

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5293-123/2019**

o ceně nemovitosti pozemku p.č.st.435 stavební plocha a nádvoří se stavbou bez č.p. v obci Vernířovice, k.ú. Vernířovice u Sobotína

**Objednavatel posudku:**

**Okresní soud v Šumperku 21 D 628/2018  
Iliadisová Magdaléna notářka v Šumperku  
Hlavní tř. 3061/20  
787 01 Šumperk**

**Účel posudku:**

Stanovení ceny obvyklé

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

**Oceněno ke dni:**

29.listopadu 2019

**Posudek vypracoval:**

Ing.Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12  
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 330 stran.

V Šumperku, dne 29.listopadu 2019

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Vernířovice při komunikaci probíhající obcí a je z komunikace přístupná. Je to areál pilyv současné době neužívaný, pozemky jsou užívány jakopozemky sloužící pro účely pilařské výroby.

Nemovitost je tvořena pozemky, stavbou haly, vedlejšími stavbami a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů.

## 1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vernířovice u Sobotína obec Vernířovice list vlastnictví č. 364, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 29.11.2019 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č.-.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Vernířovice u Sobotína, mapový list č. -, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 29.11.2019. pod č.zak. - v měřítku 1:1000

Výkresová dokumentace: částečná PD, karty dlouhodobého majetku  
fy VERMA spol. s r.o.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 28.11.2019 za přítomnosti vlastníka nemovitosti

## 1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 364 pro k.ú. Vernířovice u Sobotína, obec Vernířovice zapsán

Koukola Petr  
Rabářská 622  
78813 Vikýřovice

## 1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.st.435
- 2) Pozemek p.č.st.436
- 3) Pozemek p.č.1798
- 4) Pozemek p.č.1861/1
- 5) Pozemek p.č.1862/2
- 6) Pozemek p.č.1862/3
- 7) Pozemek p.č.1869
- 8) Pozemek p.č.1870/1
- 9) Pozemek p.č.1870/2

- 10) Pozemek p.č.2462
- 11) Hala pily
- 12) Sklad
- 13) Sklad paliva
- 14) Venkovní úpravy
- 15) Studna kopaná
- 16) Základová deska
- 17) Trvalé porosty

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemek p.č.st.435

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Popis

Pozemek p.č.st.435 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 557 m<sup>2</sup> je zastavěna stavbou haly pro pilařskou výrobu.

#### 2.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U <sub>i</sub>
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Do 500 obyvatel	5	0.50
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.1285

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1285$$

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O <sub>i</sub>
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	2	-0.01
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Vlivy snižující cenu	1	-0.20
Celkem		-0.21

$$I_0 = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.21 = 0.790$$

### 2.1.4 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Negativní	1	-0.02
<b>5. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
<b>6. Povodňové riziko</b> Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	3	0.95
<b>7. Význam obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>8. Poloha obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
<b>9. Občanská vybavenost obce</b> Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.02) \times 0.95 = 0.931$$

### 2.1.5 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, skl.,dopr.,spoje)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b> Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.45
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku</b> Rezidenční zástavba	1	0.00
<b>3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce</b> Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	0.00
<b>4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku</b> Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	3	0.00
<b>5. Parkovací možnosti</b> Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	3	0.05
<b>6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti</b> Výhodná poloha	3	0.10
<b>7. Vlivy ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		0.15

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.15) \times 0.45 = 0.518$$

### 2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 557.00 m <sup>2</sup>	= Kč	35.652,46
<b>Pozemek p.č.st.435</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>35.652,-</b>

## 2.2 Pozemek p.č.st.436

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Popis

Pozemek p.č.st.436 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 28 m<sup>2</sup> je zastavěn stavbou bez č.p.

### 2.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 28.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.792,22
<b>Pozemek p.č.st.436</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.792,-</b>

## 2.3 Pozemek p.č.1798

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.3.1 Popis

Pozemek p.č.1798 trvalý travní porost o výměře 1.065 m<sup>2</sup> je součástí areálu pily.

