



ZNALECKÝ POSUDEK

32 / 765 / 18

JUDr. Jiří Jakoubek, PhD.

insolvenční správce

Jaroměř, Labská 59

Znalecký posudek číslo 32/765/18

NEMOVITÁ VĚC: Provozní areál společnosti ENERGEEN PROJEKT s.r.o., Provozní areál společnosti ENERGEEN PROJEKT s.r.o., Katastrální údaje: Kraj Olomoucký, okres Olomouc, obec Šternberk, k.ú. Šternberk, Adresa nemovité věci: Janáčkova 301/3, 785 01 Šternberk

O ceně

nemovitostí v katastrálním území a v obci Šternberk: pozemek stpč. 2819 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je budova čp. 301, pozemek ppč. 2820 (ostatní plocha, ostatní komunikace).

Objednatel posudku

JUDr. Jiří Jakoubek, PhD.
insolvenční správce
Labská 59
551 01 Jaroměř - Pražské Předměstí

Účel posudku

Provést ocenění nemovitostí cenou obvyklou.

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí v katastrálním území a v obci Šternberk: pozemek stpč. 2819, jehož součástí je budova čp. 301, pozemek ppč. 2820.

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení).
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 24.11.2018 za přítomnosti insolvenčního správce JUDr. Jiřího Jakoubka, PhD.

Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí je na listu vlastnictví číslo 764 pro katastrální území Šternberk v obci Šternberk zapsán jako vlastník ENERGEEN PROJEKT s.r.o., RČ/IČO: 26880342, Janáčkova 301/3, 78501 Šternberk.

Posudek vypracoval

Ing. Blanka Porcalová
znalec - obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Lipnice 21
544 01 Dvůr Králové nad Labem

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

A. Nález

Dokumentace a skutečnost

Oceňovaná nemovitost je provozní areál ve městě Šternberk, v její středové části, v městském bloku ohraničeném ulicemi Janáčkova, Komenského, Palouková a Masarykova. Celý areál se skládá ze dvou pozemků – stpč. 2819 (zastavěná plocha a nádvoří) a ppč. 2820 (ostatní plocha, ostatní komunikace) kú Šternberk a souboru budov čp. 301 (dle KN rodinný dům) na pozemku stpč. 2819 kú Šternberk. Pozemky tvoří jeden funkční celek.

Územní plán

Dle Územního plánu Šternberk, který nabyl účinnosti dne 05.02.2014, jsou pozemky stpč. 2819 a ppč. 2820 kú Šternberk, vymezené v současně zastavěném území ve stabilizované ploše s funkčním využitím SM – plocha smíšená obytná městská. Podmínky využití pro danou funkční plochu jsou územním plánem stanoveny takto: Hlavní využití - bydlení v bytových domech, bydlení ve víceúčelových objektech, občanské vybavení veřejné (výchova a vzdělávání, sociální služby, zdravotnické služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva) místního významu, občanské vybavení komerční (administrativa, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby) místního významu, občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Přípustné využití - bydlení v rodinných domech, ostatní doplňující zařízení přímo související s funkčním využitím jednotlivých ploch a zařízení a jejich provozem, stavby a zařízení drobné nerušící výroby, stavby a zařízení pro vědu a výzkum, podnikatelské inkubátory, infrastruktura cestovního ruchu, objekty a zařízení pro tělovýchovu a sport, venkovní otevřená zařízení pro tělovýchovu a sport do 1000 m², stavby a zařízení pro reklamu, parkoviště na terénu, řadové (skupinové) garáže, hromadné garáže (parkovací domy) nebo podzemní hromadné garáže pro uspokojení potřeb kapacity dopravy v klidu obyvatel a uživatelů dané plochy, veřejná zeleň, ochranná a izolační zeleň, nezbytné liniové trasy a plochy technické a dopravní infrastruktury, plochy veřejných prostranství, dětská hřiště. Nepřípustné využití - zařízení pro maloobchodní prodej nad 800 m² prodejní plochy, zařízení komerčního občanského vybavení velkoplošná a velkoprostorová, zařízení pro velkoplošný maloprodej a velkoobchodní prodej, společenská a zábavní centra, výstavní areály, administrativní komplexy a jiná komerční zařízení s vysokými nároky na dopravní obslužnost, hřbitovy, veškeré využití, které není v souladu s *hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím*, všechny činnosti, zařízení a stavby, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity stanovené příslušnými právními předpisy nad přípustnou míru.

