ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 027180/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční kancelář Kaplan Mlnářík a spol. insolvenční správce spol. M A N E L s.r.o., Fryčovická 458, Letňany, 199 00 Praha 9 Politických vězňů 1597/19 110 00 Praha 1
Číslo jednací:	MSPH 59 INS 18430/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	10.04.2024
Zpracováno ke dni:	10.04.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 35 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 07.05.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 149 a pozemků parc. č. st. 2/1 a 69/19 v obci Bohdíkov, okres Šumperk, katastrální území Dolní Bohdíkov na listu vlastnictví č. 432.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.
Adresa předmětu ocenění:	Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk
Kraj:	Olomoucký kraj
Okres:	Šumperk
Obec:	Bohdíkov
Ulice:	
Katastrální území:	Dolní Bohdíkov
Počet obyvatel:	1 270

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 121,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - obec sousedí s katastrálním území Horní Temenice vyjmenované obce Šumperk	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - železniční a autobusové zastávky	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - obchod, služby, škola, pošta, sportovní, kulturní zařízení	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **828,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.04.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - pan Kaplan a pan Špička.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci, Fryčovická 458, Letňany, 19900 Praha 9

Nemovitosti:

Budova č.p. 149 a pozemky parc. č. st. 2/1 a 69/19 v obci Bohdíkov, okres Šumperk, katastrální území Dolní Bohdíkov na listu vlastnictví č. 432.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby

Předmětem ocenění je budova č.p. 149, stavba pro výrobu a skladování. Stavba má 2 nadzemní podlaží, není podsklepená, má půdu a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou s rovnými podhledy, střecha je sedlová, krytinu tvoří vláknocementové šablony a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1930. V roce 2010 byla částečně provedena nová fasáda a byl částečně rekonstruovaný interiér objektu (podlahy, topení, sádrokartonové podhledy, rozvody elektřiny v mědi, rozvody vody a odpadů, dispozice). Dále v roce 2005 proběhla výměna střešní krytiny.

Objekt je delší dobu nevyužívaný, je odpojený od dodávek elektrické energie, rovněž jsou zastaveny dodávky plynu. Z těchto důvodů v zimě došlo k poškození rozvodů vody a topení, na části objektu jsou rovněž patrné praskliny na zdi.

Stav objektu lze hodnotit jako před rekonstrukcí.

Popis jednotlivých místností a jejich rozměrů v m^2:

1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,06 m^2
Ostatní prostory	Dílna	116,90 m^2
Ostatní prostory	Sklad	35,50 m^2
Ostatní prostory	Sklad	23,60 m^2
Ostatní prostory	Sklad	43,86 m^2
Ostatní prostory	Sklad	25,07 m^2
Ostatní prostory	Kotelna	20,17 m^2
Ostatní prostory	Chodba	4,99 m^2
Koupelna, WC	WC	4,34 m^2
2.NP		
Ostatní prostory	Hala	18,11 m^2

Ostatní prostory	Místnost	22,58 m^2
Kuchyně	Kuchyně	14,12 m^2
Ostatní prostory	Místnost	26,70 m^2
Ostatní prostory	Místnost	36,72 m^2
Kuchyně	Kuchyně	4,01 m^2
Ostatní prostory	Místnost	43,46 m^2
Ostatní prostory	Místnost	49,71 m^2
Pokoj	Pokoj	37,43 m^2
Ostatní prostory	Chodba	8,27 m^2
Pokoj	Pokoj	18,65 m^2
Ostatní prostory	Místnost	7,52 m^2
Kuchyně	Kuchyně	10,06 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	6,20 m^2
Koupelna, WC	WC	0,89 m^2
Půda		
Příslušenství	Půda	441,41 m^2
Podlahová plocha		582,92 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		1 024,32 m^2

Okna jsou špaletová a dřevěná zdvojená a příslušenství oken v části objektu tvoří žaluzie. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňské linky bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchové kouty a umyvadla a na WC se nachází klasické toalety a umyvadla. Interiérové dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené, zárubně jsou ocelové a dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. V objektu jsou také dřevěná a kovová vrata. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla.

Podlahové krytiny tvoří cementový potěr v přízemí, lino, laminátová plovoucí podlaha, koberce, keramická dlažba.

Další vybavení tvoří síťové rozvody a okenní mříže.

Objekt je k datu ocenění bez přípojky elektřiny a dle sdělení majitele sousedního pozemku, přes který přípojka vedla, ten nedá souhlas s opětovným vedením přes jeho pozemek. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn je zaveden, odpojen od dodávky. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Na pozemku jsou náletové dřeviny, které nemají charakter trvalého porostu.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě s průmyslovou zónou.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde

pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	stavba pro výrobu a skladování
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	0
	PENB	nezjištěno
	Stavba byla postavena v roce	1930
	Rozsah rekonstrukce stavby	2010 - částečně provedena nová fasáda a částečná rekonstrukce interiéru objektu (podlahy, topení, sádrokartonové podhledy, rozvody elektřiny v mědi, rozvody vody a odpadů, dispozice) 2005 - výměna střešní krytiny
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	s rovnými podhledy
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vláknocementové šablony
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Popis stavu stavby	před rekonstrukcí
	Vady stavby	Objekt je delší dobu nevyužívaný, je odpojený od dodávek elektrické energie, rovněž jsou zastaveny dodávky plynu. Z těchto důvodů v zimě došlo k poškození rozvodů vody, na části objektu jsou rovněž patrné praskliny na zdi.
	Typ oken	špaletová, dřevěná zdvojená

	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasické toalety, umyvadla
	Vstupní dveře	dřevěné dveře, kovová a dřevěná vrata
	Typ zárubní	ocelové, dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, částečně prosklené
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla
	Popis místností a rozměry v m²	

1.NP		
Ostatní prostory	Chodba	4,06 m²
Ostatní prostory	Dílna	116,90 m²
Ostatní prostory	Sklad	35,50 m²
Ostatní prostory	Sklad	23,60 m²
Ostatní prostory	Sklad	43,86 m²
Ostatní prostory	Sklad	25,07 m²
Ostatní prostory	Kotelna	20,17 m²
Ostatní prostory	Chodba	4,99 m²
Koupelna, WC	WC	4,34 m²
2.NP		
Ostatní prostory	Hala	18,11 m²
Ostatní prostory	Místnost	22,58 m²
Kuchyně	Kuchyně	14,12 m²
Ostatní prostory	Místnost	26,70 m²
Ostatní prostory	Místnost	36,72 m²
Kuchyně	Kuchyně	4,01 m²
Ostatní prostory	Místnost	43,46 m²
Ostatní prostory	Místnost	49,71 m²
Pokoj	Pokoj	37,43 m²
Ostatní prostory	Chodba	8,27 m²
Pokoj	Pokoj	18,65 m²
Ostatní prostory	Místnost	7,52 m²
Kuchyně	Kuchyně	10,06 m²
Koupelna, WC	Koupelna	6,20 m²
Koupelna, WC	WC	0,89 m²
Půda		
Příslušenství	Půda	441,41 m²
Podlahová plocha		582,92 m²
Podlahová plocha vč. příslušenství		1 024,32 m²

	Elektřina	odpojeno od distribuce
	Vodovod	vodovod
	Svod splašků	jímka

	Plynovod	ano, odpojeno od dodávky
	Řešení vytápění	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy	místnosti: cementový potěr, lino, laminátová plovoucí podlaha, koberce, keramická dlažba

Popis pozemku užívaného se stavbou	Porosty	náletové dřeviny, které nemají charakter trvalého porostu
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenční zástavba s průmyslovou zónou
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Objekt je k datu ocenění bez přípojky elektřiny a dle sdělení majitele sousedního pozemku, přes který přípojka vedla, ten nedá souhlas s opětovným vedením přes jeho pozemek.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.04.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,927}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze	II	-0,05

na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - nejsou další vlivy	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,388}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,360}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,388}$

1. Budova č.p. 149

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m^2]
1.NP	34,00*13,65	=	464,10
	6,60*4,30	=	28,38
2.NP	34,00*13,65	=	464,10
	6,60*4,30	=	28,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	464,10 m^2	3,00 m	1 392,30
	28,38 m^2	3,00 m	85,14
2.NP	464,10 m^2	2,80 m	1 299,48
	28,38 m^2	2,80 m	79,46
Součet	**984,96 m^2**		**2 856,38**

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 856,38 / 984,96	= 2,90 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	984,96 / 2	= 492,48 m^2

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(34,00*13,65)*(3,00)	=	1 392,30 m^3

	(6,60*4,30)*(3,00)	=	85,14 m^3
2.NP	(34,00*13,65)*(2,80)	=	1 299,48 m^3
	(6,60*4,30)*(2,80)	=	79,46 m^3
Zastřešení	(34,00*13,65)*(0+4,90/2)	=	1 137,05 m^3

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 392,30 m^3
	NP	85,14 m^3
2.NP	NP	1 299,48 m^3
	NP	79,46 m^3
Zastřešení	Z	1 137,05 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		3 993,43 m^3

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	smíšené	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné, tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	s rovnými podhledy	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	100
5. Krytiny střech	vláknocementové šablony	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady WC, umýváren	S	100
10. Schody	běžné konstrukce se zábradlím	S	100
11. Dveře	plné i prosklené	S	100
12. Vrata	kovová	S	100
13. Okna	špaletová, dřevěná zdvojená	S	100
14. Povrchy podlah	lino, koberce, keramická dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	50
15. Vytápění	plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	odpojedno od dodávky	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze všech hygienických zařízení, kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadla, WC, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	mříže, síťové rozvody	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	50	1,00	1,45
14. Povrchy podlah	P	2,90	50	0,46	0,67
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,22
Koeficient vybavení K_4:					**0,9822**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100,00	1,00	8,30	8,46	94	204	46,08	3,8984
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	21,79	94	154	61,04	13,3006
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	11,50	94	154	61,04	7,0196
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,31	94	144	65,28	4,1192
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,24	19	40	47,50	1,0640
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	19	50	38,00	0,2318
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	70,00	1,00	4,06	4,13	94	125	75,20	3,1058
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	10,00	1,00	0,58	0,59	94	104	90,38	0,5332
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	20,00	1,00	1,16	1,18	14	50	28,00	0,3304
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	25,00	1,00	0,80	0,81	94	110	85,45	0,6921
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	75,00	1,00	2,40	2,44	14	60	23,33	0,5693
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	0,81	14	50	28,00	0,2268