### 2.3.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 1065.00 m <sup>2</sup>	= Kč	68.168,52
<b>Pozemek p.č.1798</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>68.169,-</b>

## 2.4 Pozemek p.č.1861/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.4.1 Popis

Pozemek p.č. 1861/1 ostatní plocha manipulační plocha o výměře 189 m<sup>2</sup> je součástí areálu pily.

### 2.4.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 189.00 m <sup>2</sup>	= Kč	12.097,51
<b>Pozemek p.č.1861/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>12.098,-</b>

## 2.5 Pozemek p.č.1862/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.5.1 Popis

Pozemek p.č.1862/2 trvalý travní porost o výměře 3.595 m<sup>2</sup> je součástí areálu pily.

### 2.5.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 3595.00 m <sup>2</sup>	= Kč	230.108,76
<b>Pozemek p.č.1862/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>230.109,-</b>

## 2.6 Pozemek p.č.1862/3

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.6.1 Popis

Pozemek p.č.1862/3 trvalý travní porost o výměře 27 m<sup>2</sup> je součástí areálu pily.

### 2.6.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 27.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.728,22
<b>Pozemek p.č.1862/3</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.728,-</b>

## 2.7 Pozemek p.č.1869

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.7.1 Popis

Pozemek p.č.1869 ostatní plocha jiná plocha o výměře 1852 m<sup>2</sup> je užívána jako součást areálu pily.

### 2.7.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 1852.00 m <sup>2</sup>	= Kč	118.542,82
<b>Pozemek p.č.1869</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>118.543,-</b>

## 2.8 Pozemek p.č.1870/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.8.1 Popis

Pozemek p.č. 1870/1 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 943 m<sup>2</sup> tvoří celek s areálem pily.



## 2.8.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 943.00 m <sup>2</sup>	= Kč	60.359,54
<b>Pozemek p.č.1870/1</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>60.360,-</b>

## 2.9 Pozemek p.č.1870/2

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.9.1 Popis

Pozemek p.č.1870/2 trvalý travní porost o výměře 180 m<sup>2</sup> tvoří celek s areálem pily.

### 2.9.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 180.00 m <sup>2</sup>	= Kč	11.521,44
<b>Pozemek p.č.1870/2</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>11.521,-</b>

## 2.10 Pozemek p.č.2462

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.10.1 Popis

Pozemek p.č.2462 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 73 m<sup>2</sup> tvoří celek s areálem pily.

### 2.10.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	168,-
ZC = ZCv x Iu = 1305 Kč x 0.1285 = 168 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3810
I = Io x It x Ip = 0.790 x 0.931 x 0.518		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	64,01
Cena za celou výměru 73.00 m <sup>2</sup>	= Kč	4.672,58
<b>Pozemek p.č.2462</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>4.673,-</b>

## 2.11 Hala pily

Oceněno podle § 12, přílohy č.9 vyhlášky.

### 2.11.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí je skladovací hala pro skladování a manipulaci s řezivem. Je to dvoulodní, nepodsklepená stavba s nízkou sedlovou střechou bez stropů. V menší části haly, v pilnici, je osazen katr na řezání kulatiny, větší část slouží pro manipulaci. Základy stavby jsou do úrovně terénu jsou betonové, obvodové zdivo do výšky 160 cm jsou vyzdívané, na patky je osazena ocelová, sloupová konstrukce s ocelovými střešními vazníky s plechovou krytinou. Podlahy jsou betonové, dveře a vrata ocelová, okna dřevěná, el. instalace světelná a motorová, rozvod vody studené. V hale je osazen katr, rozmítací pila, pila Ostrzarka, bruska, dopravu k pile zajišťuje řetězový dopravník, piliny jsou skladovány s silu. Tyto prvky nejsou podle sdělení správně konkurní podstaty ve vlastnictví p. Koukoly. Objekt byl postaven před 23 roky, technický stav odpovídá stáří. Hala je napojen na vodovod a přípojku n.n. Halu nelze vzhledem k právnímu stavu pronajmout.

### 2.11.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1252

SKP: 46.21.13.2..2

Typ podle účelu užití: J - budovy pro skladování a manipulaci

Druh konstrukce: Kovové

### 2.11.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba  $(36.50*12.60+11.95*7.90)*6.20 = 3436.69 \text{ m}^3$

### 2.11.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	$36.50*12.60+11.95*7.60$ 550.72 m <sup>2</sup>	0.00 m	5.60 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 550.72 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 5.60 m.