Definice pojmu „nerušící výroba“ je územním plánem stanovena takto: **Nerušící výroba** – výrobní činnost, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a livity provoz a užívání staveb i zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru hygienickou kvalitu navazujícího území. Jde především o účinky hlukové, účinky zhoršující dopravní zátěž na komunikační síti a účinky zhoršující kvalitu ovzduší a prostředí. Nerušící výrobou se míní například drobná a řemeslná výroba, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroba potravin a nápojů, a další výroba odpovídající výše uvedené charakteristice.

Na pozemku stpč. 2819 kú Šternberk se nachází provozní budovy čp. 310 a další vedlejší budovy. Hlavní stavby tvoří dvě propojené průmyslové budovy s průmyslovou halou a administrativní vestavbou. Ve dvorní části jsou k budovám přistavěny skladové přístavby a budova bývalé kotelny s továrním komínem. Samostatné jsou další dvě budovy – sklad maziva a sklad s garážemi. Kovovýroba a opravy zemědělských strojů nesplňují kritéria nerušící výroby stanovené územním plánem.

Mezi budovami je zpevněná plocha ze železobetonových panelů na štěrkovém loži pocházející z roku 1990 provedená současně s venkovním kanalizačním rozvodem dešťové vody. V areálu je z roku 1990 zrekonstruovaná původní studna s elektrickým čerpadlem hluboká 12 m. Do areálu je zavedený z veřejných sítí kromě elektrické energie také plyn, vodovod a kanalizace. Celý areál je oplocený a přístupný je třemi vjezdy, oplocení je provedené z plných plechových desek.

Obec Šternberk má komplexní vybavenost - obchody s různorodým sortimentem, služby, zdravotnické zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj., veřejné sítě elektriky, vody, kanalizace a plynu. Obec je přístupná autobusovou i železniční dopravou.

Silné stránky

Budovy provozního areálu byly řádně udržované a jsou v dobrém stavebně technickém stavu.

Slabé stránky

Zápis v katastru nemovitostí - rodinný dům neodpovídá skutečnému stavu. Je nutné řešit změnu zápisu v katastru nemovitostí.

Pozemky provozního areálu se nacházejí dle platného územního plánu Šternberk v ploše smíšené obytné městské, kde podle regulativ je také přípustné využití: stavby a zařízení drobné nerušící výroby.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ANO | Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|--|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
|----|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|------------------------|
| ANO | Zástavní právo smluvní |
|-----|------------------------|

B. Obsah ocenění

Seznam oceněných položek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stpč. 2819, ppč. 2820

2. Hodnota budov

2.1. Provozní areál

OCENĚNÍ - Porovnávací metoda

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stpč. 2819, ppč. 2820

Pozemek stpč. 2819 je vedený ve výpisu z katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 4311 m². Na pozemku stojí provozní budova čp. 301 (dle KN rodinný dům) spolu s vedlejšími budovami. Pozemek ppč. 2820 druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha (dle KN ostatní komunikace) má výměru 1539 m². Oba pozemky patří stejnemu vlastníkovi jako stavby na pozemku stpč. 2819 a tvoří jeden funkční celek. Společně pozemky vytvářejí pravidelnou plochu obdélníkového tvaru o hraně 82 x 72 m, kde delší strany tvoří uliční čáry ulice Janáčkova a Palouková a kratší stranu uliční čára ulice Komenského. Zbývající strana tvoří hranici s pozemky soukromých vlastníků. Pozemky jsou v rovině, nejsou v žádném záplavovém území.