10. Schody	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,16	14	64	21,88	0,6914
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,26	54	80	67,50	2,2005
12. Vrata	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	54	80	67,50	0,2093
13. Okna	S	5,20	75,00	1,00	3,90	3,97	94	110	85,45	3,3924
13. Okna	S	5,20	25,00	1,00	1,30	1,32	54	80	67,50	0,8910
14. Povrchy podlah	S	2,90	50,00	1,00	1,45	1,48	14	30	46,67	0,6907
14. Povrchy podlah	P	2,90	50,00	0,46	0,67	0,68	94	140	67,14	0,4566
15. Vytápění	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,87	14	28	50,00	1,9350
16. Elektroinstalace	S	6,40	100,00	1,00	6,40	6,52	94	110	85,45	5,5713
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	14	50	28,00	0,0868
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,24	14	14	100,00	2,2400
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,04	14	20	70,00	1,4280
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,73	14	14	100,00	1,7300
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	14	40	35,00	1,0325
25. Ostatní	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,29	14	50	28,00	1,4812
Opotřebení:										**59,1 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^3]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K_2 = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9334
Koeficient K_3 = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0241
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9822
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**6 667,-**
Plná cena: 3 993,43 m^3 * 6 667,- Kč/m^3	=	**26 624 197,81 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 59,1 % /100)	*	0,409
Nákladová cena stavby CS_N	=	**10 889 296,90 Kč**
Koeficient pp	*	0,388
Cena stavby CS	=	**4 225 047,20 Kč**
Budova č.p. 149 - zjištěná cena	=	**4 225 047,20 Kč**

2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.6.2. Přípojka vody DN 40 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	75,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	385,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**1 158,70**

Plná cena:	75,00 m * 1 158,70 Kč/m	=	**86 902,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 70 = 77,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 77,1 % / 100)	*	0,229
Nákladová cena stavby CS_N	=	**19 900,67 Kč**
Koeficient pp	*	0,388
Cena stavby CS	=	**7 721,46 Kč**

Přípojka vody - zjištěná cena	=	**7 721,46 Kč**

3. Žumpa

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2212
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 18,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	2 300,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3420
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**6 917,94**
Plná cena: 18,00 m^3 * 6 917,94 Kč/m^3	=	**124 522,92 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 80 = 67,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 67,5 % / 100)	*	0,325
Nákladová cena stavby CS_N	=	**40 469,95 Kč**
Koeficient pp	*	0,388
Cena stavby CS	=	**15 702,34 Kč**

Žumpa - zjištěná cena	=	**15 702,34 Kč**

4. Plynová přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**888,83**
Plná cena: 6,00 m * 888,83 Kč/m	=	**5 332,98 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 25 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 25 / 50 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**2 666,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,388
Cena stavby CS	=	**1 034,60 Kč**
Plynová přípojka - zjištěná cena	=	**1 034,60 Kč**

5. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 12.8. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 16,80 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	710,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	**2 201,36**
Plná cena: 16,80 m * 2 201,36 Kč/m	=	**36 982,85 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 60 = 23,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 23,3 % / 100)	*	0,767
Nákladová cena stavby CS_N	=	**28 365,85 Kč**
Koeficient pp	*	0,388

Cena stavby CS	**=**	**11 005,95 Kč**

Schodiště na železobetonové desce, schody betonové - zjištěná cena = 11 005,95 Kč

6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 63,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	235,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**673,63**
Plná cena: 63,00 m^2 * 673,63 Kč/m^2	=	**42 438,69 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 50 = 28,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 28,0 % / 100)	*	0,720
Nákladová cena stavby CS_N	=	**30 555,86 Kč**
Koeficient pp	*	0,388
Cena stavby CS	=	**11 855,67 Kč**

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm - zjištěná cena = 11 855,67 Kč

7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 51,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	235,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1850

Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**673,63**
Plná cena: 51,00 m^2 * 673,63 Kč/m^2	=	**34 355,13 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 54 / 70 = 77,1 %

Koeficient opotřebení: (1- 77,1 % / 100)	*	0,229
Nákladová cena stavby CS_N	=	**7 867,32 Kč**
Koeficient pp	*	0,388
Cena stavby CS	=	**3 052,52 Kč**
Plochy s povrchem betonovým monolitickým - zjištěná cena	=	**3 052,52 Kč**

8. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T **= 1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,388**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,388 = **0,388**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	828,-	0,388		321,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2/1	492	321,26	158 059,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	69/19	576	321,26	185 045,76
Stavební pozemky - celkem			1 068		**343 105,68**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **343 105,68 Kč**

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Budova č.p. 149	4 225 047,20 Kč
2. Přípojka vody	7 721,50 Kč
3. Žumpa	15 702,30 Kč
4. Plynová přípojka	1 034,60 Kč
5. Schodiště na železobetonové desce, schody betonové	11 006,- Kč
6. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm	11 855,70 Kč
7. Plochy s povrchem betonovým monolitickým	3 052,50 Kč
8. Pozemky	343 105,70 Kč

Zjištěná cena - celkem: **4 618 525,50 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 618 530,- Kč**

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytová jednotka č.

Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk	583 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1068 m2	
1	Šumperk, okres Šumperk	221 m^2	montovaná	před rekonstrukcí	pozemek 227 m2	
2	Hynčická č.p. 21, Hanušovice, okres Šumperk	330 m^2	cihlová	dobrý	pozemek 218 m2	
3	Čičákova č.p. 3081/15, Šumperk, okres Šumperk	990 m^2	cihlová	dobrý	pozemek 2636 m2	
4	Československé armády č.p. 880/21, Zábřeh, okres Šumperk	1200 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 2499 m2	
5	Příčná č.p. 3374/12, Šumperk, okres Šumperk	1500 m^2	montovaná	dobrý	pozemek 1963 m2	
6	8. května, Bludov, okres Šumperk	485 m^2	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1130 m2	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	14 479,64 Kč	0.9	13 031,67 Kč	1.2[1]	1.06	0.9	1.1	0.92	1	1.15854	11 248,38 Kč
2	11 969,70 Kč	0.9	10 772,73 Kč	1.1	1.04	1	1.3[2]	0.92	1	1.36822	7 873,51 Kč
3	14 132,67 Kč	0.9	12 719,40 Kč	1.2[3]	0.93	1	1.15	1.15	1	1.47591	8 618,01 Kč
4	6 665,83 Kč	0.9	5 999,25 Kč	1.15	0.89	1	1	1.13	1	1.15656	5 187,17 Kč
5	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč	1.2[4]	0.94	0.9	1.15	1.08	1	1.26088	8 565,46 Kč
6	10 824,74 Kč	1	10 824,74 Kč	1.05	1.02	1	1.3[5]	1.01	1	1.40622	7 697,74 Kč

Celkem průměr	8 198,38 Kč
Minimum	5 187,17 Kč
Maximum	11 248,38 Kč
Směrodatná odchylka - s	1 951,25 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	6 247,13 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	10 149,63 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Komentáře:

[1][K1; č.1] Srovnávaná nemovitost se nachází v bývalém okresním městě s 25 tis. obyvateli, oceňovaná nemovitost je v menší obci s 1270 obyvateli.

[2][K4; č.2] Srovnávaná nemovitost je ve velmi dobrém stavu. Oceňovaná nemovitost je ve stavu vyžadujícím rekonstrukci.

[3][K1; č.3] Srovnávaná nemovitost se nachází v bývalém okresním městě s 25 tis. obyvateli, oceňovaná nemovitost je v menší obci s 1270 obyvateli.

[4][K1; č.5] Srovnávaná nemovitost se nachází v bývalém okresním městě s 25 tis. obyvateli, oceňovaná nemovitost je v menší obci s 1270 obyvateli.

[5][K4; č.6] Srovnávaná nemovitost je ve velmi dobrém stavu, oceňovaná nemovitost je ve stavu vyžadujícím rekonstrukci.

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je ocelové montované konstrukce a má menší pozemek, ale nachází se v bývalém okresním městě, je menší a v lepším stavu. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost má menší pozemek, ale nachází se ve větší obci, je menší a v podstatně lepším stavu. Proto je celkový koeficient vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je větší, ale nachází se v bývalém okresním městě, je v lepším stavu a má větší pozemek. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost je větší, ale nachází se ve větším městě a má větší pozemek. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost je větší a je z ocelové montované konstrukce, ale nachází se na okraji bývalého okresního města, je v lepším stavu a má větší pozemek. Proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 6: Srovnávaná nemovitost se nachází v okrajové části větší obce, je menší, je v podstatně lepším stavu a má větší pozemek. Z těchto důvodů je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

8 198,38 Kč/m^2

* 583 m^2

= 4 779 654 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 780 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk	583 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1068 m2	
1	Šumperk, okres Šumperk	221 m^2	montovaná	před rekonstrukcí	pozemek 227 m2	
2	Hynčická č.p. 21, Hanušovice, okres Šumperk	330 m^2	cihlová	dobrý	pozemek 218 m2	
3	Čičákova č.p. 3081/15, Šumperk, okres Šumperk	990 m^2	cihlová	dobrý	pozemek 2636 m2	
4	Československé armády č.p. 880/21, Zábřeh, okres Šumperk	1200 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 2499 m2	
5	Příčná č.p. 3374/12, Šumperk, okres Šumperk	1500 m^2	montovaná	dobrý	pozemek 1963 m2	
6	8. května, Bludov, okres Šumperk	485 m^2	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1130 m2	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 479,64 Kč	0.9	13 031,67 Kč
2	11 969,70 Kč	0.9	10 772,73 Kč
3	14 132,67 Kč	0.9	12 719,40 Kč
4	6 665,83 Kč	0.9	5 999,25 Kč
5	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč
6	10 824,74 Kč	1	10 824,74 Kč