### 2.11.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.08900	100%	-0.089*1.852
10.	Schody chybí	0.00700	100%	-0.007*1.852

<b>16. Elektroinstalace nadstandard</b>	0.04700	100%	0.047
			<u>-0.13079</u>

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.13079) = 0.9294$$

### 2.11.6 Opotřebenění stavby

Při stáří 23 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebenění stavby při použití lineární metody výpočtu 28.75%.

### 2.11.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.599,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9480
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 550.72 m <sup>2</sup> PZP)		x 0.9320
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.80 / 5.60 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.8000
K4: podle vybavení stavby		x 0.9294
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1700
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4820
pp = It x Ip = 0.931 x 0.518		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	878,95
Cena za celý obestavěný prostor 3436.69 m <sup>3</sup>	= Kč	3.020.678,68
Cena stavby bez opotřebenění	= Kč	3.020.678,68
Snížení ceny za opotřebenění 28.75%	- Kč	868.445,12
Cena stavby po započtení opotřebenění	= Kč	2.152.233,56
<b>Hala pily</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>2.152.234,-</b>

## 2.12 Sklad

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

### 2.12.1 Popis

Přizemní, nepodsklepená stavba se sedlovou střechou slouží jako sklad a kancelář. Obvodové stěny jsou dřevěné a dřevěným opláštěním, stropy vodorovné, krov krytý šablonami, vytápění el. okna dřevěná, podlahy dřevěné.

### 2.12.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	C1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

### 2.12.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	4.80*6.20*3.10	=	92.26 m <sup>3</sup>
Zastřešení	4.80*6.20*0.75	=	22.32 m <sup>3</sup>
celkem =			114.58 m <sup>3</sup>

### 2.12.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	4.80*6.20 29.76 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.50 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 29.76 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.50 m.

### 2.12.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
8.	<b>Schodiště</b> chybí	0.03700	100%	-0.037*1.852
11.	<b>Podlahy</b> podstandard	0.08000	100%	-0.08
				-0.18186

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.18186) = 0.9018$$

### 2.12.6 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 28.75%.

### 2.12.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.055,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9018
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4820
pp = It x Ip = 0.931 x 0.518		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	804,16
Cena za celý obestavěný prostor 114.58 m <sup>3</sup>	= Kč	92.140,65
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	92.140,65
Snížení ceny za opotřebení 28.75%	- Kč	26.490,44
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	65.650,21
<b>Sklad</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>65.650,-</b>

## 2.13 Sklad paliva

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/1 vyhlášky.

### 2.13.1 Popis

Přízemní, nepodsklepená stavba se sedlovou střechou slouží jako sklad. Obvodové stěny jsou provedeny z dřevěných sloupků opláštění dřevěnými palubkami, krytina plechová.

### 2.13.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	E1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná jednostranně obíjená

### 2.13.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	2.50*3.40*2.00	=	17.00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	2.50*3.40*1.30*0.50	=	5.53 m <sup>3</sup>
		celkem =	22.52 m <sup>3</sup>

### 2.13.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - 1.NP	2.50*3.40 8.50 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 8.50 m<sup>2</sup> a prům.výška podlaží je 2.00 m.

### 2.13.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy</b> podstandard	0.07700	100%	-0.077
3.	<b>Stropy</b>			

chybí	0.20200	100%	-0.202*1.852
<b>6. Klempířské konstrukce</b>			
chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
<b>8. Schodiště</b>			
chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
<b>9. Dveře</b>			
chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
<b>12. Elektroinstalace</b>			
chybí	0.03900	100%	-0.039*1.852
			-0.6789

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.6789) = 0.6334$$

### 2.13.6 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 38.3333%.

### 2.13.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	970,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.6334
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1920
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4820
pp = It x Ip = 0.931 x 0.518		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	519,31
Cena za celý obestavěný prostor 22.52 m <sup>3</sup>	= Kč	11.694,86
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	11.694,86
Snížení ceny za opotřebení 38.3333%	- Kč	4.483,03
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	7.211,83
<b>Sklad paliva</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>7.212,-</b>

## 2.14 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

### 2.14.1 Plochy štěrkové

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 8.1.2.