Cenové faktory, které jsou stejně hodnocené a neovlivňují cenu nemovitosti:
situace na trhu s nemovitostmi – situace je pro všechny porovnávané nemovitosti stejná, v poslední době nedošlo k zásadním výkyvům na trhu s nemovitostmi,
možnost zastavění pozemku (vztah k územnímu plánu) - všechny porovnávané nemovitosti jsou v zastavitelné ploše určené pro stavby lehké výroby a skladování,
vybavenost pozemku (napojení na síť) – pozemky bude možné napojit na všechny běžné sítě, dopravní dostupnost – pozemky jsou při veřejně přístupné komunikaci.

Faktory, které ovlivňují cenu nemovitosti:

vliv právních vztahů na prodejnost - oceňované pozemky jsou zatížené zástavním právem smluvním, poloha pozemků - město menší velikosti a menšího významu, širší střed obce, velikost pozemků – pozemky mají výměru 5850 m², záteže na pozemku – na pozemcích není žádný porost, je zde odstavený tovární komín bez dalšího využití.

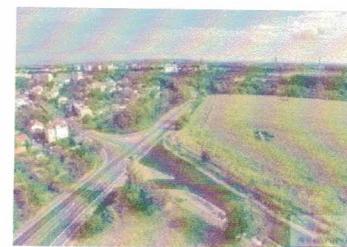
Dochází k redukci ceny, neboť ta vychází se z nabídkové ceny realitní kanceláře - koeficient přepočtu je 0,90.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej komerčního pozemku 14 474 m2
Lokalita:	Přerov - část obce Přerov II-Předmostí, okres Přerov
Popis:	Stavební pozemek o výměře 14.474m ² (200m x 70m) situovaný u budoucí mimoúrovňové křižovatky v Přerově Předmostí (dnes odbočka na Rokytnici). Inženýrské sítě - u pozemku vodovod, elektřina, asfaltová komunikace, v dosahu pozemku splašková kanalizace a plynovod (80m). Využití podnikatelská zóna P2 skladování a lehká výroba, od roku 2009 i služby (např. autosalon apod.). Dle dostupných informací ze zdroje Ředitelství silnic a dálnic bude úsek Přerov Lipník zprovozněn v roce 2018 (tato část se již buduje) a úsek Říkovice Přerov bude zprovozněn do roku 2021, tudíž nabízený pozemek bude v bezprostřední blízkosti budoucí dálnice. Část komunikace na Rokytnici zůstane v budoucnu zachována (budovaný objekt lze již dnes obsloužit s napojením právě na stávající komunikaci na Rokytnici).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena k prodeji	0,90
velikost pozemku - pozemky cca 3x větší	0,95
poloha pozemku - město střední velikosti a významu, okraj obce	1,15
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez omezení vlastnictví	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m²]
11.580.000	14.474	800,06	0,88	707,99

Název: Prodej komerčního pozemku 7 034 m²**Lokalita:** ulice Olomoucká, Litovel - část obce Litovel

Popis: Pozemek v Litovli pro komerční využití, pozemek o výměře 7 034 m² se nachází na frekventované a dobře přístupné Olomoucké ulici u hlavního tahu na Olomouc. K pozemku schváleny a vybudovány 2 sjezdy i pro nákladní automobily. Využití pozemku v souladu s územním plánem na obchod, služby, ubytování a stravování. Současný vlastník má kompletně vypracovaný projekt a zároveň již schválený záměr na umístění autobazaru a autoservisu. Veškeré sítě u pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena k prodeji	0,90
velikost pozemku - pozemky cca stejně velké	1,00
poloha pozemku - město menší velikosti a významu, okraj obce	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez omezení vlastnictví	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m²]
3.617.000	7.034	514,22	0,97	499,82