Minimální hodnota	(případ č.4)	5 999,25 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	13 031,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	(relace nesmí být větší než 2)	2.17
Střední hodnota		10 691,30 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru		2 340,37 Kč
Odchylka minimální hodnoty od průměru		4 692,05 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.4)		

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 479,64 Kč	0.9	13 031,67 Kč
2	11 969,70 Kč	0.9	10 772,73 Kč
3	14 132,67 Kč	0.9	12 719,40 Kč
5	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč
6	10 824,74 Kč	1	10 824,74 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	10 772,73 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	13 031,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.21
Střední hodnota			11 629,71 Kč
Medián			12 719,40 Kč
Rozdíl max-min			2 258,94 Kč

Základní cena: 11 629,71 Kč/m^2

Úprava ceny: 11 629,71 Kč * 0,7000 = 8 140,80 Kč/m^2

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

8 140,80 Kč/m^2

* 583 m^2

= 4 746 086 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 746 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Bohdíkov č.p. 149, okres Šumperk	583 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 1068 m2	
1	Šumperk, okres Šumperk	221 m^2	montovaná	před rekonstrukcí	pozemek 227 m2	
2	Hynčická č.p. 21, Hanušovice, okres Šumperk	330 m^2	cihlová	dobrý	pozemek 218 m2	
3	Čičákova č.p. 3081/15, Šumperk, okres Šumperk	990 m^2	cihlová	dobrý	pozemek 2636 m2	
4	Československé armády č.p. 880/21, Zábřeh, okres Šumperk	1200 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	pozemek 2499 m2	
5	Příčná č.p. 3374/12, Šumperk, okres Šumperk	1500 m^2	montovaná	dobrý	pozemek 1963 m2	
6	8. května, Bludov, okres Šumperk	485 m^2	cihlová	velmi dobrý	pozemek 1130 m2	

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 479,64 Kč	0.9	13 031,67 Kč
2	11 969,70 Kč	0.9	10 772,73 Kč
3	14 132,67 Kč	0.9	12 719,40 Kč
4	6 665,83 Kč	0.9	5 999,25 Kč
5	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč
6	10 824,74 Kč	1	10 824,74 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	5 999,25 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	13 031,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		(relace nesmí být větší než 2)	2.17
Aritmetický průměr			10 691,30 Kč
Odchylka maximální hodnoty od průměru			2 340,37 Kč

Odchylka minimální hodnoty od průměru	4 692,05 Kč
Bude vyřazena minimální hodnota (případ č.4)	

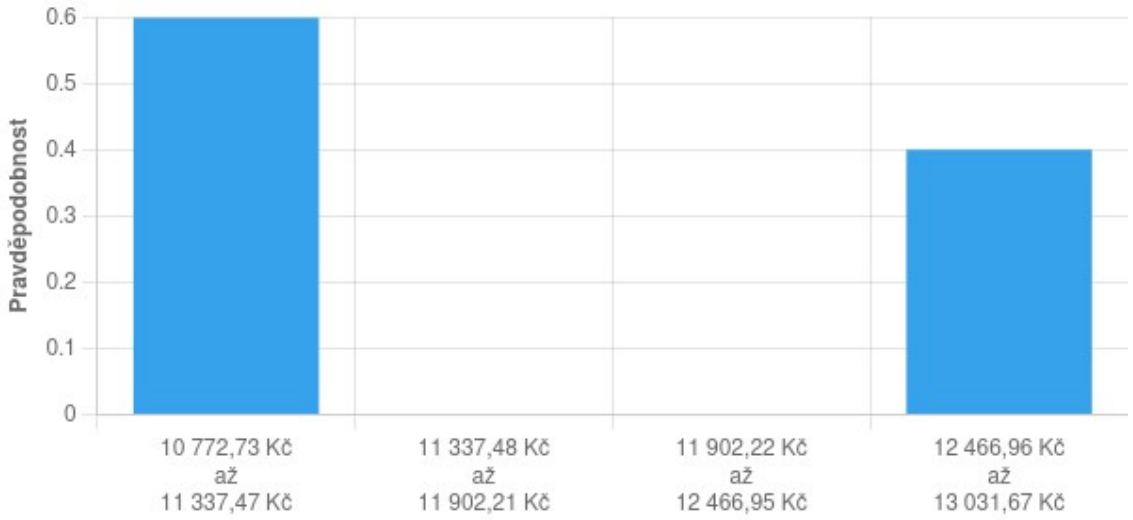
Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	14 479,64 Kč	0.9	13 031,67 Kč
2	11 969,70 Kč	0.9	10 772,73 Kč
3	14 132,67 Kč	0.9	12 719,40 Kč
5	12 000,00 Kč	0.9	10 800,00 Kč
6	10 824,74 Kč	1	10 824,74 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	10 772,73 Kč
Maximální hodnota		(případ č.1)	13 031,67 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.21
Aritmetický průměr			**11 629,71 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
10 772,73 Kč	až	11 337,47 Kč	3	0.6
11 337,48 Kč	až	11 902,21 Kč	0	0
11 902,22 Kč	až	12 466,95 Kč	0	0
12 466,96 Kč	až	13 031,67 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 10 772,73 Kč/m^2 do 11 337,47 Kč/m^2

* 583 m^2

od 6 280 502,00 Kč do 6 609 745,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 281 000 Kč do 6 610 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

4 618 530 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

4 780 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 746 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 281 000 Kč do 6 610 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny budovy č.p. 149 a pozemků parc. č. st. 2/1 a 69/19 v obci Bohdíkov, okres Šumperk, katastrální území Dolní Bohdíkov na listu vlastnictví č. 432.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4 780 000,- Kč

Slovy: čtyřimilionysedmsetosmdesáttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 07.05.2024

…… …….…….. ……..…….

Ing. Jana Fichnová Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 027180/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**432**
Katastrální území:	Dolní Bohdíkov [606227]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci, Fryčovická 458, Letňany, 19900 Praha 9	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 2/1; součástí pozemku je stavba
69/19

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

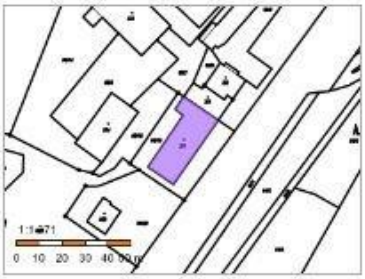
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2/1
Obec:	Bohdíkov [525804]
Katastrální území:	Dolní Bohdíkov [606227]
Číslo LV:	432
Výměra [m²]:	492
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bohdíkov [6220]; č. p. 149; stavba pro výrobu a skladování
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2/1
Stavební objekt:	č. p. 149
Adresní místa:	č. p. 149

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci, Fryčovická 458, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

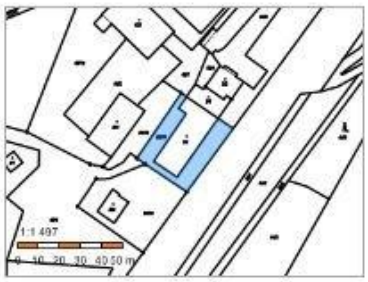
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci
Zahájení exekuce - M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	69/19
Obec:	Bohdíkov [525804]
Katastrální území:	Dolní Bohdíkov [606227]
Číslo LV:	432
Výměra [m²]:	576
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci, Fryčovická 458, Letňany, 19900 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

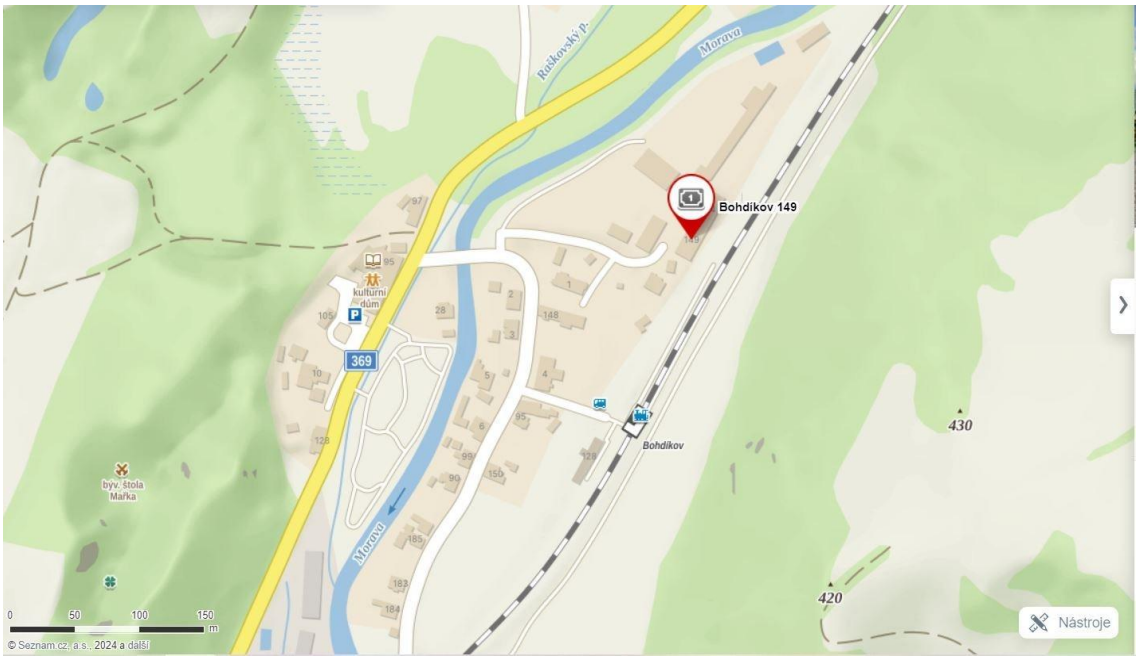
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci
Zahájení exekuce - M A N E L, spol. s r.o. v likvidaci
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