#### 2.14.1.1 Popis

Plochy před halou a kolem haly jsou upraveny štěrkovým pohozením.

### 2.14.1.2 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 76.6667%.

### 2.14.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	3460.00 m <sup>2</sup>	x 95,- Kč/m <sup>2</sup> = Kč	<b>328.700,-</b>
CZCC: 211			
SKP: 46.23.11.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3480	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4820	
pp = It x Ip = 0.931 x 0.518			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	<b>297.601,30</b>
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	<b>297.601,30</b>
Snížení ceny za opotřebení 76.6667%		- Kč	<b>228.161,10</b>
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	<b>69.440,20</b>
<b>Plochy štěrkové</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>69.440,-</b>

### 2.14.2 Plot

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 13.1.

#### 2.14.2.1 Popis

Plot provedený z ocelových sloupků a pletiva

#### 2.14.2.2 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 76.6667%.

### 2.14.2.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	245.00 m <sup>2</sup>	x 240,- Kč/m <sup>2</sup> = Kč	<b>58.800,-</b>
CZCC: 2420			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.4370	
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4820	
pp = It x Ip = 0.931 x 0.518			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	<b>55.254,78</b>
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	<b>55.254,78</b>
Snížení ceny za opotřebení 76.6667%		- Kč	<b>42.362,02</b>
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	<b>12.892,76</b>
<b>Plot</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>12.893,-</b>

### 2.14.3 Přípojka vody DN 40 mm

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky, pol. 1.1.2.

#### 2.14.3.1 Popis

Přípojka vody

#### 2.14.3.2 Opotřebení stavby

Při stáří 0 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 0%.

#### 2.14.3.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	20.00 m	x 360,- Kč/m = Kč	7.200,-
CZCC: 2222			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.4450
pp: koeficient dle trhu a polohy			x 0.4820
pp = It x Ip = 0.931 x 0.518			
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	6.788,10
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	6.788,10
Snížení ceny za opotřebení 0%		- Kč	0,-
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	6.788,10
<b>Přípojka vody DN 40 mm</b>		<b>Cena celkem Kč</b>	<b>6.788,-</b>

### 2.14.4 kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel

Oceněno podle § 18, přílohy č.17.vyhlášky, pol. 3.1.7.

#### 2.14.4.1 Popis

Zemní kabelová přípojka

#### 2.14.4.2 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 60 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 38.3333%.

#### 2.14.4.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Cena za	85.00 m	x 215,- Kč/m = Kč	18.275,-
CZCC: 2224			
SKP:			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)			x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)			x 2.3070



pp: koeficient dle trhu a polohy x 0.4820  
 $pp = I_t \times I_p = 0.931 \times 0.518$

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	16.257,06
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	16.257,06
Snížení ceny za opotřebení 38.3333%	- Kč	6.231,87
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	10.025,19
<hr/>		
<b>kabel Al 50 mm<sup>2</sup> zemní kabel</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>10.025,-</b>
<hr/>		
<b>Venkovní úpravy</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>99.146,-</b>
<hr/>		

## 2.15 Studna kopaná

Oceněno podle § 19, přílohy č.16 vyhlášky.

### 2.15.1 Popis

Kopaná studna hl. 3.50 m

### 2.15.2 Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 23%.

### 2.15.3 Výpočet ceny studny (§ 19 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:		
od 0 do 5 m = 1.950,- Kč/m	x 3.50 m = Kč	6.825,-
od 5 do 10 m = 3.810,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
od 10 m výše = 5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
<hr/>		
Cena za celou hloubku	3.50 m = Kč	6.825,-
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 9.480,-	= Kč	9.480,- <u>  </u> R
<hr/>		
Cena po započtení všech čerpadel	= Kč	16.305,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.20)	x 0.8000	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)	x 2.4450	
pp: koeficient dle trhu a polohy	x 0.4820	
pp = $I_t \times I_p = 0.931 \times 0.518$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	15.372,22
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	15.372,22
Snížení ceny za opotřebení 23%	- Kč	3.535,61
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	11.836,61
<hr/>		
<b>Studna kopaná</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>11.837,-</b>
<hr/>		

## 2.16 Základová deska

Oceněno podle § 23 vyhlášky.

