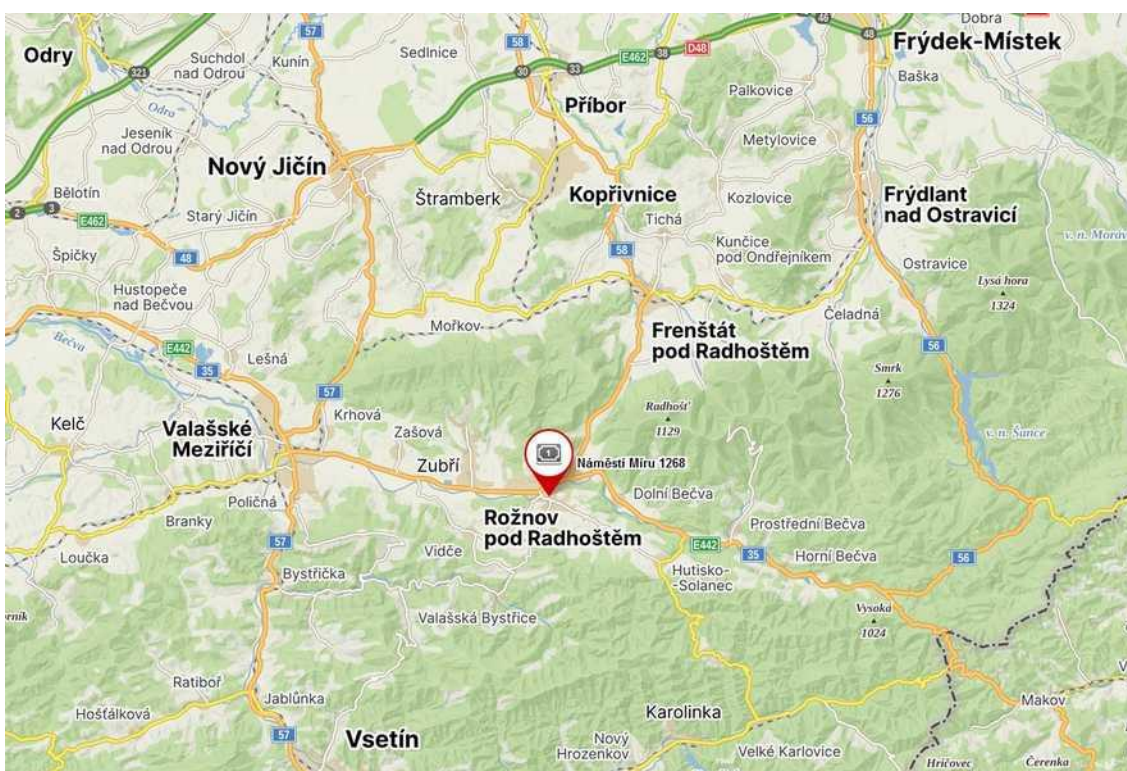
Katastrální mapa



Situační snímky



Poloha v místě



Poloha v regionu

D. Znalecká doložka

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v elektronické evidenci znaleckých posudků pod č. 035452/2023.

V Rožnově pod Radhoštěm, 29. 6. 2023

Ing. Jana Mikušová
nábřeží Dukelských hrdinů 673
756 61 Rožnov pod Radhoštěm