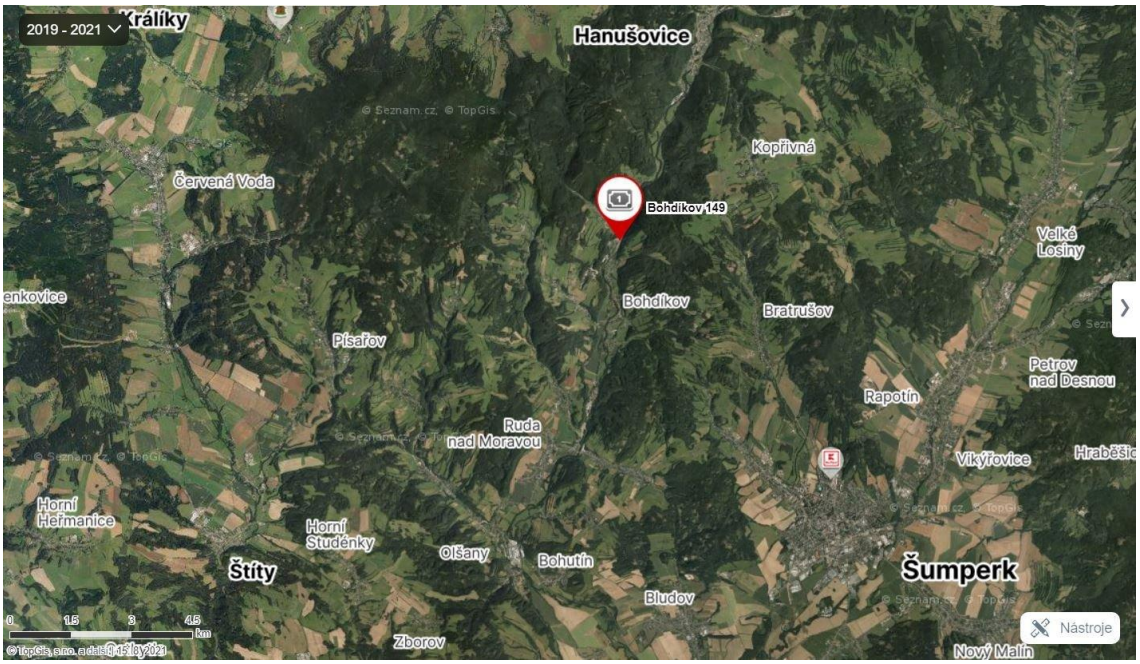
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk

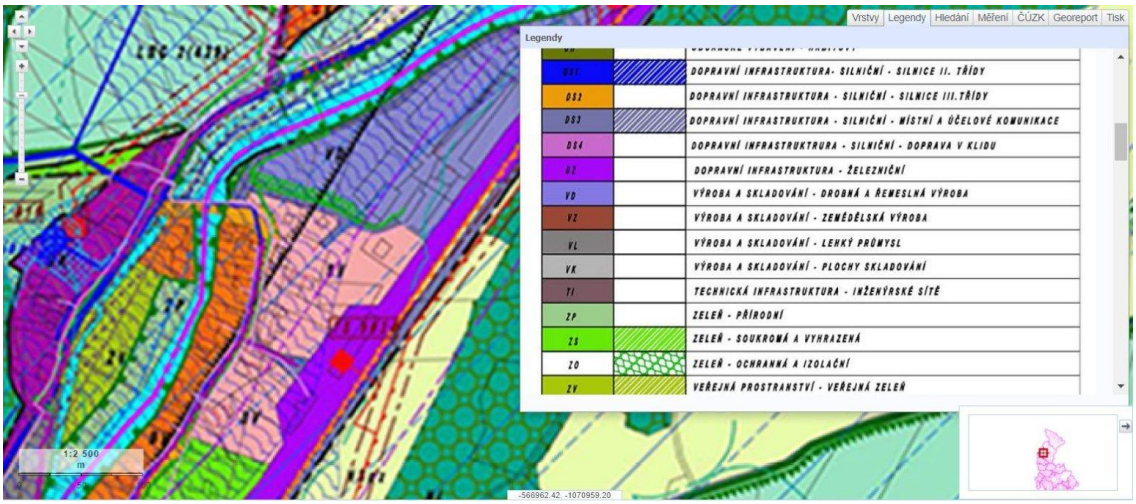
Katastrální mapa

Situační mapa

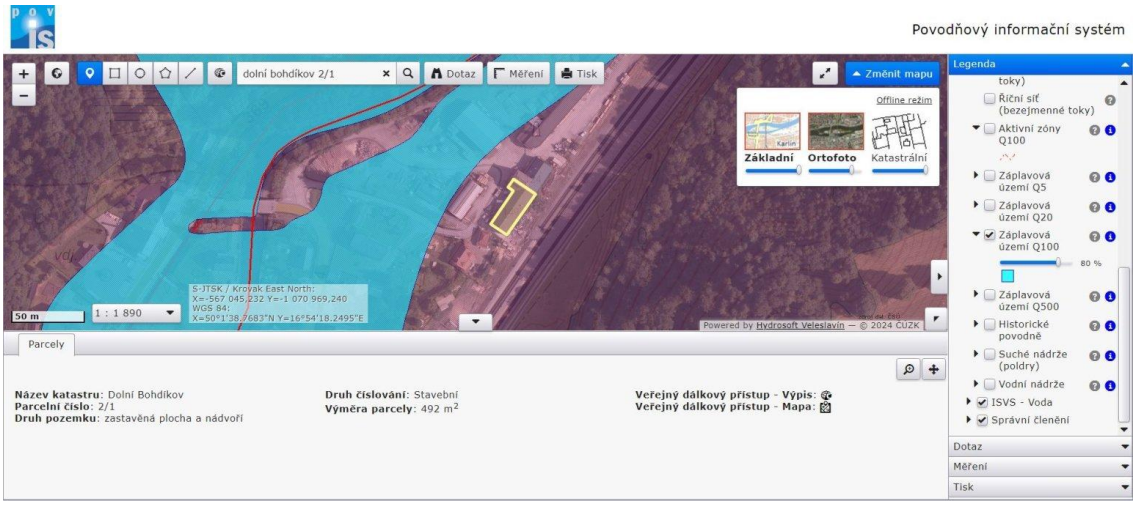




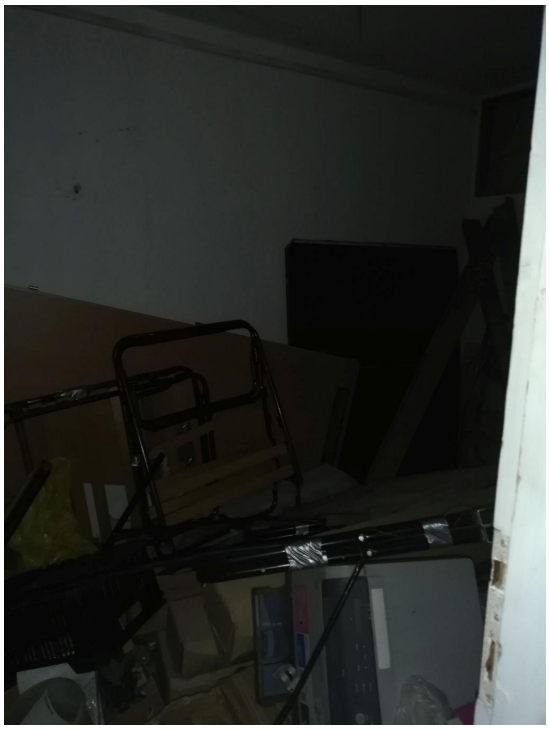
Výřez z územního plánu

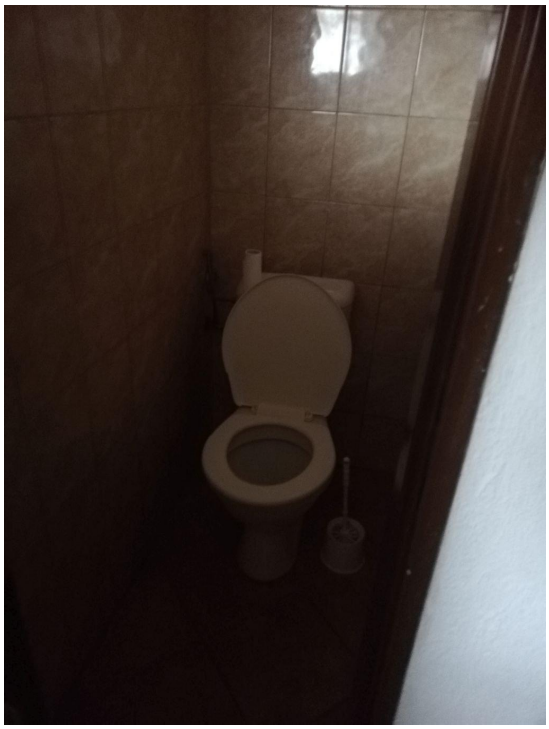


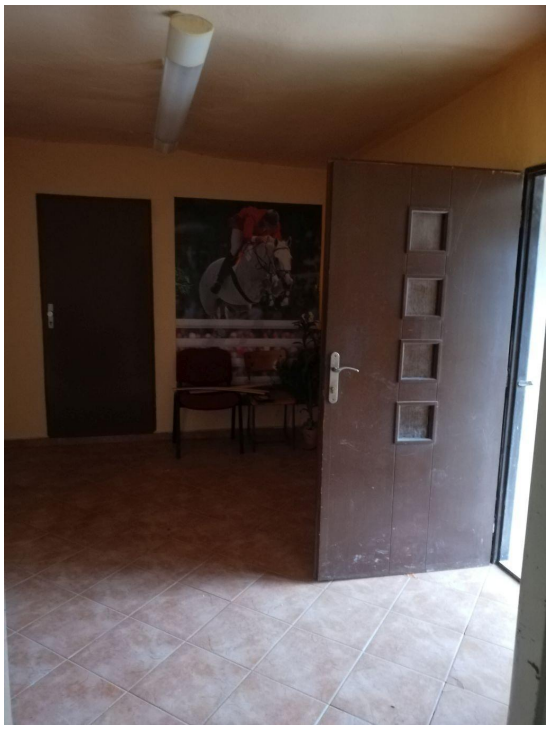
Výřez z povodňové mapy

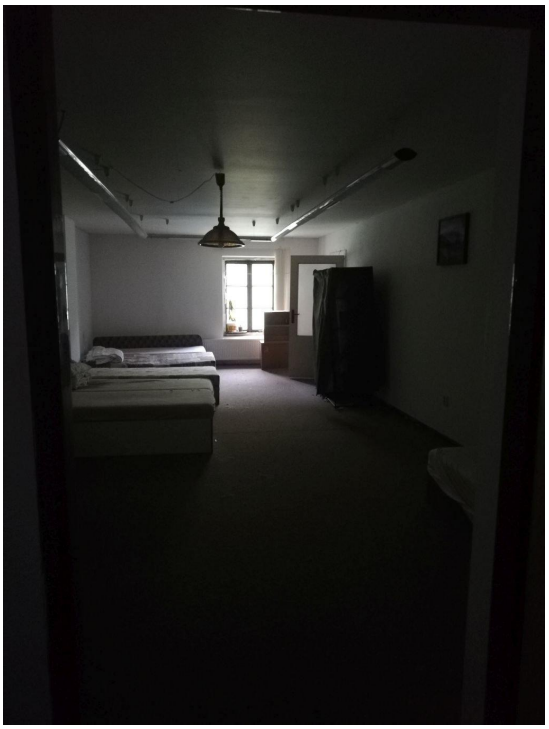


Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

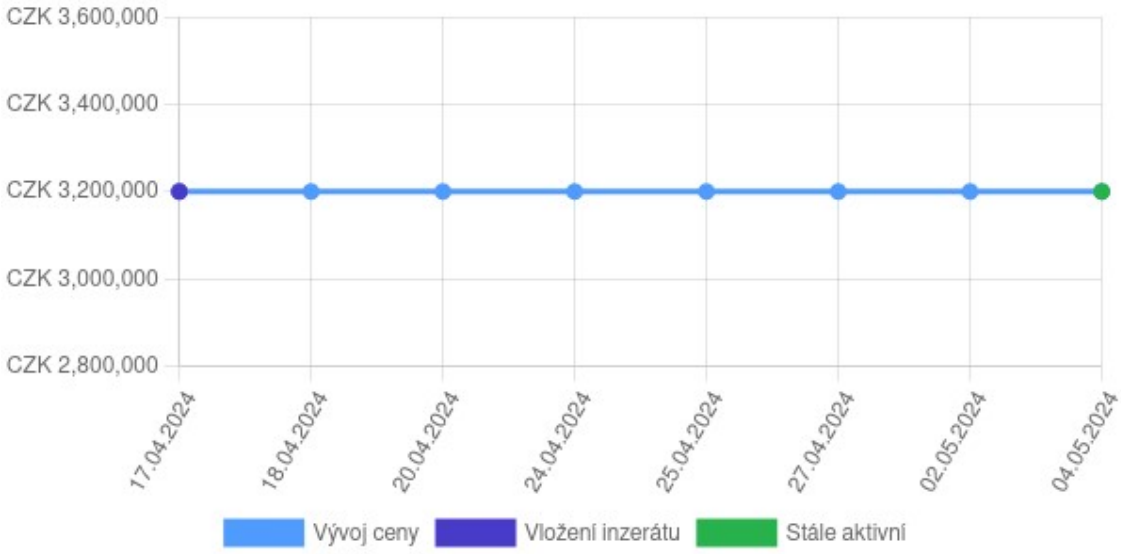
1. Identifikace

Nebytový prostor / kancelář, 221 m², Šumperk, okres Šumperk

Celková cena: 3 200 000 Kč

Lokalita: Šumperk, okres Šumperk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



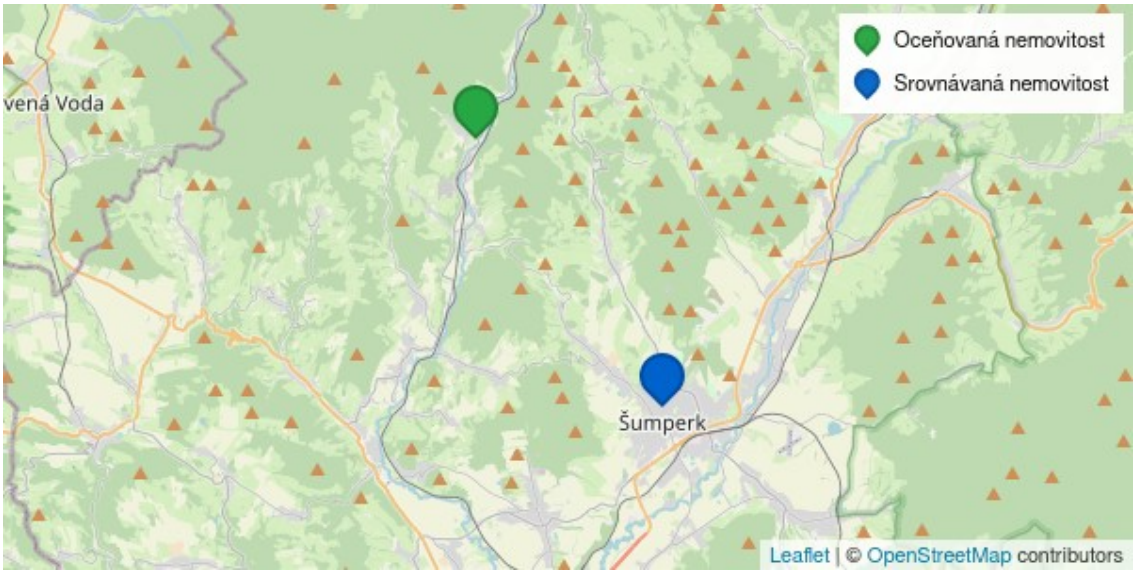
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Šumperk, okres Šumperk	**Cena**	3 200 000 Kč
Konstrukce	Montovaná	**Stav**	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	**Elektřina**	230V
Podlaží bytu	1	**Užitná plocha**	221 m^2
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Nabízím vám ke koupi prostornou skladovací halu na Uničovské ulici směrem na Nový Malín. Jedná se o komerční prostor s výhodnou polohou v bývalém areálu společnosti Basaltex. Hala má zastavěnou plochu 227 m² a její rozměry jsou 12,20 x 18,14 x 5,96 metrů. Je opatřena dvěma vratovými vjezdy pro snadný přístup. Obvod pláště haly je tvořen ocelovým plechem s přizdívkou do výšky 105 cm. K dispozici je také menší vložená kancelář. Příjezd je zajištěn po zpevněné komunikaci s věcnými břemeny pro bezproblémový přístup. Elektřina ve standardu 230 V je k dispozici. Tato hala je ideální pro skladování zboží, materiálu nebo parkování firemního vozového parku. Vstup do areálu je možný kdykoliv, což zajišťuje pohodlný provoz. V případě zájmu o prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

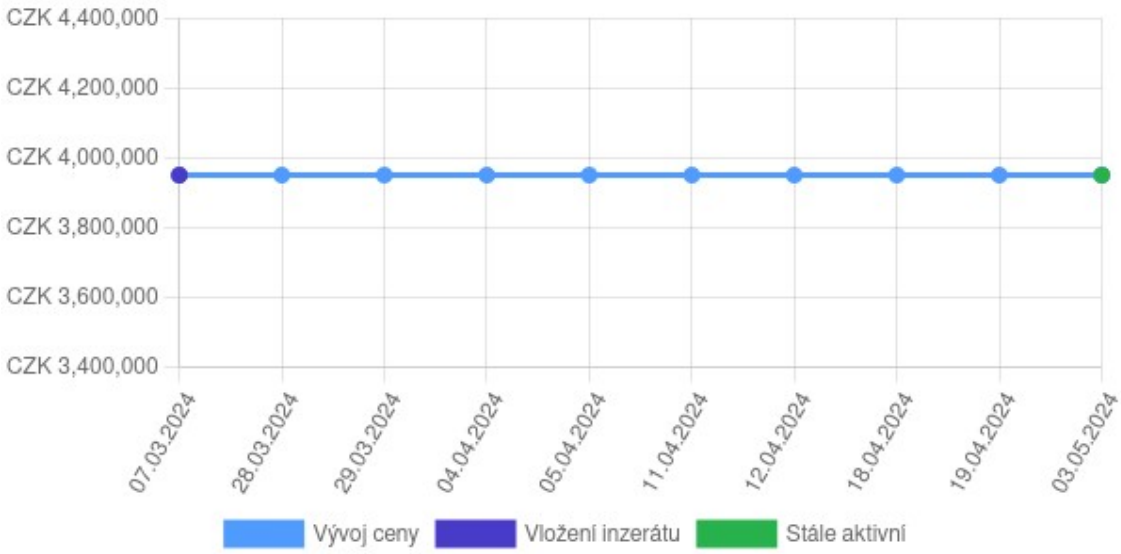
1. Identifikace

Nebytový prostor / kancelář, 330 m², Hynčická č.p. 21, Hanušovice, okres Šumperk

Celková cena: 3 950 000 Kč

Lokalita: Hynčická č.p. 21, Hanušovice, okres Šumperk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