### 2.16.1 Popis

Na pozemku 1870/1 je provedena betonová základová deska pro zamýšlenou stavbu provozní budovy 24.00\*7.20 m.

### 2.16.2 Opotřebení stavby

Při stáří 15 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 37.5%.

### 2.16.3 Výpočet ceny jiné stavby (§ 23 vyhlášky)

Výše nákladů na pořízení stavby	= Kč	300.000,-
Koeficienty:		
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4820
pp = It x Ip = 0.931 x 0.518		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	144.600,-
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	144.600,-
Snížení ceny za opotřebení 37.5%	- Kč	54.225,-
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	90.375,-
<b>Základová deska</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>90.375,-</b>

### 2.17 Trvalé porosty

Oceněno podle § 46 vyhlášky.

List.stromy I - kmenné tvary běžných dru

koeficient K5 0.8000, Kz 0.4500

spoluvlastnický podíl 100%)

20 let, 19 ks x 3.628,80 Kč -50.00%

	= Kč	34.474,-
<b>Trvalé porosty</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>34.474,-</b>

### 3. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.st.435	Kč	35.652,-
2) Pozemek p.č.st.436	Kč	1.792,-
3) Pozemek p.č.1798	Kč	68.169,-
4) Pozemek p.č.1861/1	Kč	12.098,-
5) Pozemek p.č.1862/2	Kč	230.109,-
6) Pozemek p.č.1862/3	Kč	1.728,-
7) Pozemek p.č.1869	Kč	118.543,-
8) Pozemek p.č.1870/1	Kč	60.360,-
9) Pozemek p.č.1870/2	Kč	11.521,-
10) Pozemek p.č.2462	Kč	4.673,-
11) Hala pily	Kč	2.152.234,-
12) Sklad	Kč	65.650,-
13) Sklad paliva	Kč	7.212,-
14) Venkovní úpravy	Kč	99.146,-
15) Studna kopaná	Kč	11.837,-
16) Základová deska	Kč	90.375,-
17) Trvalé porosty	Kč	34.474,-
<hr/>		
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>3.005.573,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>3.005.570,-</b>

Slovy: Třimilionypěttisícpětsetsedmdesát Kč

## 4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

### Cena obvyklá

Majetek a služba se ve smyslu ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. oceňuje obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Cena obvyklá je stanovena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, porovnáním předmětu ocenění se stejným, nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

### 1.1 Předmět ocenění :

Předmětem ocenění je podle usnesení stanovení ceny obvyklé pozemků a staveb zapsaných na LV 364 pro obec Vernířovice a k.ú. Vernířovice u Sobotína, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

### 1.2 Místo :

obec Vernířovice, okres Šumperk

### 1.3 Vlastník :

1/1 Koukola Petr 78813 Vikýřovice, Rybářská 622

### 1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé.

### 1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti k 29.11.2019.

### 1.6 Použité podklady :

- výpisu z evidence nemovitostí listu vlastnictví č. 364
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- prohlídka nemovitosti
- podklady poskytnuté majitelkou

## 2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

### 2.1 Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky a stavby

K pozemkům a stavbám jsou zřízena omezení nebo jiná opatření evidované na LV 364

### 2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval. Neodpovídá tedy za
  - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
  - b) pravost a platnost nájemních vztahů, jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

### 2.4 Výsledkem ocenění je :

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícími kupujícími a prodávajícími bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe.

### 3. POPIS NEMOVITOSTI

#### 3.1 Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Vernířovice při komunikaci probíhající obcí a je z komunikace přístupná. Je to areál pily v současné době neužívaný, pozemky jsou užívány jako pozemky sloužící pro účely pilařské výroby. Nemovitost je tvořena pozemky, stavbou haly, vedlejšími stavbami a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav a trvalých porostů.

#### 3.2 Dopravní spojení

Obec leží cca 15km jihovýchodně od města Šumperka v severovýchodní části okresu. Majíslabou občanskou vybavenost, technická vybavenost sestává z místního vodovodu a el. energie. Doprava je zajišťovaná veřejnými dopravními prostředky, autobusová doprava s menším počtem denních spojů.

