

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 9249-179-08/22

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví stavby a odhady nemovitostí.

o ceně nemovitých věcí pozemku p.č. 3834, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV - Perštýn, pozemku p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 a p.č. 3833, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Liberec, okres Liberec

Objednatel znaleckého posudku:

Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951/8
500 03 Hradec Králové
IČO: 70890005

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu
a ceny obvyklé/tržní

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 5.8.2022 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl
telefon: 602 434 033
e-mail: Junger@lit.cz
IČ: 11106727 DIČ: CZ6110241984

Počet stran: 41 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve třech vyhotoveních. Jedno vyhotovení zůstane v archivu znalce.

Vyhotovení číslo: 1

V Litomyšli dne 18.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č. 3834, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV - Perštýn, pozemku p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 a p.č. 3833, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 3376.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé/tržní.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Viz. výčet podkladů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.8.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cena zjištěná je určena dle platného oceňovacího předpisu a dále je určena obvyklá/tržní cena, zjištěná porovnáním skutečně prodaných srovnatelných nemovitých věcí a nabízených nemovitých věcí v předmětné lokalitě.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

4.1. Výpis z katastru nemovitostí

4.2. Snímky katastrální mapy

4.3. Pasport objektu ze dne 6. 11. 2013

4.4. Smlouva o nájmu nemovitých věcí č.0300140006 ze dne 14. 5. 2014

4.5. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu nemovitých věcí č.0300140006 ze dne 22. 4. 2021

4.6. Snímky a mapy z internetu

4.7. Znalecký posudek č. 3525-28/2021 ze dne 26. 10. 2021

4.8. Objednávka č. A994220077/Br ze dne 2. 4. 2022

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vycházím z věrohodných, výše uvedených podkladů, poskytnutých objednavatelem znaleckého posudku a dostupných veřejně na internetu.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. Ve znaleckém posudku je stanovena cena dle platného oceňovacího předpisu.
2. Ve znaleckém posudku je stanovena obvyklá (tržní) cena porovnávacím způsobem.
3. Nákladová metoda - je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které bylo třeba vynaložit na pořízení stavby a pozemků, snížená o přiměřené opotřebení.
4. Ocenění dle platného oceňovacího předpisu - dle 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. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
5. Porovnávací metoda - se určuje porovnáním statické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.
6. Výpočet porovnávací hodnoty - pro stanovení obvyklé cena porovnávací metodou jsou použité srovnatelné nemovité věci, u nichž je realizovaná cena. Při výběru srovnatelných, prodaných nemovitých věcí, je respektována homogenita pro srovnání, srovnatelné věci odpovídají shodnému segmentu trhu daným typem, polohou, velikostí, kvalitou, technickými parametry, využitelností. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí stanovena srovnávací jednotka (podlahová plocha započitatelná, obestavěný prostor) za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

1. Podklady byly převzaty z katastru nemovitostí a od objednavatele.
2. Pro porovnávací metodu byla použita data vedená v katastru nemovitostí a volně přístupná na internetu, podklady z vlastní databáze prodaných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

1. Cena zjištěná je stanovena dle platného oceňovacího předpisu ze sebraných dat.
2. Obvyklá/tržní cena je stanovena porovnávacím způsobem ze sebraných dat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Stavba č.p. 520 s pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2, p.č. 3833

Adresa předmětu ocenění: Dr. Milady Horákové
460 01 Liberec IV-Perštýn

LV: 3376

Kraj: Liberecký

Okres: Liberec

Obec: Liberec

Katastrální území: Liberec

Počet obyvatel: 104 261

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 889,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 3376, podíl 1 / 1
Povodí Labe státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové, LV: 3376, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Celkový popis nemovité věci

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č. 3834, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV - Perštýn, pozemku p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 a p.č. 3833, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 3376.

Oceňované nemovité věci se nachází v širší centrální části města, místní název Perštýn, vpravo od komunikace ulice Dr. Milady Horákové směrem do centra města. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektro, vody, kanalizace i plynu. Přístup je přímo z veřejné komunikace bez závad. Nemovité věci jsou orientovány mimo záplavová území. V platném územním plánu obce jsou nemovité věci vedeny v ploše BO - bydlení všeobecné. Okolní zástavba je smíšená.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č. 3834 zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV-Perštýn. Objekt č.p. 520 je menší, zděná, dvoupodlažní stavba umístěná ve svažitém terénu na okraji dvorní části souboru pozemků a je užívána jako provozní budova pro činnost autobazaru - kanceláře se zázemím. Dle skutečného účelu užití se tedy jedná o budovu pro administrativu. Pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2, p.č. 3833 tvoří jeden celek, který je rozdělen opěrnou zdí na dvě části. Plocha zastavěná budovou, zpevněné plochy a plochy pro parkování a stání vozidel jsou rovinaté, přímo přístupné z ulice a napojené na inž. síť města. Další pozemky (p.č. 3833 a část pozemku p.č. 3831/1) jsou orientovány v severní části areálu a jsou svažité, přímo nepřístupné a bez možnosti příjezdu.