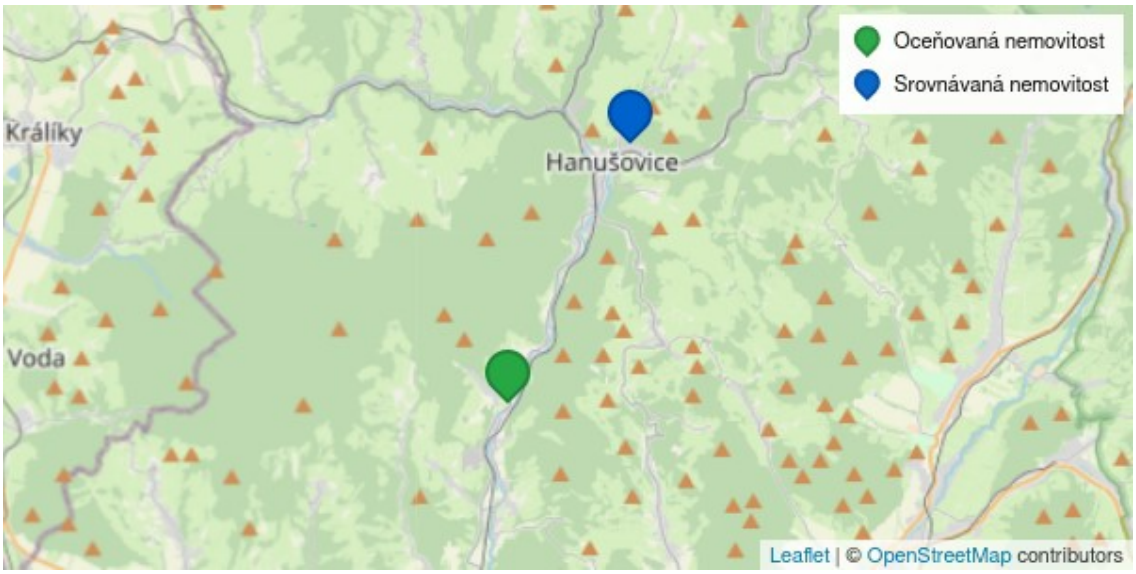
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Hynčická č.p. 21, Hanušovice, okres Šumperk	**Cena**	3 950 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Konstrukce**	Cihlová
Stav	Dobrý	**Typ objektu**	Patrový
Elektřina	230V	**Podlaží bytu**	1
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	**Garáž**	Ano
Podlahová plocha	330 m^2	**Užitná plocha**	330 m^2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Voda**	Vodovod

Nově nabízíme k prodeji nemovitost pro ty z Vás, kteří chtějí spojit bydlení s podnikáním. Jedná se o prostorný patrový dům, nacházející se na ulici Hynčická, v obci Hanušovice v okrese Šumperk. Nyní zde sídlí zavedená sedlářská firma, s dílnami a kancelářemi. Tento rohový cihlový dům disponuje třemi podlažími, s dispozicí 1. NP- vstupní chodba, koupelna, místnost s kuchyňským koutem, další dvě místnosti využívané jako přípravna, WC, sklad, garáž. 2. NP - koupelna, WC, dvě místnosti využívané jako šicí dílny, sklad. 3. NP- kancelář, sklad, koupelna, WC, prostorný pokoj se vstupem na krytou terasu. Stav objektu je velmi dobrý, ve všech místnostech jsou plastová okna, keramická dlažba nebo plovoucí podlahy, nové rozvody elektřiny i rozvodů vody, omítky, střešní krytina je plech pozinkovaný, tepelně jsou zateplené stěny i střecha. Nemovitost je částečně vybavena, s odpadem řešeným pomocí kanalizace a přívodem vody z dálkového vodovodu. Elektřina je zajištěna 230 V i 400 V, topení je řešeno kotlem na tuhá paliva se zásobníkem s rozvodem do ústředního topení. Teplou vodu zajišťuje bojler. Vzhledem k velikosti nemovitosti se nabízí možnost zde vybudovat až tři bytové jednotky. Příjezd k nemovitosti je po asfaltové cestě ve vlastnictví obce, parkování před domem nebo v garáži. Obec Hanušovice je významnou železniční křižovatkou, má plnou občanskou vybavenost a leží asi 17 km severně od Šumperka, na soutoku řeky Moravy a říčky Branné. V blízkosti se nachází skiareály, nespočet turistických tras a známý pivovar Holba. Žije zde přibližně 3 000 obyvatel. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat, budeme se těšit.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

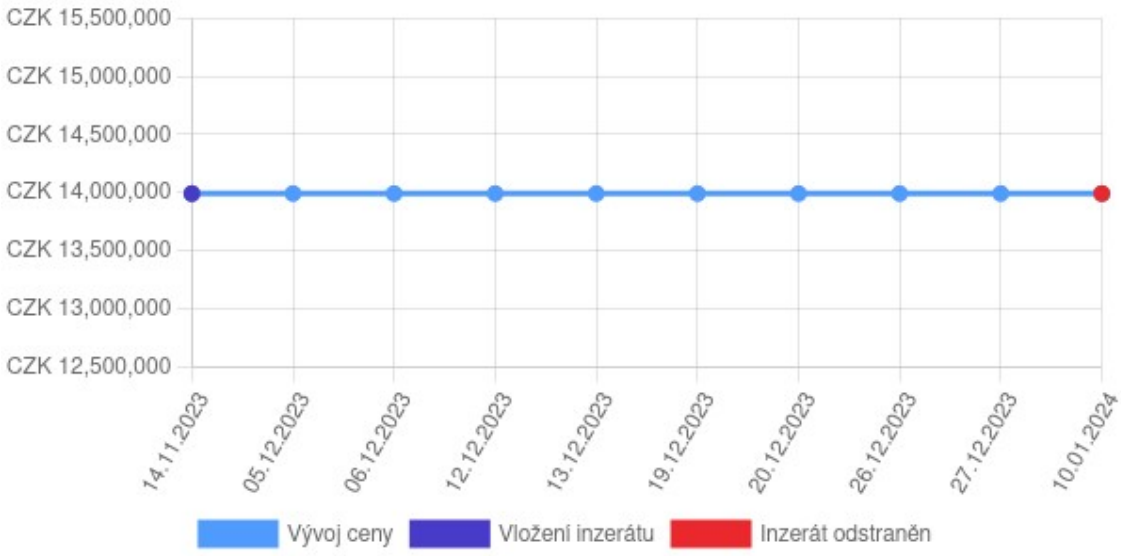
1. Identifikace

Nebytový prostor / kancelář, 990 m², Čičákova č.p. 3081/15, Šumperk, okres Šumperk

Celková cena: 13 991 340 Kč

Lokalita: Čičákova č.p. 3081/15, Šumperk, okres Šumperk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



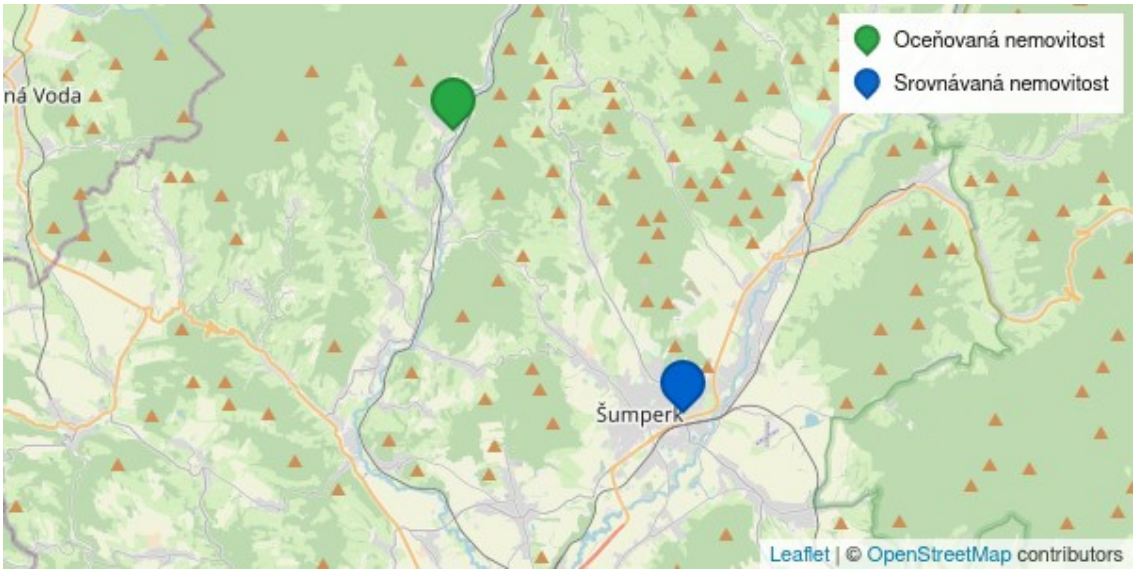
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Čičákova č.p. 3081/15, Šumperk, okres Šumperk	**Cena**	13 991 340 Kč
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu včetně provize RK	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	2636 m^2	**Stav**	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	**Elektřina**	230V
Vytápění	Ústřední vytápění	**Podlahová plocha**	990 m^2
Užitná plocha	1500 m^2	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Plyn	Ano	**Voda**	Vodovod

Máte truhlářskou dílnu a už jsou Vám stávající prostory malé? Nebo sháníte větší prostory pro své podnikání? Pak pro Vás máme nově v nabídce komerční areál v Šumperku. V areálu se nachází dvě zděné stavby, manipulační plocha a přístřešek na materiál. První stavba pro výrobu je zděná z cihel, samostatná, nepodsklepená a nachází se v průmyslové části obce u železniční tratě. Stavba je jednopodlažní se sedlovou střechou, s dispozicí - tři místnosti, sloužící jako kanceláře, sociální zázemí, šatna a místnost s kuchyňským koutem. Stavba je napojena na elektřinu, plyn, vodu z veřejného vodovodu a odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění zajišťuje kotel ve druhé budově z rozvodem do ústředního topení. Teplou vodu el. bojler. Stavba je v udržovaném stavu a má plastová okna. Druhá větší stavba byla postavena a kolaudována v roce 2008. Nyní je zde plně vybavená truhlářská dílna renomované firmy. Stavba je zděná z tvárnic Porotherm, má plastová okna dvojskla, podlahy jsou betonové zateplené 20cm polystyrenem , v hale s krytinou OSB desky. Stropy jsou se sádrokartonovým podhledem, zateplené vatou 20cm. Dispozice je vstupní místnost, hala na montáž nábytku, hala na přípravnu, lakovna vybavená odsávací stěnou s filtrací. Sociální zázemí WC, pisoár, umyvadlo. Dále strojová část oddělená vzduchovými dveřmi. Elektřina je v mědi s přepěťovou ochranou. V celém objektu je rozvedena rekuperace a rozvod tlakového vzduchu. Ke každému stroji přivedeno odsávání. Vytápění zajišťují dva kotle na tuhá paliva 50Kw Atmos s rozvodem do ústředního topení a vedlejší budovy nebo záložní plynový kotel. Součástí budovy je místnost s kondenzačním agregátem na sušení dřeva. Vjezd do budovy je zajištěn přes betonový nájezd s elektrickými vraty. Celý objekt je oplocen a zabezpečen bezpečnostním zařízením. Pokud je tato nabídka právě to co hledáte, pak mi zavolejte a domluvte si osobní schůzku.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

