

Znalecký posudek č. 1364/89/21

ve věci ocenění věcí nemovitých – části areálu ve Frýdlantě nad Ostravicí

zpracovala



**OSTRAVSKÁ
ZNALECKÁ**

Znalec:	Ostravská znalecká a.s.
Adresa znalce:	Na Prádle 3389/8a, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Zadavatel:	AB insolvence v.o.s. (IČO 24738115)
Adresa zadavatele:	Na Poříčí 1046/24, 110 00 Praha 1
Účel zpracování:	Ocenění nemovitostí pro účely insolvenčního řízení
Obor/odvětví	Ekonomika/Oceňování nemovitých věcí
Datum ocenění:	16. 07. 2021
Datum vyhotovení:	16. 07. 2021
Počet příloh:	5
Počet stránek posudku:	44 (včetně 12 stran příloh)
Počet výtisků:	3 (dva předány zadavateli)
Výtisk číslo:	1



Obsah

Obsah	2
1. ZADÁNÍ.....	3
2. VÝČET PODKLADŮ.....	4
3. NÁLEZ	5
3.1. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY ZNALECKÉHO POSUDKU	5
3.2. PROHLÁŠENÍ ZNALCE O NEZÁVISLOSTI	6
3.3. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU	6
3.4. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT	6
3.5. VÝČET SEBRANÝCH, POUŽITÝCH A VYTVOŘENÝCH DAT	6
3.5.1. Všeobecné místopisné údaje	6
3.5.2. Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku	7
3.5.3. Datum ocenění.....	7
3.5.4. Popis předmětu ocenění	7
3.5.5. Zatížení a omezení vlastnických práv.....	13
3.6. METODOLOGIE OCENĚNÍ	13
3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota).....	15
3.6.2. Metoda výnosová (příjmová).....	15
3.6.3. Metoda srovnávací.....	17
4. POSUDEK	18
4.1. OCENĚNÍ - VOLBA METODY OCENĚNÍ, JEJÍ APLIKACE, VÝPOČTY	18
4.2. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU – ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ HODNOTY	18
4.3. OCENĚNÍ METODOU VÝNOSOVOU	20
4.4. OCENĚNÍ SROVNÁVACÍ METODOU	22
4.4.1. Vyhodnocení vlivu umístění areálu na pozemcích jiného vlastníka v rámci srovnávací metody...25	
5. ODŮVODNĚNÍ.....	28
6. ZÁVĚR.....	30
Znalecká doložka	31
Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1364/89/21	32

1. Zadání

Zadáním tohoto znaleckého posudku je ocenění nemovitého majetku společnosti NORMA MB spol. s.r.o., se sídlem Na drahách 246,739 25 Sviadnov, IČ: 48393851, za účelem ocenění nemovitostí pro insolvenční řízení.

Konkrétně se jedná o ocenění nemovitostí zapsaných na výpisu z katastru nemovitostí č. 2518 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, a to:

- stavba na pozemku parc.č. 1215/6 (administrativní objekt (buňky),
- stavba na pozemku parc.č. 1223/7 (jímka),
- stavba č.p. 281 na pozemku parc.č. 1219 (bednárna),
- stavba na pozemku parc.č. 1223/2 (dřevěný sklad),
- stavba na pozemku parc.č. 1223/4 (objekt vodárny),
- stavba na pozemku parc.č. 1228/2 (objekt jesenická),
- pozemek parc.č. 1224/1, jehož součástí je budova č.p. 664 – jiná stavba (administrativní budova),
- pozemek parc.č. 1225/1, jehož součástí je budova č.p. 345 – jiná stavba (obytný dům),
- stavba na pozemku parc.č. 1223/3 (mechanická dílna),
- stavba na pozemku parc.č. 1228/3 (objekt údržby),
- pozemek parc.č. 1222/2, jehož součástí je budova bez č.p. – výroba (sklad „n“),
- stavba na pozemku parc.č. 2149 (objekt bez č.p.),
- pozemek parc.č. 1224/2,
- pozemek parc.č. 1225/2,
- pozemek parc.č. 1808/1.

Účelem zpracovaného ocenění je zjištění tržní hodnoty nemovitostí, které jsou ke dni ocenění ve vlastnictví společnosti NORMA MB spol. s.r.o., (IČ: 48393851).

2. Výčet podkladů

Při zpracování posudku byly využity tyto podklady a zdroje:

- podklady poskytnuté zadavatelem:
 - výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2518 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí
 - objednávka ze dne 15. 04. 2021 ve věci ocenění věcí nemovitých
 - částečná projektová dokumentace oceňovaných staveb zajištěná v archivu stavebního úřadu
 - informace sdělené účastníky prohlídky a zástupcem zadavatele
- podklady z veřejných zdrojů:
 - informace o nemovitostech z databáze www.cuzk.cz
 - katastrální mapy a ortofotomapy z databáze www.cuzk.cz
 - informace o nabídkách realitních kanceláří
 - platný územní plán
- podklady získané vlastní činností:
 - skutečnosti zjištěné na místě
 - fotodokumentace pořízená znalcem při místním šetření

3. Nález

3.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky znaleckého posudku

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že splnění znaleckého úkolu bylo vypracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Údaje o skutečnostech obsažených v posudku jsou považovány za správné a úplné. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část posudku, jsou věrohodné a oceňovatel vyvinul přiměřené úsilí k ověření jejich správnosti, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení ze strany objednatele, pokud se týká přesnosti informací použitých v posudku.
2. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního předpokladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace objednatele ocenění, že vlastnické právo k majetku odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a takto je realizovatelné – zpeněžitelné, a že vlastnictví k nemovitosti je neztíženo právy, služebnostmi nebo věcnými břemeny, kromě uvedených objednatelem ocenění, nebo zapsaných na listu vlastnictví ke dni ocenění.
3. Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se ve všech aspektech podnikání a vlastnictví majetku plný soulad s platnými zákony a předpisy České republiky.
5. Analýzy, názory a závěry oceňovatele jsou platné jen za podmínek a předpokladů uvedených v tomto posudku a jsou jeho vlastními, profesionálními a nezaujatými názory.
6. Závěry učiněné v tomto posudku jsou platné pouze v rozsahu dostupných podkladů a informací a pro daný účel zpracování.
7. Stanovená hodnota je dána aktuálními podmínkami trhu k datu ocenění a reflektuje situaci na trhu nemovitostí v daných podmínkách k datu tohoto odhadu. Ocenění je zpracováno pouze k vymezenému účelu.

3.2. Prohlášení znalce o nezávislosti

Zpracovatel Ostravská znalecká a.s. prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

3.3. Popis postupu při sběru

Za účelem získání dat o hodnocených nemovitostech bylo provedeno místní šetření dne 25. 04. 2021 ve Frýdlantě nad Ostravicí, kdy byly zjištěny skutečnosti o umístění, využitelnosti, stavu a přístupu k hodnoceným nemovitostem ke dni ocenění.

3.4. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data při prohlídce a skutečnosti zjištěné při zpracování posudku budou dále použity ve výpočtu odhadu hodnoty nemovitosti.

3.5. Výčet sebraných, použitých a vytvořených dat

Všeobecné místopisné údaje

Průmyslový areál je situovaný v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí (9 957 obyvatel), okres Frýdek-Místek při hlavní průjezdné komunikaci městem ul. Hlavní (resp. Žižkova). Areál se nachází na jižním okraji města, v průmyslové zóně spolu s dalšími původními průmyslovými areály, které ve Frýdlantu nad Ostravicí vznikly v průběhu první poloviny 20.století. V rámci města se jedná o poměrně atraktivní lokalitu, s dobrou dostupností po hlavní komunikaci, ale i směrem k napojení na rychlostní komunikaci č. I/56. Napojení na tuto komunikaci je velmi dobré, a to ve vzdálenosti 700 m. Tato komunikace spojuje město Frýdlant nad Ostravicí s Frýdkem-Místkem, kde je možné dále napojení na dálnici D 48 a potažmo na D1. V místě je také stanice MHD ve vzdálenosti cca 500 m. Železniční stanice je ve vzdálenosti cca 450 m.

Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí jako sídlo firmy s provozním zázemím se jedná o polohu velmi dobrou. Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný z ulice Hlavní. V platném územním plánu se oceňované nemovitosti nachází v zóně pro výrobu a skladování – lehký průmysl.