Název: Prodej komerčního pozemku 13 620 m²**Lokalita:** ulice Uničovská, Šternberk - část obce Šternberk

Popis: Pozemek o celkové rozloze 13.620 m², který se nachází v okrajové části města Šternberk, okr. Olomouc. Pozemek je umístěn mezi komunikacemi Litovelská a Dlouhá při výjezdu ze Šternberka směr Litovel naproti odbočce na Uničov, přístup z ulice Litovelská, lokalita U hřbitova. Pozemek je dobře viditelný. Územní plán má plochu označenu VD, což je plocha pro výrobu a skladování - drobná a řemeslná výroba. Hlavní využití - malovýroba, administrativa související s výrobou, vzorkové prodejny související s výrobou, stavby a zařízení pro reklamu, parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky. Inženýrské sítě všechny běžné. Nemovitost není zatížena zástavou ani exekucí.

Koefficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena k prodeji	0,90
velikost pozemku - pozemky cca 2,5x větší	0,95
poloha pozemku - město stejně, okraj obce	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez omezení vlastnictví	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koefficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8.512.500	13.620	625,00	0,92	577,13

Jednotková cena porovnávaného pozemku Přerov	707,99 Kč/m ²
Jednotková cena porovnávaného pozemku Litovel	499,82 Kč/m ²
Jednotková cena porovnávaného pozemku Šternberk	577,13 Kč/m ²
Zjištěná průměrná jednotková cena	594,98 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluživnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nadvoří	2819	4.311	594,98	1 / 1	2.564.959
ostatní plocha	2820	1.539	594,98	1 / 1	915.674
Celková výměra pozemků		5.850	Hodnota pozemků celkem		3.480.633

2. Hodnota budov**2.1. Provozní areál****Oceňovaná nemovitá věc**

Užitná plocha:	2.347,27 m ²
Obestavěný prostor:	15.123,97 m ³
Zastavěná plocha:	2.254,93 m ²
Plocha pozemku:	5.850,00 m ²

Budova čp. 3 - Budova III - montážní hala s administrativní vestavbou. V budově je v 1NP nebytová jednotka - provozovna, plynová kotelna, schodiště vedoucí až do podkroví, ve 2NP tři bytové jednotky a v podkroví jedna bytová jednotka. Za schodištěm je v 1NP provedená chodba, která propojuje budovy č. I, II a III. Budova byla postavena na přelomu 19. a 20. století jako administrativní budova s kancelářemi, skladem, garáží a dvěma bytovými jednotkami. Ve 40. letech minulého století byla provedena přistavba schodiště a dalších dvou bytových jednotek. Po roce 1990 byly kanceláře přestavěny na nebytovou jednotku se

samostatným vchodem z ulice a v roce 2015 byla vybudovaná plynová kotelna. Na budově byly po celou dobu její existence prováděny udržovací práce, takže je v dobrém stavebně technickém stavu. Budova má dvě nadzemní podlaží a podkroví, bývalé podzemní podlaží je zasypané a vstup zabetonovaný. Cihelné zdivo je na kamenných základech, klenbový strop nad 1NP rozepřený do ocelových profilů je podepřený ocelovými sloupy, strop nad 2NP je dřevěný trámový. Střecha je sedlová, tvoří ji dřevěný krov s plechovou krytinou.

Informace stavebního úřadu Šternberk – budova má kolaudaci pro truhlářství v 1NP a dva byty ve 2NP. Budova není užívaná v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím.

Zastavěná plocha	323,25 m ²
Podlahová plocha	590,57 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží	742,37 m ²
Obestavěný prostor	3601,44 m ³

Budova I - skladové prostory, svařovna, přípravná materiálu, montovna. Budova byla postavená ve stejném období jako budova III pro montážní ruční práce. V roce 1961 byly vybudované svařovna a sklady, v roce 2014 byla dokončena vestavba kanceláří místnost se serverem. Na budově byly po celou dobu její existence prováděny udržovací práce, takže je v dobrém stavebně technickém stavu. Budova je jednopodlažní, cihelné zdivo je na kamenných základech, na zdivu a vnitřních sloupech je konstrukce pilové střechy, která je ve svislých částech prosklená a v šikmých má plechovou krytinu.