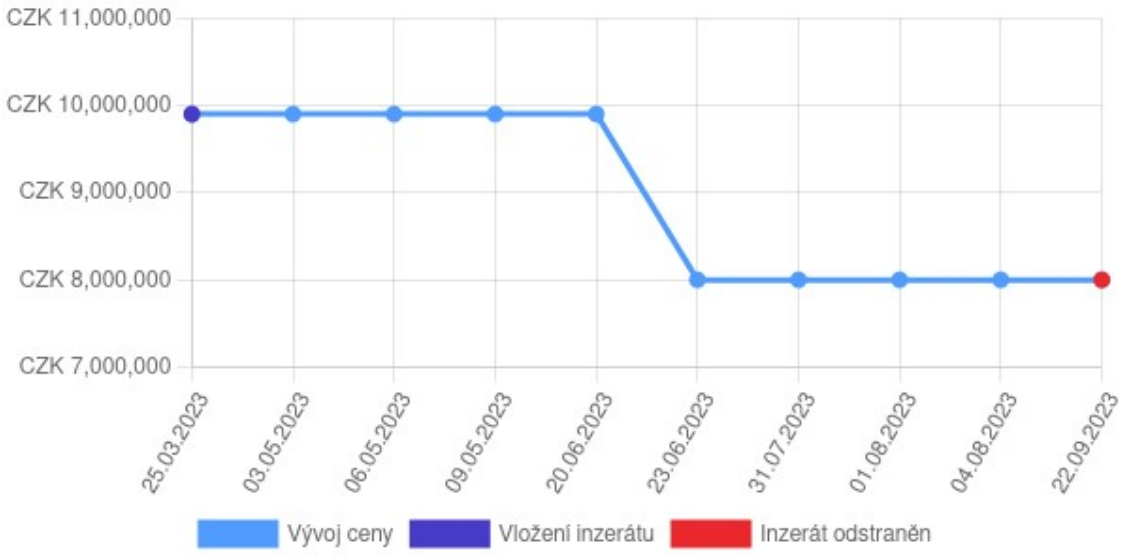
1. Identifikace

Nebytový prostor / kancelář, 1200 m², Československé armády č.p. 880/21, Zábřeh, okres Šumperk

Celková cena: 7 999 000 Kč

Lokalita: Československé armády č.p. 880/21, Zábřeh, okres Šumperk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



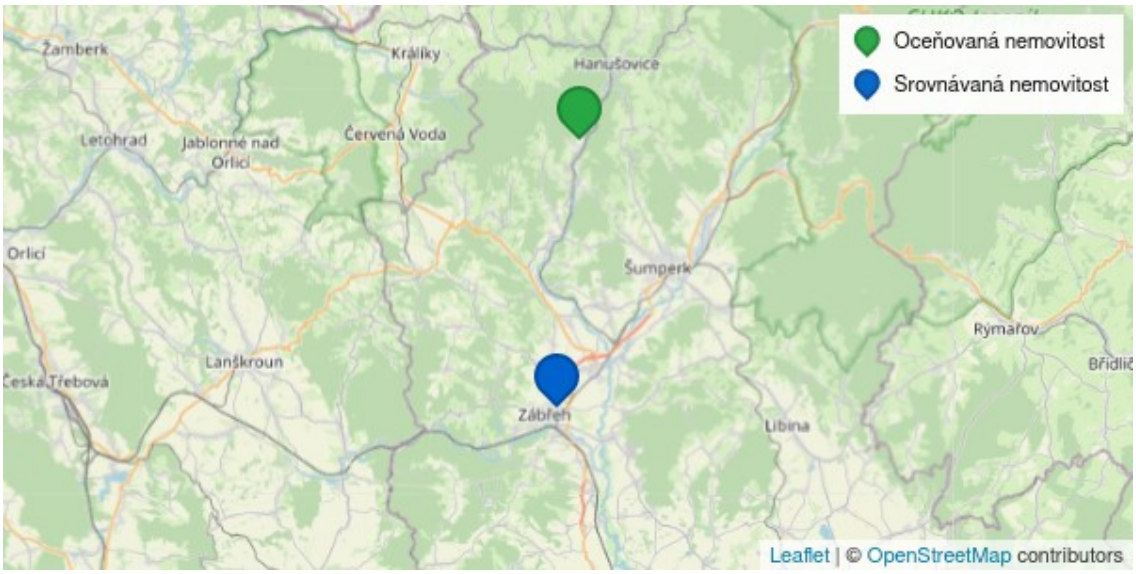
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Československé armády č.p. 880/21, Zábřeh, okres Šumperk	**Cena**	7 999 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	**Poznámka k ceně**	včetně právního servisu
Konstrukce	Cihlová	**Plocha pozemku**	2499 m^2
Stav	Před rekonstrukcí	**Typ objektu**	Patrový
Elektřina	230V	**Podlaží bytu**	1
Vytápění	Elektrokotel	**Zastavěná plocha**	700 m^2
Užitná plocha	1200 m^2	**Poloha nemovitosti**	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Plyn	Plynovod	**Voda**	Vodovod

Ke koupi nabízíme investiční příležitost ve městě Zábřeh na Moravě. Jedná se o komerční areál ve středové části města, na ulici Československé armády. Pozemek má výměru 1821 m2. Celý areál je složen ze dvou budov, které jsou po stranách. První hlavní budova se skládá z administrativní části a je dvoupodlažní. Tato část je již delší dobu nevyužívaná. Druhá část budovy slouží jako skladovací prostory. Poslední připojená část má 4 podlaží. Celý souboru staveb je samostatně stojící s prolukou od sousední stavby. Druhá protilehlá budova je přízemní s možností vjezdu vozíkem. Budova je také samostatně stojící s prolukou od okolní stavby. Obě budovy jsou zděné, podlahy jsou 70% beton 30% dřevo. První soubor budov má 380 m2 druhá 298 m2. Celkový stav obou budov je k celkové rekonstrukci. Hlavní předností této investiční nabídky je pozemek se skvělou lokací. Nabízí se více možností, jak tuto lukrativní lokalitu využít. V územním plánu je parcela určena jako plochy smíšené obytné městské. Tím se nám tu nabízí možnost postavit komerční prostor kombinovaný s bytovými jednotkami. Případně jen nové komerční prostory. Areál je umístěn na strategickém místě a má skvělou dopravní obslužnost, je v blízkosti obchvatu města směr Šumperk-Mohelnice. Pozemek se nachází v těsné blízkosti obchodních center. V posledních 10 letech se tato část města rychle mění a stahuje nové investory. Vznikají zde nové obchodní prostory převážně přestavbou staré zástavby. Investoři neváhejte a nakupujte. Stavebního místa ve městech není mnoho. Pro více informací a termín prohlídky neváhejte kontaktovat makléře. S financováním záměru vám pomůže zkušený finanční poradce.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

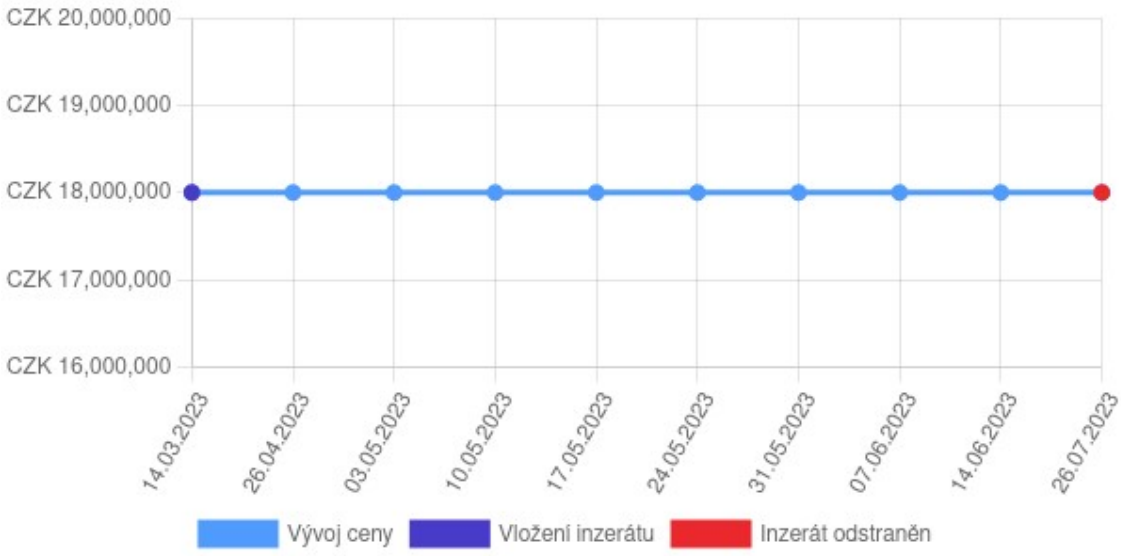
1. Identifikace

Nebytový prostor / kancelář, 1500 m², Příčná č.p. 3374/12, Šumperk, okres Šumperk