Základní údaje o vlastnictví nemovitého majetku

Na listu vlastnictví č. 2518 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, je zapsán u oceňovaných nemovitostí jako vlastník:

Vlastník: NORMA MB spol. s.r.o.
Sídlo: Na drahách 246,739 25 Sviadnov
IČO: 48393851
Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Datum ocenění

Znalecký posudek je vypracovaný ke dni 16. 07. 2021.

Popis předmětu ocenění

Oceňovaný soubor nemovitostí se nachází v původním průmyslovém areálu kde výroba byla zaměřena na průmyslové a umělecké smaltování kovů (nádobí aj.). Areál vznikl ve městě Frýdlant nad Ostravicí historicky v první polovině 20.století a okolo roku 2000 byla výroba a veškerá činnost v areálu ukončena. Předmětem ocenění je pouze **vybraná část nemovitostí v areálu**, která zbyla ve vlastnictví společnosti NORMA MB po rozdělení původní výrobní společnosti NORMA Frýdlant nad Ostravicí spol. s r.o. Soubor nemovitostí je tvořen celkem **12 stavbami**, z toho pouze 3 jsou umístěny na vlastním pozemku, zbytek je umístěn na pozemcích jiného vlastníka (společnosti NORMA Frýdlant nad Ostravicí spol. s r.o.) a dále celkem **6 pozemky** z nichž 5 je umístěných uvnitř, při jižní hranici areálu a jeden zbytkový pozemek (parc.č. 1808/1) je umístěn mimo areál, směrem na jih ve vzdálenosti 1,5 km od areálu na břehu ramene potoka Frýdlantská Ondřejnice. Pozemek je bez využití, porostlý vzrostlým náletovým porostem.

V následující kapitole je uveden stručný popis jednotlivých nemovitostí tvořících oceňovaný soubor nemovitostí, který tvoří část areálu ve vlastnictví společnosti NORMA MB spol. s.r.o. na ul. Hlavní. Soubor nemovitostí v areálu tvoří 6 provozních objektů pro skladování a údržbu a drobné opravy, 2 původně obytné domy naposled sloužící pro administrativu, objekt vodárny, objekt kanceláří (buňky), objekt jímky, a objekt technické vybavenosti (mimo areál) a dále 3 pozemky pod budovami (2 obytnými budovami a skladem v rohu areálu u ul. Hlavní) a dvěma pozemky v okolí staveb a jedním pozemkem mimo areál.

Všechny hodnocené stavby jsou dlouhodobě bez využití a základní údržby ve zhoršeném až špatném stavebně-technickém stavu, s výjimkou 3 staveb, které jsou ve stavu havarijním (objet kanceláří – buňky, a 2 obytné domy).

STAVBY

a) Administrativní objekt (buňky) bez č.p.

Jedná se o objekt umístěný na severním okraji areálu, na pozemku parc.č. 1215/6. Budova je dvoupodlažní, a původně sloužila pro administrativu. Budova je bez základů, sestavená z 20 buněk (objektů např. pro zařízení staveniště) samonosné ocelové konstrukce, opláštění je dřevěné, okna jsou dřevěná. Oceňovaná budova je ke dni ocenění ve velmi špatném až havarijním stavebně-technickém stavu.

b) Jímka

Jedná se o objekt bez č.p., umístěný na pozemku parc.č. 1223/7. Objekt se nachází v severní části areálu vedle bednářny a původně sloužil jako jímka dešťových vod.

c) Bednářna č.p. 281

Jedná se o budovu na severní straně areálu, umístěná na pozemku parc.č. 1219 a severozápadním rohem je navazuje na sousední provozní budovu. Budova je dvoupodlažní, nepodsklepená. Nosná konstrukce je zděná, střecha je sedlová s dřevěným krovem. Podlahy jsou převážně dřevěné. Okna jsou dřevěná. Původně se budova využívala jako dílna, a sklad se zázemím. Budova byla původně vytápěná, napojená na elektro, vodu a kanalizaci. Ke dni ocenění je v mírně horším stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

d) Dřevěný sklad bez č.p.

Jedná se o sklad na západní straně areálu, umístěný na pozemku parc.č. 1223/2. Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený, dřevěné konstrukce se sedlovou střechou. Budova byla využívána především pro skladování. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

e) Objekt vodárny bez č.p.

Jedná se o objekt na západní straně areálu vedle dřevěného skladu, umístěný na pozemku parc.č. 1223/4. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený. Nosná konstrukce je zděná. Ke dni

ocenění je objekt v mírně horším stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

f) Objekt jesenická bez č.p.

Jedná se o objekt umístěný v jihozápadní rohu areálu, umístěný na pozemku parc.č. 1228/2. Tato budova byla využívána jako sklad. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený. Nosná konstrukce je ocelová příhradová se sedlovou střechou. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu.

g) Administrativní budova č.p. 664

Jedná se o objekt na jižní straně areálu, který je součástí pozemku parc.č. 1224/1. Objekt je dvoupodlažní, podsklepený s využívaným podkrovím. Nosná konstrukce je zděná s valbovou střechou, která je krytá plechovou krytinou. Okna jsou dřevěná, dvojitá. Podle původní projektové dokumentace byl objekt postaven jako bytový, později byla budova využívána pro administrativu. Budova byla vytápěná a napojena na inženýrské sítě. Ke dni ocenění je objekt ve velmi špatném až havarijním stavebně-technickém stavu.

h) Obytný dům č.p. 345

Jedná se o objekt na jižní straně areálu, který je součástí pozemku parc.č. 1225/1. Objekt je dvoupodlažní, z části podsklepený s podkrovím. Nosná konstrukce je zděná s polovalbovou střechou, která je krytá plechovou krytinou. Okna jsou dřevěná. Podle původní projektové dokumentace byl objekt postaven jako bytový, později byla budova využívána pro administrativu. Budova byla kdysi vytápěná a napojena na inženýrské sítě. Ke dni ocenění je objekt ve velmi špatném až havarijním stavebně-technickém stavu.

i) Mechanická dílna bez č.p.

Jedná se o dva na sebe navazující objekty umístěné v jihozápadní rohu areálu, umístěné na pozemku parc.č. 1223/3. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený, dvoulodní. Nosná konstrukce je zděná v kombinaci s ocelovou konstrukcí a se sedlovou střechou, krytou plechovou krytinou. Okna jsou ocelová jednoduchá. Podlahy jsou betonové. Budova byla vytápěná. Ke dni ocenění se v budově nachází původní strojní vybavení. Ke dni ocenění je objekt v horším stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

j) Objekt údržby bez č.p.

Jedná se o objekt umístěný v jihozápadní rohu areálu, který se nachází na pozemku parc.č. 1228/3. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený se zděnou vestavbou. Nosná konstrukce je ocelová s vyzdívkou se sedlovou střechou. Krov je ocelové konstrukce. Okna jsou ocelová jednoduchá. Podlahy jsou betonové. Budova byla kdysi vytápěná a napojena na inženýrské sítě. Ke dni ocenění je objekt v horším stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

k) Sklad n bez č.p.

Jedná se o objekt na jihovýchodním okraji areálu, umístěný na pozemku parc.č. 1222/2. Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený, nezateplený. Na objekt navazuje přístřešek z ocelové konstrukce. Nosná konstrukce je ocelová se sedlovou střechou, opláštění je jednoduchým vlnitým plechem, část obvodového pláště je vyzděný. Krov je tvořen ocelovým příhradovým vazníkem. Část obvodového pláště je s prosklením, s jednoduchými ocelovými okny. Podlahy jsou dřevěné a betonové. Budova se využívala pro skladování výrobků. Budova je napojena pouze na elektro. Ke dni ocenění je objekt v průměrném stavebně-technickém stavu.

l) Objekt bez č.p.

Jedná se o objekt technické vybavenosti, který je umístěn mimo areál za hlavní železniční tratí směr Frenštát pod Radhoštěm na západ od areálu, a nachází se na pozemku parc.č. 2149. Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený. Nosná konstrukce je zděná. Ke dni ocenění je objekt v havarijním stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

POZEMKY

Jedná se o pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 2518, a to parc.č. 1224/1, 1225/1 a 1222/2, jejichž součástí jsou hodnocené stavby v areálu. Dále se jedná o pozemky tvořící okolí administrativní a obytné budovy parc.č. 1224/2, 1225/2. Pozemky v areálu jsou v rovině a mají celkovou výměru 2 196 m². Areál je napojen na inženýrské sítě: elektro, plyn, vodu a



kanalizaci. Dle platného územního plánu se nachází v zóně pro výrobu a skladování – lehký průmysl. Pozemek parc.č. 1808/1 je umístěn mimo areál a jedná se o nestavební pozemek.

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky ve vlastnictví společnosti NORMA MB spol. s.r.o. Ostatní vybrané pozemky v areálu, které jsou oceněny pouze pro pomocné, doplňkové výpočty jsou zapsány na LV č. 2868 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí ve vlastnictví společnosti NORMA Frýdlant n. Ostr, spol. s.r.o. .

Pozemky nacházející se mimo areál ve vlastnictví NORMA MB spol. s.r.o.:

Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku, způsob využití
1808/1	8	ostatní plocha, neplodná půda
Celkem	8	

Pozemky nacházející se v areálu ve vlastnictví NORMA MB spol. s.r.o.:

Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku, způsob využití
1224/2	602	ostatní plocha, jiná plocha
1225/2	364	ostatní plocha, jiná plocha
1224/1	370	zastavěná plocha a nádvoří (budova č.p. 664 - admin.)
1225/1	160	zastavěná plocha a nádvoří (budova č.p. 345 – obytn.d.)
1222/2	700	zastavěná plocha a nádvoří (budova bez č.p. – sklad n)
Celkem	2196	

Pozemky nacházející se v areálu pod oceňovanými stavbami ve vlastnictví NORMA Frýdlant n. Ostr, spol. s.r.o.:

Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku, způsob využití
1215/6	140	zastavěná plocha a nádvoří
1223/7	58	zastavěná plocha a nádvoří
1219	276	zastavěná plocha a nádvoří
1223/2	980	zastavěná plocha a nádvoří
1223/4	50	zastavěná plocha a nádvoří
1228/2	440	zastavěná plocha a nádvoří
1223/3	302	zastavěná plocha a nádvoří
1228/3	202	zastavěná plocha a nádvoří
2149	31	zastavěná plocha a nádvoří

Pozemky nacházející se v areálu které tvoří přístup k oceňovaným nemovitostem ve vlastnictví NORMA Frýdlant n. Ostr, spol. s.r.o.:

1217	332	ostatní plocha, ostatní komunikace
1223/1	18 407	ostatní plocha, manipulační plocha
Celkem	21 218	



Zatížení a omezení vlastnických práv

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí - LV č. 2518 pro obec Frýdlant nad Ostravicí, k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, na oceňovaných nemovitostech vážnou níže uvedená práva a závady.

V oddíle C listu vlastnictví je zapsáno:

- zástavní právo smluvní ve prospěch Československé obchodní banky, a.s.
- zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky Československé obchodní banky, a.s.
- zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky TOZOS spol. s.r.o.
- nařízení prodeje zástavy

V oddíle D listu vlastnictví je zapsáno:

- nařízení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a dražební vyhláška
- prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona
- změna číslování parcel
- změna výměr obnovou operátu

Dle podkladů předložených k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.6. Metodologie ocenění

Obecné předpoklady pro volbu metody ocenění:

Ocenění je provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny (nebo tržní hodnoty) oceňovaného nemovitého majetku, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obecně platné předpisy v oblasti oceňování kladou důraz na reálnost ocenění a zároveň vyžadují určitou stabilitu zjišťované hodnoty. Odhad **obvyklé ceny** nemovitého majetku je dle definice obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 2 zákona o oceňování majetku možné provést pouze na základě porovnání se sjednanými cenami. Vzhledem, ke skutečnosti, že v databázi sjednaných prodejů nemáme dostatek údajů o srovnatelných sjednaných cenách obdobných nemovitostí (údaje o velikosti, stavu, podmínkách transakce apod.), stanovujeme **tržní hodnotu majetku**, která v tomto případě také odpovídá odhadované prodejní ceně.

V ocenění tedy bude zjišťována tržní hodnota ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Tržní hodnotou se 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 uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odhad tržní hodnoty je zpracován k datu ocenění uvedenému v předchozí kapitole. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na tržní hodnotu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ocenění tj. zjištění věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda srovnávací



Charakteristiky jednotlivých použitých metod:

3.6.1. Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení staveb v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). K takto stanovené věcné hodnotě staveb se připočte hodnota všech pozemků, stanovená na základě porovnávacího přístupu.

Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů, a to dle předpisů upravujících měření staveb. Jedná se o zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění novely č. 350/2012 Sb., dále vyhlášku č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a původní normu ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá staří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85 %, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Výsledná věcná hodnota nemovitostí stanovená nákladovým přístupem je tedy rovna součtu věcné hodnoty staveb (reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení) a hodnoty pozemků.

3.6.2. Metoda výnosová (příjmová)

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitostí vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitekosti.

Výnosovou hodnotu nemovitosti je možné stanovit v zásadě dvěma způsoby, z nichž v České republice se v současné době používá zejména metoda kapitalizace stabilizovaného, trvale dosažitelného ročního výnosu příslušnou úrokovou mírou kapitalizace.

Výnosová hodnota, tj. **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle se určí dle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že vlastník nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvalého výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl kumulován kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Vychází se při tom z možného průměrného bezrizikového (či málo rizikového) zúročení peněz na kapitálovém trhu (např. státní dluhopisy, hypotéční zástavní listy)

s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi (tj. zvýšením o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti).

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění trvalého výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostor
- apod.

Uvedené náklady, hrazené mimo nájemné, se nepodílí na tvorbě výnosu.

Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

3.6.3 Metoda srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které byly realizovány zejména v průběhu uplynulých dvanácti měsíců. To proto, že za delší dobu údaje ztratily svou vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena pro srovnatelné nemovitosti se zohledněním současné situace na trhu.



4. Posudek

4.1. Ocenění - volba metody ocenění, její aplikace, výpočty

Předmětné nemovitosti jsou pro účely stanovení tržní hodnoty hodnoceny **metodou věcné hodnoty (nákladovou metodou)**. Nemovitosti se dále oceňují **výnosovou metodou**, protože obdobné nemovitosti se v dané lokalitě pronajímají a dosažitelné nájemné v místě obvyklé lze objektivně zjistit. Nemovitosti se hodnotí rovněž **srovnávací metodou**, neboť dle dostupných údajů bylo ke dni ocenění na trhu v dané lokalitě s nemovitostmi s obdobným využitím obchodováno nebo byly nabízeny prostřednictvím realitní inzerce, proto lze srovnatelnou cenu objektivně zjistit. Ocenění srovnávací a výnosovou metodou bude provedeno nejprve za předpokladu, že oceňované stavby jsou bez právních závad. Vyhodnocení vlivu nejednotnosti vlastnictví staveb a pozemků bude provedeno pomocnou metodou tj. rozdělením hodnoty pozemků a staveb v závěru ocenění.

4.2. Ocenění nákladovou metodou – zjištění věcné hodnoty

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU firmy RTS Brno. Opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem.

Budovy

Číslo objektu	Stavba	Zastavěná plocha 1.NP [m ²]	Obestavěný prostor [m ³]	Jednotková cena [Kč/m ³] - dle RTS	Redukční koeficient	Jednotková cena [Kč/m ³]	Reprodukční hodnota [Kč]	Opotřebení lineární [%]	Věcná hodnota [Kč]
1	buňky	140	714	3 700	0,85	3145	2 245 530	90	224 553
2	jímka	58	348	5 000	0,9	4500	1 566 000	80	313 200
3	bednárna	266	1 603	6 620	0,85	5627	9 018 112	65	3 156 339
4	dřevěný sklad	420	2 373	3 990	0,7	2793	6 627 789	60	2 651 116
5	vodárna	50	200	5 680	0,85	4828	965 600	65	337 960
6	jesenická	440	2 156	3 700	0,7	2590	5 584 040	65	1 954 414
7	administrativa	377	4 022	5 810	0,85	4939	19 863 556	90	1 986 356
8	obytný dům	161	1 602	5 810	0,85	4939	7 909 511	90	790 951
9	mechanická	302	1 299	3 990	0,7	2793	3 626 990	75	906 747
10	údržba	200	900	3 990	0,7	2793	2 513 700	65	879 795
11	sklad n	700	5 698	3 990	0,65	2594	14 777 115	60	5 910 846
12	budova i	31	155	6 620	0,85	5627	872 185	90	87 219
Celkem		3 145	21 069				75 570 127		19 199 495



Reprodukční hodnota nemovitostí celkem činí (po zaokrouhlení) 75 570 127 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 19 199 495 Kč.