Informace stavebního úřadu Šternberk – budova má kolaudaci pro stavebniny včetně prodejny, skladů, kanceláří, sociálního zařízení. Budova není užívaná v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím.

Zastavěná plocha	969,03 m ²
Podlahová plocha	865,26 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží	865,26 m ²
Obestavěný prostor	6180,98 m ³

Budova II - strojovna, sklad, kanceláře, šatny pro pracovníky. Budova byla postavená ve stejném období jako budova III. Byly v ní kanceláře pro vedení a řízení podniku, skladové prostory, strojovna a sociální zařízení pro zaměstnance. V roce 1964 proběhla přistavba šaten s místností v podkroví a rekonstrukce sociálního zařízení, v roce 1998 proběhla rekonstrukce kanceláří a byla zbudovaná nebytová jednotka se samostatným vstupem z ulice, v roce 2014 proběhla rekonstrukce sociálního zařízení a šaten. Na budově byly po celou dobu její existence prováděny udržovací práce, takže je v dobrém stavebně technickém stavu. Budova má jedno nadzemní podlaží. Cihelné zdivo je na kamenných základech, strop a zároveň střechu tvoří dřevěné vazníky. Střecha je sedlová s mírným sklonem s plechovou krytinou.

Informace stavebního úřadu Šternberk – budova má kolaudaci pro stavebniny, kancelář. Budova není užívaná v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím.

Zastavěná plocha	331,94 m ²
Podlahová plocha	337,27 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží	385,50 m ²
Obestavěný prostor	1567,73 m ³

Budova IV - původně kotelna k výrobě páry pro parní stroj s továrním komínem, který byl již vyřazen z provozu, od roku 1990 je budova využívána jako sklad. Budova je v dobrém

stavebně technickém stavu. Na kamenných základech je cihelné zdivo, na kterém je dřevěná střešní konstrukce s eternitovou vlnitou krytinou a světlíkem na hřebeni.

Informace stavebního úřadu Šternberk – budova má kolaudaci pro kotelnu a dílny. Budova není užívána v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím.

Zastavěná plocha	139,96 m ²
Podlahová plocha	113,55 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží	139,96 m ²
Obestavěný prostor	942,80 m ³

Budova V - dílna, garáž, sklad. Budova byla postavena v roce 1965 za účelem oprav, údržby a garážování zemědělské techniky a vozidel, což je i nynější využití. Je to samostatná jednopodlažní hala stojící zadní podélnou stěnou na hranici s ulicí Komenského. Konstrukce haly je ocelová s kovovými sloupy v betonových patkách, mezi kterými je výplňové cihelné zdivo. Sedlovou střechu tvoří kovové vazníky, na kterých je krytina z vlnitého plechu a zavěšený podhled z dřevotřískových desek.

Informace stavebního úřadu Šternberk – budova má kolaudaci pro dílnu, garáž sklad. Budova je užívána v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím.

Zastavěná plocha	391,62 m ²
Podlahová plocha	352,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží	391,62 m ²
Obestavěný prostor	2437,83 m ³

Budova VI - sklad maziv. Budova byla postavena v roce 1961 na místě dřevěné kolny a zděné prádelny a po celou dobu slouží jako sklad maziv. Je to druhá samostatná budova v areálu a její zadní stěna je na hranici s ulicí Paloukova. Budova je jednopodlažní s pultovou střechou. Na betonových základech je cihelné zdivo, strop je z PZ desek v ocelových profilech, na střešní nadezdívce je dřevěná trámová střešní konstrukce s eternitovou vlnitou krytinou.

Informace stavebního úřadu Šternberk – budova má kolaudaci pro sklad maziv. Budova je užívána v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím.

Zastavěná plocha	28,62 m ²
Podlahová plocha	22,56 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží	28,62 m ²
Obestavěný prostor	128,79 m ³

Budova VII - uhelna, sklad. Budova byla přistavěna k původní budově kotelny a k západní stěně budovy II po roce 1948 jako sklad uhlí. Je jednopodlažní s pultovou střechou, nemá strop. Na cihelném zdivu a vnitřním dřevěném sloupu je dřevěná trámová konstrukce střechy s plechovou vlnitou krytinou.

Informace stavebního úřadu Šternberk – budova má kolaudaci pro uhelnu, sklad. Budova je užívána v souladu s platným kolaudačním rozhodnutím.

Zastavěná plocha	70,51 m ²
Podlahová plocha	65,26 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží	70,51 m ²
Obestavěný prostor	264,40 m ³

Přístavba budovy I - sklad. Tato budova navazuje na přístavbu skladu uhlí, je provedená stejným technologickým postupem a ze stejných materiálů.

Přístřešek - venkovní sklad. Přístřešek je přistavěn k východní stěně budovy V, je to ocelová konstrukce s plechovou vlnitou krytinou.

Ceny porovnávaných nemovitostí bez ceny pozemku				
Plocha pozemku	Šternberk 5850 m ²	Uničov 422 m ²	Přerov 889 m ²	Šumperk 2412 m ²
Hodnota za 1 m ² pozemku	594,98 Kč	594,98 Kč	594,98 Kč	594,98 Kč
Hodnota pozemku	3.480.633 Kč	251.082 Kč	528.937 Kč	1.435.092 Kč
Prodejní cena celkem		5.200.000 Kč	5.000.000 Kč	5.400.000 Kč
Prodejní cena bez ceny pozemku		4.948.918 Kč	4.471.063 Kč	3.964.908 Kč

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej výrobní haly, prostoru 400 m ²		
Lokalita:	ulice Bezručovo nám., Uničov - část obce Uničov		
Popis:	Velmi zajímavý komplex pro podnikání - bývalý autoservis s firemním zázemím a vlastním bydlením. Komerční prostory tvoří vytápěné garáže se stáním, prostorem pro zvedáky a montážní jámou pro 5 automobilů. Garáže jsou opatřeny kvalitními průmyslovými vraty značky Hörmann. Součástí firemního zázemí jsou dve kanceláře, zasedací místnost s kuchyňským koutem, 2 x WC, sprcha. Vše po nedávné rekonstrukci - zateplení, nová okna, fasáda, odpady, kanalizace, střecha, elektrina, topení v mědi. Vytápění kombinované krbovými kamny s výměníkem, případně plynovým kotlem, ohřev vody el. bojlerem. Obytná část ve 2.NP byla nově přistavena před deseti lety. Jedná se o prostorný byt 2+kk s obytnou plochou 110m ² a terasou 29m ² . Výhody nemovitosti: soukromí, blízkost centra, maximální pohodlí pro práci, nízké náklady na vytápění i na případné opravy, možnost bydlení nebo ubytování zaměstnanců přímo v sídle firmy, parkovací plocha.		
Pozemek:	422,00 m ²		
Užitná plocha:	400,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Velikost objektu	1,20		
K2 Redukce pramene ceny	0,95		
K3 Vlastnictví	1,00		
K4 Věcná břemena a jiné právní závazky	0,80		
K5 Soulad s územním plánem	0,95		
K6 Kolaudační rozhodnutí	0,95		
K7 Poloha	0,95		
K8 Celkový stavebně technický stav	1,00		
K9 Technická vybavenost	1,00		
K10 Dopravní dostupnost	1,00		
K11 Rozvoj nemovitosti	1,00		
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _C
4.948.918	400,00	12.372	0,78
			Upravená j. cena
			[Kč/m ²]
			9.674