Celková cena: 18 000 000 Kč

Lokalita: Příčná č.p. 3374/12, Šumperk, okres Šumperk

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

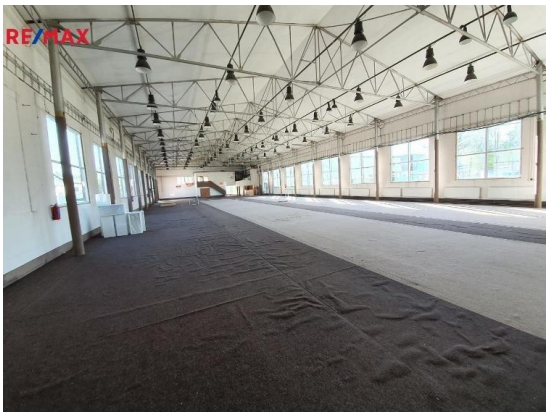


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

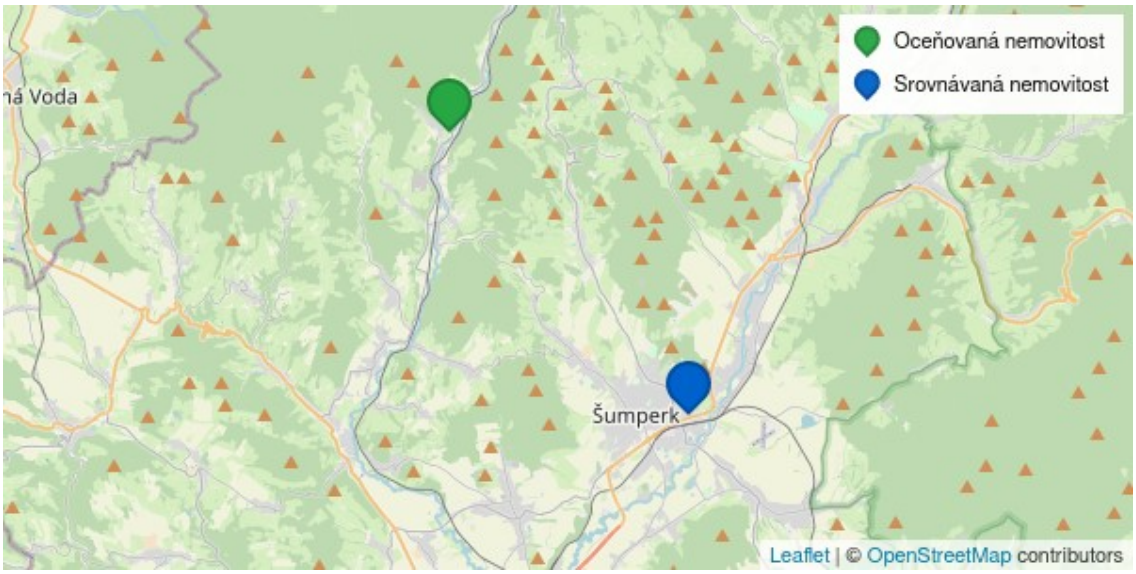
Lokalita	Příčná č.p. 3374/12, Šumperk, okres Šumperk	**Cena**	18 000 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Konstrukce**	Montovaná
Plocha pozemku	1650 m^2	**Stav**	Dobrý
Elektřina	230V	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Zastavěná plocha	1520 m^2	**Užitná plocha**	1500 m^2
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Voda	Vodovod		

Exkluzivně nabízíme ke koupi vytápěnou halu v průmyslové části města Šumperka na ulici Příčná. Jedná se o montovanou sendvičovou ocelovou halu s velkým prosklením, která může mít široké využití. Dříve zde byl sklad a prodej koberců. Možnost skladovacích a výrobních prostor, showroom, nebo je možno rozdělit na více kójí a pronajmout každou individuálně. Hala je nyní rozdělena na dvě samostatné části s možností propojení, kdy v levé části (1000m²) se nachází zázemí kanceláří, šatny a sociální zázemí a pravá část (500m²) s kanceláří a skladovací plochou. Větší hala je pronajata a má velmi zajímavý výnos, menší halu využívá majitel pro své potřeby - může zde zůstat jako nájemník, nebo prostory uvolní. Tato část haly má velké rolovací vrata. Z přístupové strany je možné vestavět několik dalších rolovacích vrat, které umožní vjet do haly i nákladní soupravou a přímo v hale vyskladňovat, případně se otáčet. Pro vnitřní manipulaci je i dostatečná světlá výška přesahující šest metrů. Topení zajištěno automatickým kotlem na tuhá paliva s podavačem, teplo je dále rozvedeno do radiátorů a horkovzdušného rozfuku. Jedná se o skvělou investiční příležitost, doporučuji prohlídku. Financování nákupu zajistíme prostřednictvím našeho úvěrového poradce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

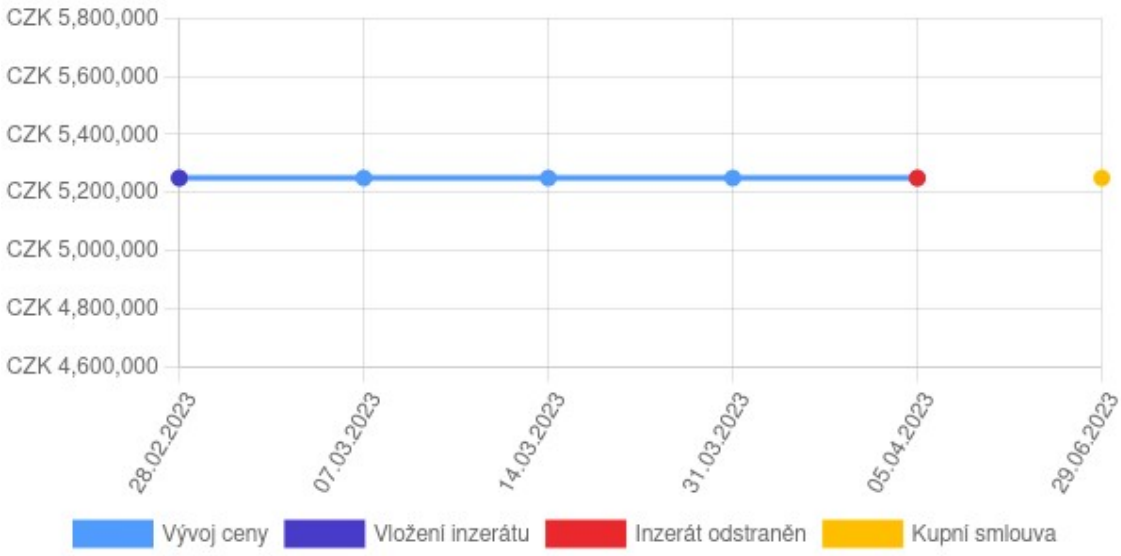
1. Identifikace

Nebytový prostor / kancelář, 485 m², 8. května, Bludov, okres Šumperk

Celková cena: 5 250 000 Kč

Lokalita: 8. května, Bludov, okres Šumperk

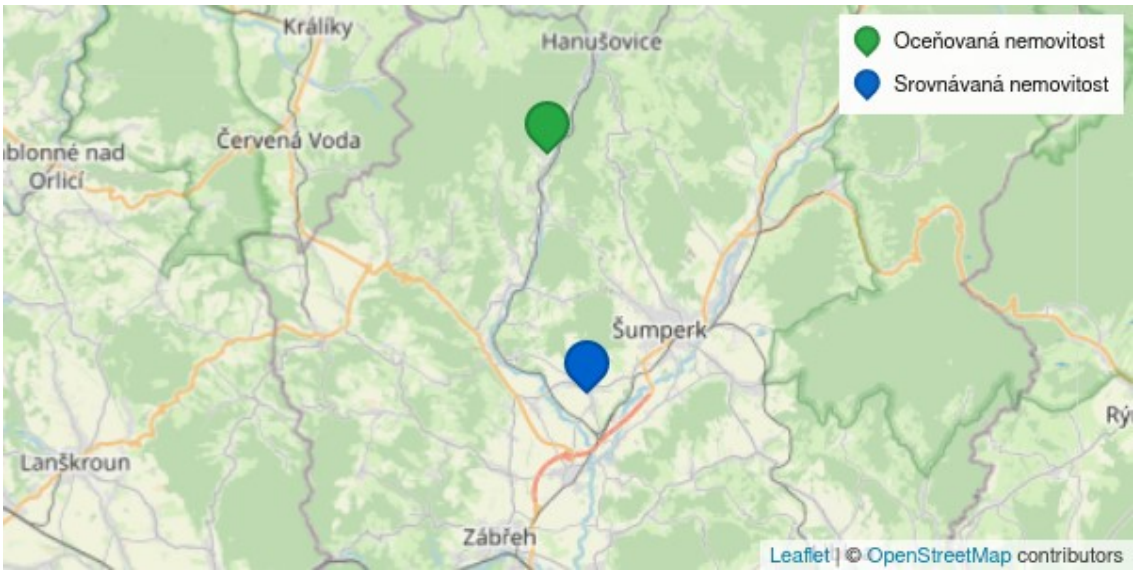
2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	8. května, Bludov, okres Šumperk	**Cena dle KS**	5 250 000 Kč
Datum podpisu KS	29.06.2023	**Číslo řízení**	V-4395/2023-809
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	**Konstrukce**	Cihlová
Plocha pozemku	1130 m^2	**Stav**	Velmi dobrý
Elektřina	230V	**Užitná plocha**	485 m^2
Kanalizace	Jímka	**Voda**	Připojení ke studni

Nabízíme k prodeji ve výhradním zastoupení majitele skladovací budovu v Bludově. Objekt prošel rozsáhlou rekonstrukcí. Nabídne 3 skladovací prostory s výměrou 250m2, 125m2 a 62m2, na které navazuje sociální zařízení s WC a sprchovým koutem, kotelna a sklad paliva. Do skladovacích hal garážová vrata. Vytápění zajišťují teplovzdušné Sahary s ovládáním na dálku prostřednictvím plně automatické kotelny na ELTO. Osvětlení skladové haly výbojkami, nejhospodárnější řešení. Do druhého nadzemního podlaží bylo zbudováno schodiště. Je určeno pro vybudování zázemí společnosti (kanceláře nebo showroom) s výměrou dalších 310m2. Ve 2.NP terasa. Objekt je napojen na zdroj elektrické energie, užitková voda ze studny, odpady svedeny do plastové jímky. Objekt má zastavěnou plochu 555m2 + pozemek kolem budovy 503m2 + podíl 1/4 na pozemku s výměrou 298m2 na příjezdové cestě, právní přístup k pozemku zajištěn. Pro nakládku zboží oceníte přístřešek a dostatek parkovacích stání. Pro více informací nás kontaktujte. Poskytneme potřebnou dokumentaci, která usnadní Vaše rozhodování. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení