

NABÍDKA PRODEJE AREÁLU DOBŘÍŠ

ADRESA AREÁLU: č.p. 1989, 263 01 Dobříš

SPOLEČNOST: TECHSOX INVEST SE, IČO: 24266442
Sídlo: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha

Kontakt: Jiří Rohan, mob. 602 286 798, mail.: rohanjiri@email.cz

podklady a technické informace k areálu : Vítězslav Liška, mob.: 724 250 309
mail.: vitezslav.liska@seznam.cz

Nabídková cena areálu : 175 000 000,- Kč

Celková plocha pozemků za celý areál: 145 910 m² (14,5 ha)

1. NEMOVITOSTI TECHSOX INVEST

Celková výměra pozemků	85 990 m²
z toho stavební pozemky	10 052 m ²
z toho komunikace	19 769 m ²
z toho manipulační plocha	55 557 m ²
Skladové prostory	1 495 m ²
Využitelné prostory-výroba	2 731 m ²
Rozvojové plochy výroba (demolice stávající budovy a výstavba montované haly) - jednopodlažní	1 054 m ²
Rozvojové plochy výroba (demolice stávající budovy či rekonstrukce a výstavba nových budov) – dvoupodlažní (2 758 m ² zast. plocha)	5 516 m ²

Provozy provozované a zkolaudované v budovách ještě za působení armády :

- a) Opravna vozové techniky
- b) PHM
- c) Jídelna + kuchyně
- d) Štáb – kanceláře, kino,
- e) Skladové prostory

Tyto nemovitosti lze využívat a provozovat v souladu s jejich původně určeným kolaudačním určením, které bylo realizováno ještě za doby působení armády, která tyto nemovitosti postavila.

2. NEMOVITOSTI VTP – Vědeckotechnického parku

Kolaudace : 2016 – využití – výzkum, vývoj, kanceláře, sklady,

Celková investice : 229 mil. Kč (z toho 169 mil. Kč dotace)

Využití celý areál dle územní plánu Dobříš – lehká výroba, výzkum, vývoj, laboratoře, administrativní objekty, sklady.

Celková výměra pozemků	10 202 m2
z toho stavební pozemky	10 202 m2
Z toho zastavěná plocha budov	3 220,4 m2
z toho manipulační plocha – parkoviště	5 364 m2

BUDOVY – U 1

Celková plocha prostor – 1. NP	1 190,2 m2
z toho - přednášková místnost	54,30 m2
laboratoře	669,10 m2
Celková plocha prostor – 2. NP	1 147,50 m2
z toho - přednášková místnost	70,20 m2
- kanceláře	678,30 m2
- sklady	30,80 m2
- byt správce areálu	137,00 m2

BUDOVY – U 2

Celková plocha prostor – 1. NP	1 190,2 m2
z toho - kantýna+kuchyně	76,70 m2
laboratoře	665,00 m2
sklady	30,8 m2
Celková plocha prostor – 2. NP	1 147,50 m2
z toho - přednášková místnost	70,20 m2
- kanceláře	723,00 m2
- sklady	30,80 m2

BUDOVY – U 3 + U4

Celková plocha U3	593,00 m2
1. podlažní budova s využitím jako sklad	
montážní hala či lehká výroba	
Celková plocha U4	247,00 m2
1. podlažní budova s využitím pro skladování	

BUDOVY BIOMASOVÉ ELEKTRÁRNY

Celková plocha	1 112,00 m2
-----------------------	--------------------

BMS umístěna ve **VTP** má kogenerační jednotku typu **PETRA 800** o elektrickém výkonu **650kW** a tepelném výkonu **925 kW**. Reaktor je na zplynování dřevní štěpky, který je třeba vyměnit za nový s možným použitím vstupního materiálu – dřevní štěpky či na spalování zelené biomasy, kterou lze odbírat z kompostárny jež na nachází v areálu.

STÁVAJÍCÍ VYUŽITÍ AREÁLU VĚDECKOTECHNICKÉHO PARKU

v areálu byly nově 2010-2020 zkolaudovány tyto provozy:

- Vědeckotechnický park - Výzkum, vývoj, lehká prototypová výroba, skladování
- Biomasová elektrárna
- Kompostárna
- Dřevovýroba – zpracování štěpky – výroba dřevních briket a pelet

Celý areál má vlastní trafostanici, vedení vysokého napětí včetně přechodového objektu s připojením na VN, a veškeré vlastní inženýrské sítě : ČOV, vodárnu – vlastní vrt, požární nádrž.

Žádné nové stavební povolení bylo vydání ani i něj žádáno. Nové stavební povolení je limitováno současným platným územním plánem, kde jsou přípustné provozy spojené se zpracováním dřeva, fotovoltaická elektrárna, skladování, viz příloha.

Celý areál je oplocen s fungující vrátnicí a 24 hodinovou strážní službou.

Současné využití areálu : současný aktuální výnos z pronájmu prostor areálu je cca 3 mil. Kč ročně.

3. FVE – fotovoltaická elektrárna

- **Uvedena do provozu prosinec 2010**
- **Celkové investiční náklady : 96 000 000 mil. Kč**
- **Výkup elektřiny: ČEZ prodej – dotovaná výkupní cena**
- **Celkový výkon 1,4 MW**
- **Celková výměra pozemků : 49 718 m²**

Fotovoltaická elektrárna má uzavřenou Smlouvu o výkupu elektřiny s ČEZ s dotovanou výkupní cenou s ročním výnosem EBIT DA cca 15 mil. Kč. Dle zpracovaného znaleckého posudku společnosti ENACO k datu 1.1.2024 by měla FVE do konce roku 2030 mít výnos za jednotlivé roky na úrovni cca 82 mil. Kč – viz tabulka.

Případný prodej by byl realizován formou odprodeje nemovitostí areálu a 100% obchodního podílu ve společnosti provozující fotovoltaickou elektrárnu (s ohledem na vydanou licenci, a Smlouvu o dotované výkupní ceně, která je nepřenositelná).