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej výrobní haly, prostoru 500 m²				
Lokalita:	ulice Gen. Fajtla, Přerov - část obce Přerov I-Město				
Popis:	Výrobní hala o výměře 500 m ² . Nosná podlaha světlá výška 8,6 m ² . Parkování podél haly. Do haly jsou dva přístupy, vratový systém výška 1x6m 2x 4m, bez zázemí. Hala je oddělena oddělovací požární stěnou. Kanalizace, voda, elektřina dostupná.				
Pozemek:	889,00 m ²				
Užitná plocha:	500,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Velikost objektu	1,20				
K2 Redukce pramene ceny	0,95				
K3 Vlastnictví	1,00				
K4 Věcná břemena a jiné právní závazky	1,00				
K5 Soulad s územním plánem	0,95				
K6 Kolaudační rozhodnutí	0,95				
K7 Poloha	0,90				
K8 Celkový stavebně technický stav	1,00				
K9 Technická vybavenost	1,05				
K10 Dopravní dostupnost	1,00				
K11 Rozvoj nemovitosti	0,95				
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]	
4.471.063	500,00	8.942	0,92	8.259	



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej výrobní haly, prostoru 450 m²				
Lokalita:	Šumperk, okres Šumperk				
Popis:	Autolakovna v průmyslové části obce Šumperk. V budově je zabudován lakovací box pro vozidla. Součástí jsou i dva stroje na míchání barev. Dále tři stříkací pistole, vysavače, infrazářič, excentrické brusky, leštěčky, vibrační hoblíky Rupes. Samozřejmostí je úplné zázemí pro zaměstnance, včetně WC, sprch, skladů a kanceláře.				
Pozemek:	2.412,00 m ²				
Užitná plocha:	450,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Velikost objektu	1,20				
K2 Redukce pramene ceny	0,95				
K3 Vlastnictví	1,00				
K4 Věcná břemena a jiné právní závazky	1,00				
K5 Soulad s územním plánem	1,00				
K6 Kolaudační rozhodnutí	1,00				
K7 Poloha	1,00				
K8 Celkový stavebně technický stav	1,00				
K9 Technická vybavenost	1,00				
K10 Dopravní dostupnost	1,00				
K11 Rozvoj nemovitosti	1,00				



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3.964.918	450,00	8.811	1,14	10.045

Jednotková porovnávací cena Uničov	10.045 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena Přerov	8.259 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena Šumperk	8.811 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9.326 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	9.326 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2.347,27 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	21.890.640 Kč

C. Závěrečná rekapitulace

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky stpč. 2819, ppč. 2820 3.480.633,00 Kč

2. Hodnota budov

2.1. Provozní areál 21.890.640,00 Kč

Hodnota budov	21.890.640 Kč
Hodnota pozemku	3.480.633 Kč

Odhad tržní hodnoty

25.371.273 Kč

Odhad tržní hodnoty zaokrouhlený

25.371.270 Kč

slovou: dvacet pět milionů třistasedmdesátdjedentisíc většedesát Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.12

Ve Dvoře Králové nad Labem 15.12.2018

Ing. Blanka Porcalová
Lipnice 21
544 01 Dvůr Králové nad Labem
e-mail: blankaporcalova@seznam.cz



Ing. Blanka Porcalová

D. Seznam příloh

1. Informace o pozemku stpč. 2819 z nahlížení do katastru nemovitostí - LV 764
2. Informace o pozemku ppč. 2820 z nahlížení do katastru nemovitostí - LV 764
3. Zobrazení katastrální mapy
4. Situace jednotlivých budov
5. Územní plán – výřez situace

E. Znalecká doložka

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové 30. 10. 2003, č. j. Spr. 5883/2002 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhadu nemovitosti. si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.
----------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 32/765/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 29/2018.