#### 3.3 Výčet a popis objektu

##### 3.1 Pozemky

##### 3.2 Hala pily, vedlejší stavby, venkovní úpravy, studna a porosty

Popis viz výše.

#### 3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena

V době ocenění byla známá následující omezení. Zástavní práva smluvní viz příložený LV.

## 4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

### 4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

### 4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako součet hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Základním kvantitativním faktorem je zjištění hodnoty stavby jsou její parametry v objemových jednotkách.

Základním kvalitativním faktorem je reprodukční cena za objemovou jednotku na základě technicko-hospodářských ukazatelů, upravených podle místa stavby vlastními informacemi o dosahovaných reprodukčních cenách. Jedná se o ceny včetně vedlejších nákladů.

### 4.3 Výnosová hodnota :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

### 4.4 Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou.



## 5. O C E N Ě N Í

### 5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb a pozemků. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen podle vyhl.č.188/2019 Sb.

**VĚCNÁ HODNOTA 3.005.570,- Kč**

### 5.2 Výnosová hodnota :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

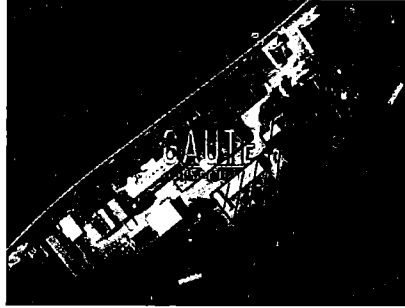
Určení kapitalizační míry – kapitalizační míru stanovuji podle úrokové míry tzv. bezpečných cenných papírů a přiměřené míry rizika. Na základě zkušeností ji stanovuji na 7 %.

**VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM se nestanovuje**

### 5.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a obecním úřadem.

Znalec zjistil, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi v současné době obchoduje. Obdobnou nemovitost realitní kanceláře nabízejí.

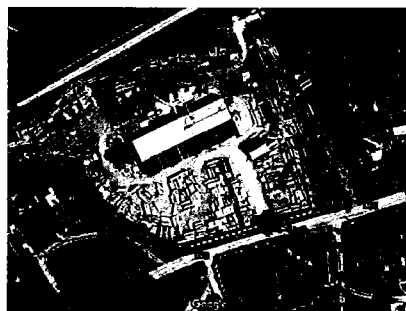


#### Prodej skladového prostoru 965 m<sup>2</sup> Vlčice, Loštice

3 240 000 Kč (3 358 Kč za m<sup>2</sup>)  
G Mimořádně nevhodná

Prodej skladového areálu - kanceláře, sklady, dílny - užitná plocha budov 965m<sup>2</sup>, pozemek 5.950m<sup>2</sup> v obci Loštice, v areálu bývalých Olšanských papíren. Areál má dobrou dopravní dostupnost. Napojeno na sítě - el., voda, kanalizace. Má dostatečné pozemkové zázemí. Příjezd po pozemcích cizího vlastníka je ošetřen věcným břemenem. Prodej probíhá formou výběrového řízení. Veškeré informace, včetně znaleckého posudku naleznete na [www.verejnedrazby.cz/A4699](http://www.verejnedrazby.cz/A4699) Areál se sestává z: Objekt bývalé jídelny na p.č. 2137/13Přízemní dřevěný montovaný objekt, dříve sloužil jako závodní jídelna, nyní slouží jako sklad. Vytápění lokální, tuhá paliva. Podlahová plocha činí 177,9 m<sup>2</sup>. Hlavní hala na p.č. 2167/15 Volně stojící ocelový objekt s výplňovým zdívkem, přízemní. Obsahuje kancelářské plochy s hygienickým zázemím, dílny a kotelnu. Vytápění ústřední, se dvěma zásobníkovými kotli na tuhá paliva. Podlahová plocha činí 348,3 m<sup>2</sup>. Plechový přístřešek na p.č. 2167/5Přízemní ocelový přístřešek s částečnimopláštěním plechem. Podlahová plocha činí 94 m<sup>2</sup>. Zděný sklad s garážemi na p.č. 2167/14 – vyššíZděný přízemní objekt. Podlahová plocha činí 105 m<sup>2</sup>. Zděný sklad s garážemi na p.č. 2167/14 – nižšíPřízemní nepodsklepená budova, obsahuje 3 samostatné sklady využívané jako garáže. Podlahová plocha činí 47,6 m<sup>2</sup>. Sklad olejů na p.č. 2167/15Přízemní zděný objekt, přistavený k hlavnímu výrobnímu objektu. Podlahová plocha činí 39 m<sup>2</sup>. Plechový sklad na p.č. 2167/25Plechový přízemní objekt, který je přistaven ke skladu olejů. Podlahová plocha činí 103,7 m<sup>2</sup>. Otevřený sklad na p.č. 2167/15Zděný přízemní objekt, navazuje na hlavní výrobní objekt. Podlahová plocha činí 49,2 m<sup>2</sup>. Kategorie energetické náročnosti G (průkaz energetické náročnosti budov nedodán).