Ocenění pozemků

Pro ocenění pozemků se využívá metoda srovnávací hodnoty. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu se obvyklé ceny obdobných pozemků pohybují v průměru v rozmezí 500 až 1 000 Kč/m² v závislosti na určení územním plánem, velikosti, konkrétním umístění pozemků, dopravním napojení a vybavenosti inženýrskými sítěmi. U pozemku mimo areál je proveden odhad ceny na úrovni cen nestavebních pozemků umístěných v zástavbě k bydlení, které se pohybují v místě v průměru v rozmezí 50 až 100 Kč/m² v závislosti na velikosti.

Výpočet ceny pozemků

Výměra pozemku nacházejícího se mimo areál ve vlastnictví NORMA MB spol. s.r.o.:	m ²	8
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	100
Cena pozemku celkem	Kč	800
Výměra pozemků nacházejících se v areálu ve vlastnictví NORMA MB spol. s.r.o.:	m ²	2 196
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	800
Cena pozemků celkem	Kč	1 756 800
Výměra pozemků nacházejících se v areálu ve vlastnictví NORMA Frýdlant nad Ostravicí spol. s.r.o.:	m ²	21 218
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	800
Cena pozemků celkem	Kč	16 974 000
Celková cena pozemků	Kč	18 732 000

Tržní hodnota pozemků činí při celkové ploše 23 422 m² celkem 18 732 000 Kč.



Rekapitulace nákladového ocenění	
Nákladová cena – reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	75 570 127 Kč
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	19 199 495 Kč
Pozemky	18 732 000 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	37 931 495 Kč

4.3. Ocenění metodou výnosovou

Oceňovaný soubor nemovitostí je hodnocen výnosovou metodou za účelem získání tržní hodnoty hodnoceného majetku ve stavu pronajimatelném tzn. za těchto předpokladů:

- provozuschopnosti pronajmutelných prostor,
- umístění na vlastních pozemcích bez nutnosti dodatečného pronájmu pozemků pod stavbami a obslužných ploch
- zajištěného přístupu k hodnoceným nemovitostem

Výpočet výnosové hodnoty je tedy proveden pouze jako pomocný výpočet za účelem zjištění tržní hodnoty oceňovaného majetku. Hodnoceny jsou pouze budovy a objekty, které jsou běžně pronajimatelné (ne objekty technického charakteru) a objekty v technickém stavu mimo havarijní stav (tzn. nejsou hodnoceny obytný dům, administrativní budovy ad.). V rámci výnosové metody budou tedy hodnoceny pouze objekty dle níže uvedeného přehledu.

Souhrnná výměra pronajimatelných **užitných ploch** činí **2 628 m²**, které jsou dále pro ocenění rozděleny dle druhu využití, vybavení a stavu takto:

I.kategorie – zděné provozní budovy vytápěné - do této kategorie bude zahrnut pouze objekt c) Bednárný č.p. 281 - s výměrou užitných ploch s výměrou 221 m²

II.kategorie – provozní budovy a haly nevytápěné – výměra užitných ploch celkem 838 m² - do této kategorie budou zahrnuty objekty f) Sklad „Jesenická“ (s výměrou užitných ploch 396 m²), i) Mechanická dílna (s výměrou užitných ploch 272 m²) a j) Objekt údržby - s výměrou užitných ploch (s výměrou užitných ploch 170 m²)

III.kategorie – dřevostavby nezateplené, nevytápěné výměra užitných ploch celkem 1 569 m²
 - do této kategorie budou zahrnuty objekty d) Dřevěný sklad (s výměrou užitných ploch 624 m²) a k) Sklad n (s výměrou užitných ploch 945 m²)

Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z ploch využitelných k pronájmu a příslušně stanoveného nájemného. Pro zjištění výnosové hodnoty jsou uvažovány pronajimatelné nebytové prostory s celkovou výměrou 2 628 m².

Zdrojem pro stanovení této hodnoty jsou nájemní vztahy uzavřené s nájemci k nebytovým prostorům v nebytových prostorách, kde se srovnatelné obvyklé ceny za pronájem 1 m² nebytových prostor za rok v nemovitostech s obdobným vybavením s umístěním ve srovnatelné lokalitě v případě **provozních objektů (vytápěných)** pohybují v rozmezí **600 až 1 000 Kč/m²**, v případě **dílů a skladů (nevytápěných)** se pohybují v rozmezí **400 až 800 Kč/m²**.

Při pronájmu prostor je nutno vycházet z předpokladu, že prostory nejsou pronajaty ze 100 % všech pronajimatelných ploch a je tedy nutno snížit maximálně možný dosažitelný výnos z nájmu, v tomto konkrétním případě na 90 %. Při ocenění jsem s ohledem na atraktivitu umístění a stav nemovitostí uvažoval s mírou kapitalizace ve výši 10 %.

Výpočet výnosové hodnoty

Příjmy			
Dílny (vytápěné)		m ²	221
Nájemné		Kč/m ² /rok	800
Dílny, sklady (nevytápěné)		m ²	838
Nájemné		Kč/m ² /rok	600
Dřevostavby		m ²	1 569
Nájemné		Kč/m ² /rok	500
Koeficient snížení nájemného		%	0,90
Nájemné (celkem za rok)		Kč	1 464 100
Hrubé roční příjmy		Kč	1 317 690
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	42 172 882
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti	výpočet	Kč	20 000
Pojistné z budov	0,5 promile*RC	Kč	21 086
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	126 519
Běžná údržba a opravy, správa nemovitostí	0,7 % * RC	Kč	295 210



Výdaje celkem	P-V	Kč	462 815
Stabilizovaný výnos		Kč	855 139
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	10,0
Výnosová hodnota	Cv	Kč	8 551 387

Výnosovou hodnotu vybraných nemovitostí stanovujeme ve výši 8,551 mil. Kč.

4.4. Ocenění srovnávací metodou

Oceňovaný soubor nemovitostí je hodnocen srovnávací metodou za účelem získání tržní hodnoty hodnoceného majetku ve stavu za těchto předpokladů:

- umístění na vlastních pozemcích pod stavbami vč. vlastních obslužných ploch
- zajištěného přístupu k hodnoceným nemovitostem







Za tímto účelem jsou hodnocené nemovitosti hodnoceny vč. vybraných pozemků ve vlastnictví NORMA Frýdlant spol. s r.o.

Výpočet srovnávací hodnoty je rovněž proveden pouze jako pomocný výpočet za účelem zjištění odpovídající tržní hodnoty oceňovaného majetku.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **provozních objektech a areálech** uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, s umístěním na Frýdecko-Místecku, je ke dni ocenění **poptávka srovnatelná s nabídkou**. S přihlédnutím k umístění nemovitostí, jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňované nemovitosti jsou ke dni ocenění **obtížně obchodovatelné** resp. vzhledem k umístění části staveb na cizích pozemcích bez zajištěného přístupu **omezeně obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti (ceny po redukcii):

Č.	Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Foto nemovitosti	Stav nemovitosti	Užitná plocha (v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
					Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
1	Výrobní hala, ul. Na Aleji, Frýdek – Místek		průměrný stav (v provozu)	1 056	4 500 000	2021
					4 261	
2	Zemědělská budova jako část areálu, Veřovice		zhoršený stav (bez využití)	1 200	3 650 000	2021
					3 042	
3	Dvě ocelové skladovací haly s pozemky 11 246 m ² , ul. Myslivecká, Rychvald, okr. Karviná		průměrný stav	2 047	7 400 000	2020
					3 615	
4	Provozní areál (3 objekty pro výrobu, sklady a admin., s pozemky cca 7 tis. m ²), Hnojník, okr. Frýdek-Místek		dobrý	3 500	11 900 000	2020
					3 400	
5	Areál skladové budovy a skleníků s pozemky (21 818 m ²), ul. Metylovská, Frýdlant nad Ostravicí		dobrý	4 803	22 000 000	2019
					4 580	
7	Areál s komerční využitelností (vč. vestavby 3 bytů; bývalý statek), ul. Hlavní, Opava-Kylešovice		dobrý	2 500	9 950 000	2020
					3 980	

Vyhodnocení a shrnutí ocenění srovnávací metodou

Srovnatelné nebytové objekty a areály jsou umístěny převážně ve srovnatelných lokalitách v okolí a jsou převážně srovnatelného stavebně-technického stavu.

Kladný vliv na tržní hodnotu mají tyto faktory: umístění v poměrně atraktivní lokalitě z hlediska využití pro provozní účely a zejména velmi dobrá dostupnost strategických komunikací

Negativní vliv na tržní hodnotu: špatný stavebně-technický stav budov v areálu, většina staveb je umístěna na cizích pozemcích

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy. Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, srovnatelné **provozní objekty** (skladování, drobná výroba apod.) v průměru od **3 000 do 4 500 Kč za m² užitné plochy**.

Ceny srovnatelných nebytových objektů získaných z realitní inzerce jsou obvykle o 5 – 15 % nižší než ceny dosažené a takto jsou případně pro srovnání upraveny.

Pro výsledné určení srovnávací hodnoty je dále použita indexová metoda, která je považována při oceňování nemovitostí za velmi vhodnou, objektivizující odvozenou srovnávací hodnotu. Jedná se o metodiku oceňování založenou na hodnocení dosažených příp. inzerovaných cen obdobných nemovitostí upravenou koeficienty, které zohledňují polohu a umístění nemovitosti, výměru užitných ploch, stavebně-technický stav a vybavení, pozemek, a dále ostatní vlivy včetně odborné úvahy znalce, že výsledná cena se zjistí jako průměr odvozených hodnot srovnatelných nemovitostí:

Č.	Cena po redukcí	Poloha	Velikost	Stav a vybavení	Pozemek	Ostatní vlivy vč. úvahy znalce	KC (celk.koef.)	Odvozená cena v Kč za m ²
1	4 261	0,97	1,03	1,10	0,99	1,15	1,251	3 405
2	3 042	1,02	1,03	1,02	1,00	1,10	1,179	2 581
3	3 615	0,99	1,02	1,10	1,00	1,15	1,277	2 830
4	3 400	1,02	1,00	1,07	1,00	1,10	1,201	2 832
5	4 580	1,00	0,99	1,05	1,00	1,10	1,143	4 005
6	3 980	0,97	1,02	1,15	1,00	1,15	1,308	3 042
Průměr (odvozená jednotková cena v Kč za m²)								3 116
Minimum								2 581
Maximum								4 005

Na základě výše uvedených porovnaní a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, zejména k možnostem využití budov a hal pro provozní účely, odhaduji srovnatelnou cenu



vybraných nemovitostí tj. předmětné části provozního areálu včetně přilehlých pozemků variantně, a to ve třech kategoriích v závislosti na stavebně – technickém stavu, použitých konstrukcích a vybavení a možnostech konkrétního využití objektů ke dni ocenění takto:

Typ užitných ploch / budova	Měrná jednotka	Množství	Cena za jednotku [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
I.kategorie – budovy a haly (objekt c, f, i, j)	m ²	1 059	3 000	3 177 000
II.kategorie – haly dřevostavby (objekty d, k)	m ²	1 569	2 800	4 393 200
III.kategorie – budovy v havarijním stavu (objekty a, g, h)	m ²	1 171	2 500	2 927 500
Celkem		3 799		10 497 700

Závěr srovnávací metody:

Výslednou srovnávací hodnotu hodnocených staveb v areálu a pozemků ve funkčním celku s nimi (vč. přístupových pozemků a pozemků pod stavbami) pak stanovujeme jako součet hodnot staveb rozdělených pro ocenění do 3 kategorií tj. celkem (po zaokrouhlení) na částku:

10,5 mil. Kč

Pozn.: Srovnávací hodnotu souboru nemovitostí jako celku (vybraných staveb v areálu vč. pozemků pod nimi a přístupových) tedy ke dni ocenění stanovujeme na základě výše uvedených výpočtů na částku **10,5 mil. Kč**, což v přepočtu na m² užitných ploch vybraných staveb v areálu odpovídá průměrné ceně ve výši 2 763 Kč/m².

4.4.1. Vyhodnocení vlivu umístění areálu na pozemcích jiného vlastníka v rámci srovnávací metody

Ocenění srovnávací metodou bylo provedeno za předpokladu, že oceňované stavby jsou bez zmíněných závad. Vyhodnocení vlivu nejednotnosti vlastnictví staveb a pozemků na srovnávací hodnotu nemovitostí je provedeno následujícím způsobem:

- a. v rámci stanovení věcné hodnoty nemovitosti je stanoven poměr samostatné hodnoty budov a pozemků ve funkčním celku se stavbami (část pozemků pod



- stavbami je ve vlastnictví vlastníka staveb, převážná část je ve vlastnictví jiného vlastníka)
- b. dále je stanovena srovnávací hodnota za předpokladu, že se oceňované budovy nachází na vlastních pozemcích
 - c. z vypočtené srovnávací hodnoty je pak poměrem rozdělena srovnávací hodnota na jednotlivé části, tj. budovy a pozemky ve funkčním celku se stavbami – vlastní a cizí (viz a)
 - d. následně je stanovena obvyklá (tržní) cena vybraných částí areálu, bez hodnoty pozemků ve vlastnictví jiných vlastníků (viz c)

Vyhodnocení ocenění nemovitostí srovnávací metodou

Ocenění právně zatížených nemovitostí (nejednotné vlastnictví staveb a pozemků) bylo provedeno výše uvedeným postupem, tedy za prvé oceněním nemovitostí bez zmíněné závady a dále je pomocnou metodou provedeno vyhodnocení vlivu nejednotnosti staveb a pozemků:

- a. v rámci stanovení věcné hodnoty nemovitosti byl stanoven poměr samostatné hodnoty budov, pozemků ve vlastnictví zadavatele a pozemků jiných vlastníků

Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	Cena v Kč	Podíl na celku (%)
Budovy	19 199 495 Kč	50,62
Pozemky vlastní (LV č. 2518)	1 757 600 Kč	4,63
Pozemky cizí (LV č. 2868)	16 974 400 Kč	44,75
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	37 931 465 Kč	1,00

- b. byla stanovena srovnávací hodnota nemovitostí za předpokladu, že se oceňované nemovitosti nachází na vlastních pozemcích

Ocenění srovnávací metodou	
Srovnávací hodnota nemovitostí jako celku	10 500 000 Kč
Srovnávací hodnota celkem (po zaokrouhlení)	10 500 000 Kč



- c. z vypočtené srovnávací hodnoty byla rozdělena hodnota jednotlivých částí dle poměrů stanovených u věcné hodnoty (viz a)

Samostatná položka	Podíl na celku (%)	Cena podílu na celku
Samostatná hodnota budov	50,62	5 314 705 Kč
Samostatná hodnota vlastních pozemků	4,63	486 530 Kč
Samostatná hodnota cizích pozemků	44,75	4 698 765 Kč
Obvyklá cena celkem	1,00	10 500 000 Kč

- d. následně byla stanovena hodnota budov a vlastních pozemků, bez pozemků jiných vlastníků, odečtením hodnoty těchto pozemků (viz c)

Obvyklá cena nemovitostí jako celku	10 500 000 Kč
Podíl hodnoty cizích pozemků	4 698 765 Kč
Obvyklá cena nemovitostí po odečtení podílu cizích pozemků	5 801 235 Kč

Výsledná srovnávací hodnota nemovitostí, se zohledněním nejednotného vlastnictví staveb a pozemků, v tomto případě činí (po zaokrouhlení) **5,8 mil. Kč.**



5. Odůvodnění

Po řádném provedení kontroly postupu podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti shrnujeme:

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení hodnoty vybraného nemovitého majetku zapsaného na listu vlastnictví č. 2518 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, pro účely pro insolvenční řízení.

Pro stanovení tržní hodnoty hodnoceného nemovitého majetku byla použita metoda nákladová, výnosová a srovnávací. Při stanovení tržní hodnoty oceňovaného nemovitého majetku bylo přihlédnuto k metodě výnosové a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů, se zohledněním opotřebení. Ve vyhodnocení srovnávací metody pak byl proveden další pomocný výpočet výsledné srovnávací hodnoty, který zohledňuje právní situaci hodnoceného souboru nemovitého majetku, když předmětem ocenění jsou stavby, převážně umístěné na pozemcích jiného vlastníka, bez dalších okolních pozemků, které tvoří přístup. Takto stanovenou tržní hodnotu považujeme za nejlépe odpovídající hodnotu, která také odpovídá odhadované prodejní ceně.

Rekapitulace ocenění

Reprodukční a věcná hodnota stanovená nákladovou metodou	
Nákladová cena – reprodukční hodnota (po zaokrouhlení)	75 570 127 Kč
Nákladová cena – věcná hodnota (po zaokrouhlení)	19 199 495 Kč
Pozemky vlastní (LV č. 2518)	1 757 600 Kč
Pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků cizí (LV č. 2868)	16 974 400 Kč
Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení)	37 931 495 Kč

Ocenění výnosovou metodou	
Hodnocená část areálu (po zaokrouhlení)	8 551 000 Kč



Ocenění srovnávací metodou	
Hodnocená část areálu (po zaokrouhlení)	10 500 000 Kč
Hodnocená část areálu se zohledněním nejednotného vlastnictví staveb a pozemků (po zaokrouhlení)	5 800 000 Kč



6. Závěr

Tento posudek byl zpracován za účelem zjištění hodnoty nemovitostí pro insolvenční řízení.

Předmětem ocenění byly nemovitosti zapsané na LV č. 2518 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek, a to část provozního areálu tvořeného pozemky parc.č. 1224/1 a 1225/1, jejichž součástí jsou budovy č.p. 664 a 345, pozemek parc.č. 1222/2, jehož součástí je budova bez č.p., a dále pozemky parc.č. 1224/2, 1225/2, 1808/1 a dále stavby na pozemcích parc.č. 1215/6, 1219, 1223/2, 1223/3, 1223/4, 1223/7, 1228/2, 1228/3 a 2149. Současným vlastníkem nemovitostí je společnost NORMA MB spol. s.r.o., se sídlem Na drahách 246,739 25 Sviadnov, IČ: 48393851.

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností, s přihlédnutím k výstupům metody nákladové, výnosové i srovnávací je stanovena tržní hodnota předmětného nemovitého společností NORMA MB spol. s.r.o. ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní hodnotě k datu ocenění, a to po zaokrouhlení na částku celkem:

5,8 mil. Kč

slovy: pětmilionůosmsettisíc Kč

Znalecká doložka

Dne 30. března roku 2005 rozhodl ministr spravedlnosti České republiky v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů o zapsání společnosti Ostravská znalecká a.s. do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro:

oceňování podniků,
oceňování nemovitého majetku,
oceňování movitého majetku,
oceňování nehmotného majetku a majetkových práv,
oceňování pohledávek a závazků,
oceňování hodnoty obchodních podílů a cenných papírů,
účetnictví,
daně – daňová problematika.

Znalecký úkon je v evidenci znaleckých posudků zapsán pod pořadovým číslem 1364/89/21.

Zpracovatelé:

Ing. František Vlček

znalec v oboru ekonomika a stavebnictví

Konzultant: konzultant nebyl přibrán

Znalecká odměna: smluvní

V Ostravě dne 16. 07. 2021



Mgr. Pavel Procházka

statutární zástupce znalce



Seznam příloh ke znaleckému posudku č. 1364/89/21

1. výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 2518 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí (s vyznačením oceňovaných nemovitostí)
2. kopie katastrální mapy z databáze www.cuzk.cz
3. ortofotomapa z databáze www.cuzk.cz
4. situační plánek a výřezy z leteckého snímku
5. fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2021 14:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 5965 / 2011 pro AB insolvence, v.o.s.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 2518

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov	48393851	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1222/2	700	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, výroba				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1222/2				
1224/1	370	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Frýdlant, č.p. 664, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1224/1				
1224/2	602	ostatní plocha	jiná plocha	
1225/1	160	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Frýdlant, č.p. 345, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1225/1				
1225/2	364	ostatní plocha	jiná plocha	
1808/1	8	ostatní plocha	neplodná půda	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Frýdlant, č.p. 281	výroba	1219, LV 2868	
bez čp/če	jiná st.	1215/6, LV 2868	
bez čp/če	výroba	1223/2, LV 2868	
bez čp/če	výroba	1223/3, LV 2868	
bez čp/če	výroba	1223/4, LV 2868	
bez čp/če	jiná st.	1223/7, LV 2868	
bez čp/če	výroba	1228/2, LV 2868	
bez čp/če	výroba	1228/3, LV 2868	
bez čp/če	jiná st.	2149, LV 2868	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 5.075.000,- DEM

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela: 1225/2

Listina Smlouva V2 344/1996 o zřízení zástavního práva ze dne 31.1.1996, právní účinky vkladu ke dni 8.2.1996.

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2021 14:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 2518

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

POLVZ:312/1996

Z-2100312/1996-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 10.400.000,- Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1222/2

Listina Smlouva V2 978/1993 o zřízení zástavního práva ze dne 7.4.1993, právní účinky
vkladu ke dni 8.4.1993.

POLVZ:231/1993

Z-2100231/1993-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 105.286.236,37 Kč s příslušenstvím a nákladů
nalézacího řízení

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 1222/2, Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela:
1225/2, Parcela: 1808/1

Stavba: bez čp/če na parc. 1215/6, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/2, Stavba:
bez čp/če na parc. 1223/3, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/4, Stavba: bez čp/če
na parc. 1223/7, Stavba: bez čp/če na parc. 1228/2, Stavba: bez čp/če na parc.
1228/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2149, Stavba: Frýdlant, č.p. 281

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-296/2010 (29 EXE 3821/2010) ze dne
12.01.2011. Právní moc ke dni 14.05.2011.

Z-441/2011-802

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Ostrava 43 EX-910/2010 -8 (29 EXE 3647/2010) ze dne
31.01.2011. Právní moc ke dni 18.03.2011.

Z-7417/2011-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- k zajištění pohledávky ve výši 44.407,00 Kč s příslušenstvím a nákladů soudního
řízení

Oprávnění pro

TOZOS spol. s r.o., č.p. 120, 73953 Dolní Tošanovice,
RČ/IČO: 49610651

Povinnost k

Parcela: 1222/2, Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela:
1225/2, Parcela: 1808/1

Stavba: bez čp/če na parc. 1215/6, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/2, Stavba:
bez čp/če na parc. 1223/3, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/4, Stavba: bez čp/če
na parc. 1223/7, Stavba: bez čp/če na parc. 1228/2, Stavba: bez čp/če na parc.
1228/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2149, Stavba: Frýdlant, č.p. 281

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2021 14:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad
Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 2518

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-296/2010 (29 EXE 3821/2010) ze dne
12.01.2011. Právní moc ke dni 14.05.2011.

Z-441/2011-802

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu
Frýdek-Místek 143 EX-296/2010 -032 ze dne 10.11.2011.

Z-15452/2011-802

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení prodeje zástavy

Povinnost k

NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov,
RČ/IČO: 48393851

Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela: 1225/2

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zástavy Okresního soudu ve
Frýdku-Místku 18C-15/2006 ze dne 28.06.2006. Právní moc ke dni 18.08.2006.

Z-10973/2006-802

o Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov,
RČ/IČO: 48393851

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Frýdku-Místku 27 Nc-
6594/2008 (043 Ex 394/08) ze dne 13.05.2008; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-10273/2008-802

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov,
RČ/IČO: 48393851

Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela: 1225/2

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava 043 Ex-394/2008 (27 Nc 6594/08) ze
dne 25.06.2008. Právní moc ke dni 19.07.2008.

Z-10238/2008-802

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorského úřadu
Ostrava 043 EX-394/2008 ze dne 10.07.2008. Právní moc ke dni 19.07.2008.

Z-10919/2008-802

Dražební vyhláška

Povinnost k

NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov,
RČ/IČO: 48393851

Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela: 1225/2

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu
Ostrava 43 EX-394/2008 ze dne 08.08.2009.

Z-15524/2009-802

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2021 14:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 2518

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Ostrava 43 EX-394/2008 (změna usnesení) ze dne 04.09.2009.

Z-17187/2009-802

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Ostrava 43 EX-394/2008 ze dne 07.02.2011.

Z-3521/2011-802

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorského úřadu Ostrava EX-394/2008 (o odročení dražebního jednání) ze dne 20.04.2011.

Z-6003/2011-802

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: NORMA MB spol. s r.o., IČ: 48393851

Povinnost k

Parcela: 1222/2, Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela: 1225/2, Parcela: 1808/1

Stavba: bez čp/če na parc. 1215/6, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/2, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/3, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/4, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/7, Stavba: bez čp/če na parc. 1228/2, Stavba: bez čp/če na parc. 1228/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2149, Stavba: Frýdlant, č.p. 281

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Ostrava 43 EX-910/2010 (29 EXE 3647/2010) ze dne 31.01.2011.

Z-1892/2011-802

o Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

insolvenční správce: Mgr. Eva Budínová

Povinnost k

NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov, RČ/IČO: 48393851

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku KSOS 38 INS-5965/2011 -A5 ze dne 18.04.2011; uloženo na prac. Ostrava

Z-7617/2011-807

Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

- úpadce: NORMA MB spol. s r. o., IČO: 48393851

Povinnost k

Parcela: 1222/2, Parcela: 1224/1, Parcela: 1224/2, Parcela: 1225/1, Parcela: 1225/2, Parcela: 1808/1

Stavba: bez čp/če na parc. 1215/6, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/2, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/3, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/4, Stavba: bez čp/če na parc. 1223/7, Stavba: bez čp/če na parc. 1228/2, Stavba: bez čp/če na parc. 1228/3, Stavba: bez čp/če na parc. 2149, Stavba: Frýdlant, č.p. 281

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) ze dne 20.6.2011. Insolvenční věc: KSOS 38 INS 5965/2011.

Z-9522/2011-802

Nařízení exekuce

- pověřen soudní exekutor JUDr. Jiří Trojanovský, Exekutorský úřad Frýdek-Místek

Povinnost k

NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov, RČ/IČO: 48393851

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu ve Frýdku-Místku 29 EXE-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2021 14:15:03

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598143 Frýdlant nad Ostravicí

Kat.území: 635171 Frýdlant nad Ostravicí

List vlastnictví: 2518

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

3821/2010 (143 EX 296/2010) ze dne 20.09.2010. Právní moc ke dni 14.05.2011; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-296/2010 -031 (29 EXE 3821/2010) ze dne 10.11.2011; uloženo na prac. Frýdek-Místek

Z-16267/2011-802

Z-16267/2011-802

o Změna číslování parcel

Povinnost k

Parcela: 1808/1

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1224/2

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 2836/1993 kupní ze dne 12.8.1993, právní účinky vkladu ke dni 31.8.1993.

POLVZ:354/1993

Z-2100354/1993-802

Pro: NORMA MB spol. s r. o., Na drahách 246, 73925 Sviadnov

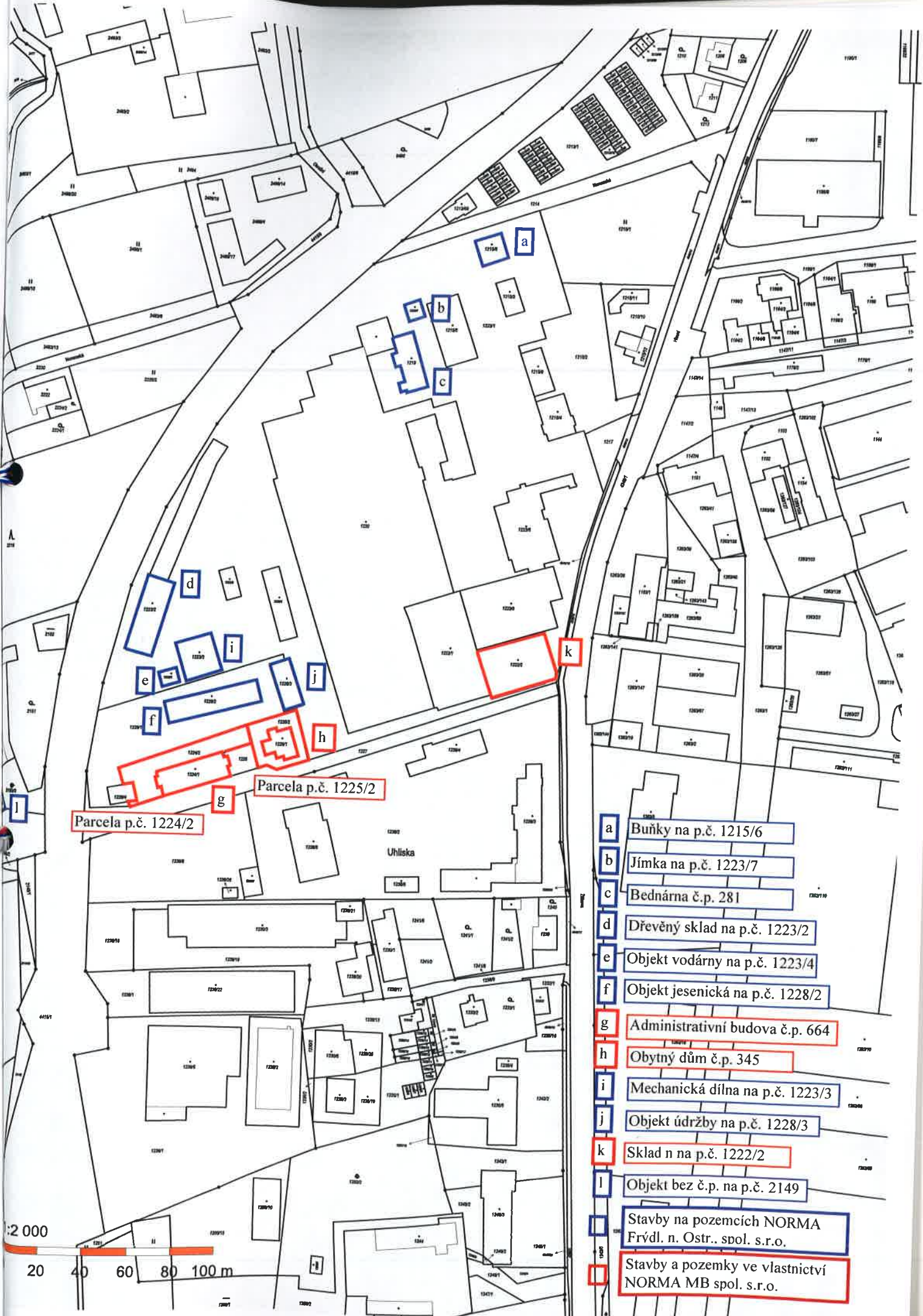
RČ/IČO: 48393851

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

Vyhotovil: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

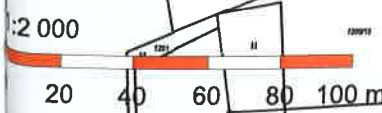
Vyhotoveno: 28.01.2021 14:26:29



Parcela p.č. 1224/2

Parcela p.č. 1225/2

Uhliska



- a Buňky na p.č. 1215/6
- b Jímka na p.č. 1223/7
- c Bednárna č.p. 281
- d Dřevěný sklad na p.č. 1223/2
- e Objekt vodárny na p.č. 1223/4
- f Objekt jesenická na p.č. 1228/2
- g Administrativní budova č.p. 664
- h Obytný dům č.p. 345
- i Mechanická dílna na p.č. 1223/3
- j Objekt údržby na p.č. 1228/3
- k Sklad n na p.č. 1222/2
- l Objekt bez č.p. na p.č. 2149
- Stavby na pozemcích NORMA Frýdl. n. Ostr., spol. s.r.o.
- Stavby a pozemky ve vlastnictví NORMA MB spol. s.r.o.



Parcela p.č. 1224/2

Parcela p.č. 1225/2

- a Buňky na p.č. 1215/6
- b Jímka na p.č. 1223/7
- c Bednárna č.p. 281
- d Dřevěný sklad na p.č. 1223/2
- e Objekt vodárny na p.č. 1223/4
- f Objekt jesenická na p.č. 1228/2
- g Administrativní budova č.p. 664
- h Obytný dům č.p. 345
- i Mechanická dílna na p.č. 1223/3
- j Objekt údržby na p.č. 1228/3
- k Sklad n na p.č. 1222/2
- l Objekt bez č.p. na p.č. 2149

Stavby na pozemcích NORMA Frýdl. n. Ostr., spol. s.r.o.






Stavby a pozemky ve vlastnictví NORMA MB spol. s.r.o.