- Celková cena: 3 240 000 Kč za nemovitost
- Cena za m<sup>2</sup>: 3 358 Kč
- Poznámka k ceně: neplatíte provizi
- ID zakázky: 50698
- Aktualizace: 01.11.2019
  
- Stavba: Montovaná
- Stav objektu: Dobrý
- Typ domu: Přízemní
- Užitná plocha: 965 m<sup>2</sup>
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná



#### Prodej skladového prostoru 20 023 m<sup>2</sup> Čermná ve Slezsku, okres Opava

4 499 000 Kč (225 Kč za m<sup>2</sup>)  
G Mimořádně nevhodná

Nabízíme k prodeji areál bývalé pily v Čermné ve Slezsku o rozloze 20023m<sup>2</sup> skládající ze z několika skladových a výrobních hal. Obytnou část obce odděluje od areálu protihluková bariéra a na výrobní haly je napojena protipožární stanice s automatickým spouštěním a signalizací v případě požáru. Areál má vlastní přípojku elektrické energie s trafostanicí s kapacitou 195 Kwh a kompenzací jalového proudu.Ke

kancelářské budově je zřízena příjezdová cesta a parkoviště pro osobní vozy. Výrobní část má samostatný vjezd přizpůsobený pro nákladní automobily. Kancelářská budova má v přízemní části dvě kanceláře, dvě šatny se sociálním zařízením, jídelní kout, kotelnu. V podkroví je bytová jednotka skládající se z kuchyně, velkého obývacího pokoje, koupelny, WC a dalších dvou pokojů. Na areál je možné čerpat dotaci na obnovu výrobních objektů. Při předání novému majiteli bude areál vyklizený. V případě dotazů neváhejte kontaktovat.

- Celková cena: 4 499 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Cena za m<sup>2</sup>: 225 Kč
- ID zakázky: 18968
- Aktualizace: 09.08.2019
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2. podlaží
- Užitná plocha: 20023 m<sup>2</sup>
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná



Prodej výrobního areálu 11314 m<sup>2</sup>, Vilémov u Kadaně  
3 150 000 CZK

<b>Lokalita</b>	Vilémov, Podb ořanská
<b>Druh stavby</b>	Cihla
<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Číslo patra v domě</b>	Přízemí
<b>Elektřina</b>	230/400 V
<b>Plyn</b>	Není
<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Internet / typ</b>	ADSL
<b>Topení</b>	Ústřední palivové
<b>Rok rekonstrukce</b>	2004

#### Popis

Prodej výrobního areálu bývalé pily o celkové ploše 11314 m<sup>2</sup>. Objekt se skládá z kanceláří, dvou výrobních hal o celkové ploše 3000 m<sup>2</sup>, vrátnice a dalších menších skladových prostor. Prostor kanceláří je vytápěn, má vlastní sociální zařízení, napojení na obecní vodovod. Jedna z hal po rekonstrukci - podlahy, vzduchotechnika, napojení na vytápění. Platný územní plán obce zde umožňuje využití stávajících objektů jako výrobní, opravnu, skladovací prostory a další podnikatelské záměry. Přestavba stávajícího objektu je možná. Výborné umístění pro export do Německa. Možnost koupě s.r.o. vlastníci celý objekt.

Z tohoto přehledu nabídek je patrné, že obdobné objekty jsou nabízeny málo s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi obchoduje méně často.

Dále pak je nutné uvést, že při uskutečnění prodeje nabízených nemovitostí na internetu bývají obchodované ceny oproti nabídkám realitních kanceláří nižší.

V nabídkových cenách realitních kanceláří jsou potom obvykle zahrnuty i poplatky, provize, ceny za znalecké posudky aj.

Vzorek č.1 Prodej skladového areálu - kanceláře, sklady, dílny - užitná plocha budov 965m<sup>2</sup>, pozemek 5.950m<sup>2</sup> v obci Loštice cena 3.240 mil Kč. Horší technický stav, dobrá dostupnost.

Vzorek č.2 obec Čermná na Opavsku, nabídková cena 4.499 mil Kč, o rozloze 20023m<sup>2</sup> skládající ze z několika skladových a výrobních hal. Kancelářská budova má v přízemní části dvě kanceláře, dvě šatny se sociálním zařízením, jídelní kout, kotelnu. V podkroví je bytová jednotka skládající se z kuchyně, velkého obývacího pokoje, koupelny, WC a dalších dvou pokojů.

Vzorek č.3 areál Vilémov u Kadaně, cena 3.150 mil. Kč. Prodej výrobního areálu bývalé pily o celkové ploše 11314 m<sup>2</sup>. Objekt se skládá z kanceláří, dvou výrobních hal o celkové ploše 3000 m<sup>2</sup>, vrátnice a dalších menších skladových prostor. Horší technický stav.

Všechny nabízené ceny jsou včetně provize a dalších poplatků.

#### Porovnání

Vzorek	1	2	3	Pozn.
Nabídková cena Kč	3.240.000,-	4.499.000,-	3.150.000,-	
Redukční koef.				
Pramen ceny	0.90	0.90	0.90	
Velikost objektu	1.00	0.90	1.10	
Poloha	1.00	1.00	1.00	
Provedení, vybavení	1.10	1.00	1.00	
Příslušenství	1.00	1.00	1.00	
Technický stav	1.10	1.00	1.10	
Vliv pozemku	1.00	1.00	1.00	
Úvaha znalce	0.95	0.95	0.95	
Celkem redukční koef.	1.03	0.769	1.034	
Redukovaná cena Kč	3.351.940,-	3.459.730,-	3.258.830,-	
Váha vzorku	3	2	1	
Vážená jednotková cena Kč	<b>3.364.020,-</b>			

**SROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM**

**3.365.000,-Kč**

Přehled zjištěných hodnot :

Věcná hodnota	<b>3.005.570,-</b>
Výnosová hodnota	-
Srovnávací hodnota	<b>3.365.000,-</b>

Z uvedených zjištění dovozují, že cena obvyklá haly bez čp.se bude pohybovat při srovnávací hodnotě. Areál pily není delší dobu užívaný, leží CHKO Jeseníky, což podmiňuje jeho případný rozvoj, technologická zařízení jsou jiného vlastníka. Na základě tohoto rozboru usuzují, že cena obvyklá pozemku p.č.st.435 se stavbou haly bez č.p. včetně uvedených součástí a příslušenství zapsaných na LV 364 bude

<b>CENA OBVYKLÁ</b>
<b>3.370.000,- Kč</b>

slovy : třímilionytřístasedmdesátisickorunčeských

*Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitostem k pozemkům p.č. st. 435 jehož součástí je stavba, k p.č.st. 436, jehož součástí je stavba bez č.p. a dále k pozemkům p.č. 1798, 1861/1, p.č.1862/2, 1862/3, p.č. 1869, p.č. 1870/1, p.č. 1870/2 a2462, zapsáno na listu vlastnictví 364 pro katastrální území Vernířovice u Sobotína, obec Vernířovice, u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk, s odpovídajícím podílem na všem příslušenství a součástech.*

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na výše uvedených nemovitostech tedy zapsaných na LV č.436 včetně součástí a příslušenství bude

**1.685.000,- Kč**

## 5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 14.10.1981, č.j. 3992/81, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5293-123/2019. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