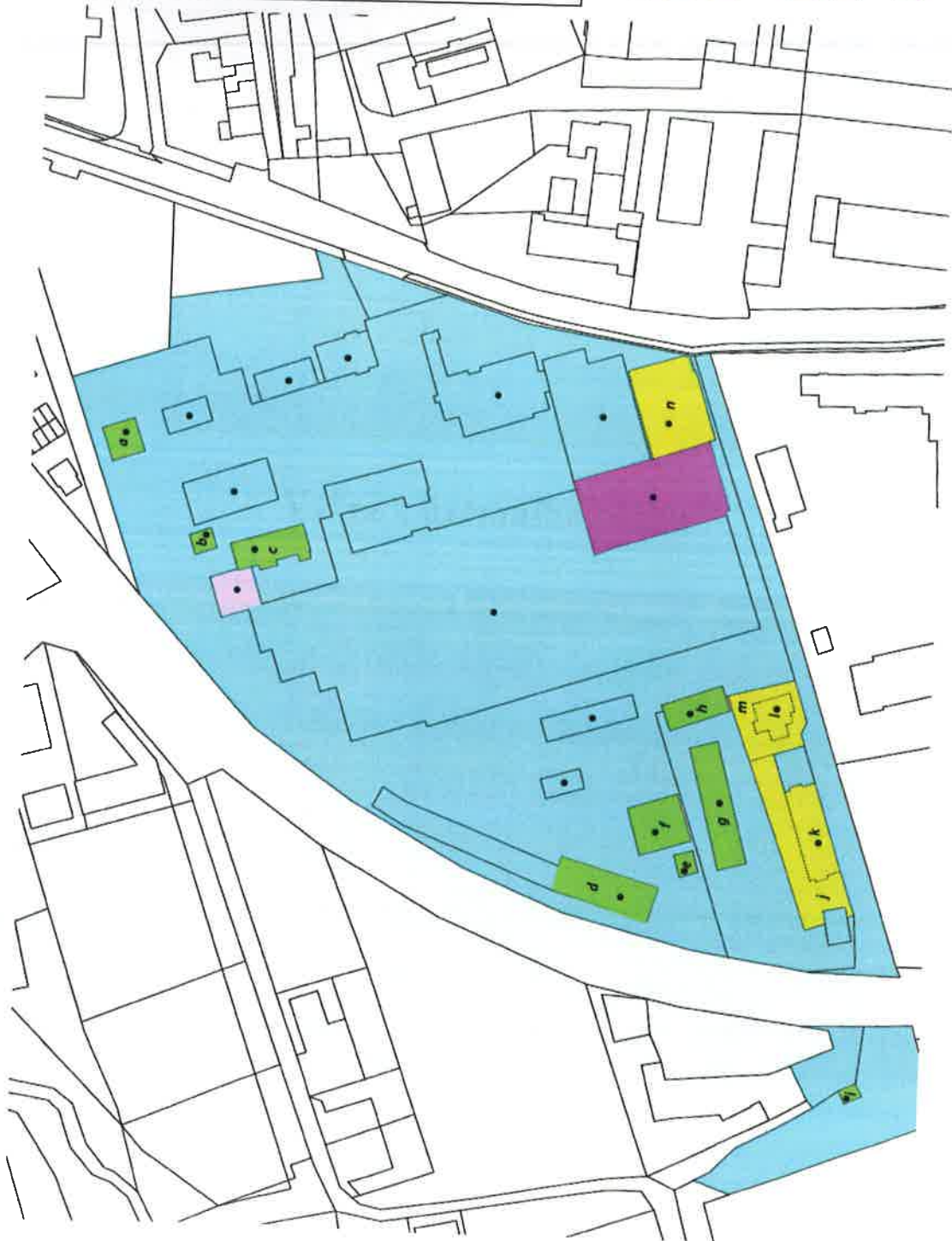
0 20 40 60 80 100 m

KÚ: Fydlant nad Ostravici

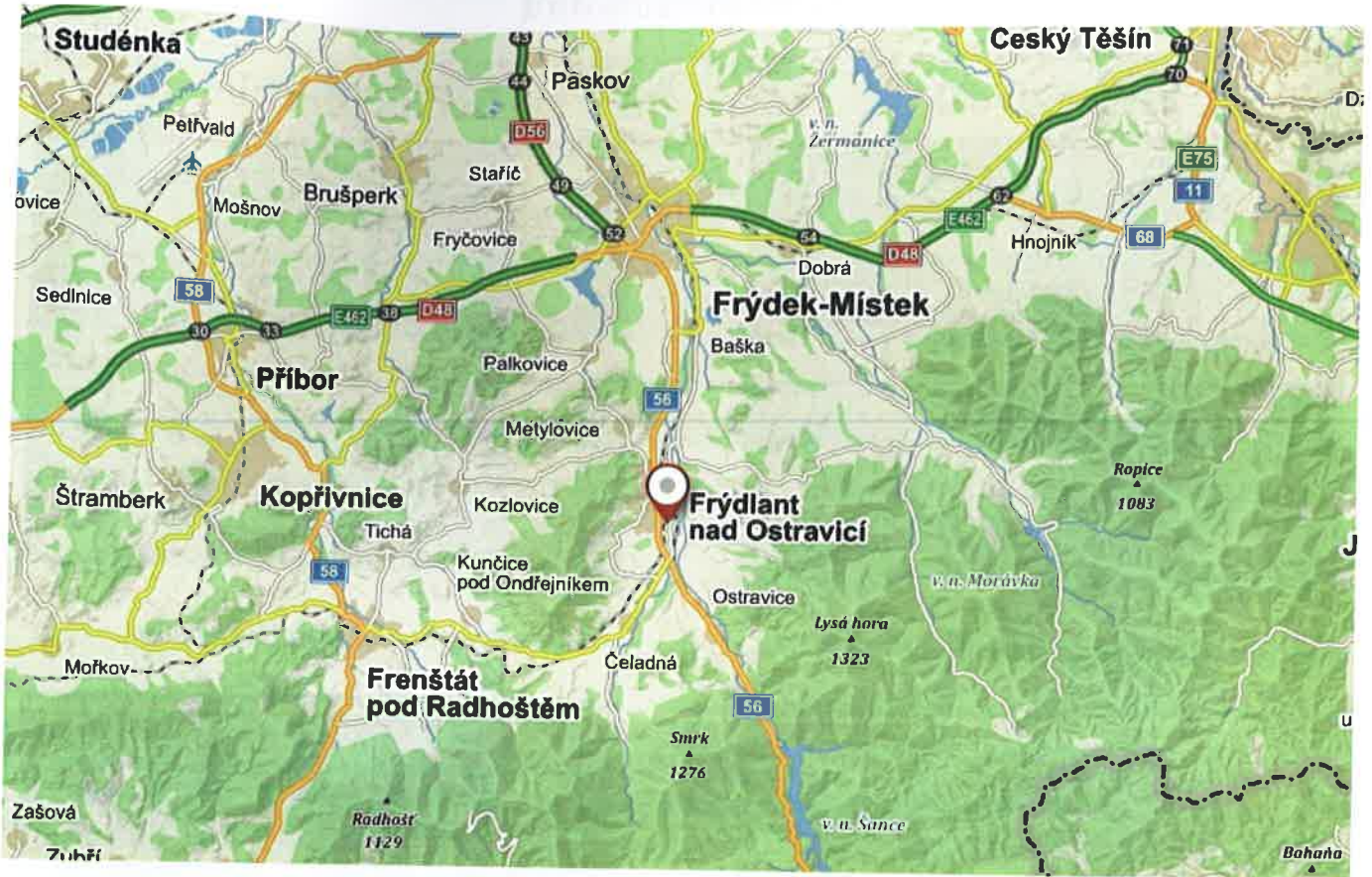
- a Stavba na p.č. 1215/6
- b Stavba na p.č. 1223/7
- c Stavba č.p. 281 na p.č. 1219
- d Stavba na p.č. 1223/2
- e Stavba na p.č. 1223/4
- f Stavba na p.č. 1223/3
- g Stavba na p.č. 1228/2
- h Stavba na p.č. 1228/3
- i Stavba na p.č. 2149
- j P.č. 1224/2
- k Stavba č.p. 664 na p.č. 1224/1
- l Stavba č.p. 345 na p.č. 1225/1
- m P.č. 1225/2
- n Stavba na p.č. 1222/2

Legenda

-  majetek firmy NORMA MB spol. s r.o.
-  stavba je majetkem firmy NORMA MB spol. s r.o. a stojí na pozemku firmy NORMA Fydlant n. Ostr., spol. s r.o.
-  majetek firmy NORMA Fydlant n. Ostr., spol. s r.o.
-  stavba bez majetku na pozemku firmy NORMA Fydlant n. Ostr., spol. s r.o.
-  majetek firmy MUSTER + CO, s.r.o.



Situační plánek



Výřez z územního plánu



plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Fotodokumentace

Administrativní budova



Obytný dům



Buňky



Objekt vodárny



Bednárna



Dřevěný sklad



Sklad n



Mechanická dílna



Jesenická



Objekt údržby



Objekt bez č.p.