Liberec je statutární město s kompletní občanskou vybaveností. V Liberci se nachází krajské úřady, okresní úřady, magistrát města, pošta, knihovna, kino, divadlo, muzeum, kulturní zařízení,

zámek, ZOO, mateřské školy, základní školy, střední školy, vyšší odborné školy, nemocnice, zdravotnické zařízení, policie, koupaliště, hřiště, krytý plavecký bazén, krytý zimní stadión, rozsáhlá síť obchodů i služeb, autobusové i vlakové nádraží. Město Liberec má zřízenou veřejnou elektroinstalační, plynovodní, kanalizační a vodovodní síť.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

3.4. Obsah

1. Objekt č.p. 520 - výnos
2. Pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2
3. Pozemek p.č. 3831/1
4. Pozemek p.č. 3833

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. a č. 424/2021 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,878}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,940$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,878$

1. Objekt č.p. 520 - výnos

Ke dni ocenění je celý objekt včetně pozemků (mimo pozemku p.č. 3833) pronajímán na základě platné nájemní smlouvy ze dne 14. 5. 2014 a jejího dodatku č. 1 ze dne 22. 4. 2021 firmě AUTOEASY s.r.o., Liberec na dobu neurčitou za celkové měsíční nájemné 19.195,- Kč bez DPH. Nájemné se jeví v daném místě a čase obvyklé.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.1. Objekt č.p. 520

Jedná se o dvoupodlažní, zděnou stavbu s podsklepením, přízemím a pultovou střechou mírného spádu. 1.PP je celou zadní stěnou (severní strana) zapuštěna pod okolní terén. Objekt byl původně příslušenstvím budovy pro bydlení č.p. 226 na pozemku p.č. 3835/1, jiného vlastníka. O přesném stáří objektu nebyly předloženy doklady. Údaje vychází z předloženého znaleckého posudku. V roce 1888 - neúplné údaje, původní objekt přízemní, jednoduchá dřevěná stavba, pravděpodobně užívaná jako sklad. Období let 1892, 1905, 1916 - neúplné údaje bez bližších specifikací a podstatných změn na objektu. V roce 1928 - celková přestavba objektu, spojená s přístavbou a nástavbou dalšího podlaží, odpovídající velikostí, konstrukčnímu provedení a vzhledu ke dni ocenění. V suterénu se nacházely sklepy a prádelna; v přízemí pak byt 2+1 bez příslušenství. V letech 2007 - 2008 byla provedena rekonstrukce a modernizace objektu, spojená se zásadní vnitřní stavební úpravou. Nově byly provedeny - instalace ÚT, vody, kanalizace a elektro, výměna oken a dveří v přízemí, podlahové krytiny v přízemí a vybavení soc. zařízení. Celkový technický stav je dobrý, s výjimkou - v suterénu se projevuje vlhkost poškozující vnitřní omítky, patrně způsobená neúčinností izolací proti zemní vlhkosti, především na severní straně objektu zapuštěné pod terén; fasáda je funkční, ale neudržovaná.

Stavba je užívána jako správní a provozní budova pro činnost autobazaru - kanceláře se zázemím. Dle skutečného účelu užití se tedy jedná o budovu typu F - administrativa.

Dispozice:

1.PP - přístup do budovy ze dvorní části, technická místnost s kotlem na plyn, 3x sklad.

1.NP - přístup po venkovních předložených schodech, vstupní chodba, kancelář, místnost zaměstnanců, kancelář/sklad, WC, sprchový kout s umyvadlem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	12,40 * (5,65 + 5,14)/2	=	66,90

1.NP	$12,40 * 5,65 + 1,40 * 1,10$	=	71,60
Zastavěné plochy a výšky podlaží			
Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	66,90 m ²	3,05 m	204,05
1.NP	71,60 m ²	2,72 m	194,75
Součet	138,50 m²		398,80
Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$398,80 / 138,50$	= 2,88 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$138,50 / 2$	= 69,25 m ²
Obestavěný prostor			
Název	Obestavěný prostor		
Os	$(12,40 * (5,65 + 5,14)/2) * (3,05)$	=	204,04 m ³
Ov	$(12,40 * 5,65 + 1,40 * 1,10) * (2,72)$	=	194,75 m ³
Oz	$(12,40 * 5,65) * (0,10 + 0,85)/2$	=	33,28 m ³
(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)			
Název	Typ	Obestavěný prostor	
Os	PP	204,04 m ³	
Ov	NP	194,75 m ³	
Oz	Z	33,28 m ³	
Obestavěný prostor - celkem:		432,07 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	základové pasy s nefunkční izolací proti zemi vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm, 1.PP doplněné cihelnými pilíři	S	100
3. Stropy	do I profilů, ŽB montované, převážně desky typu PZD	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný, pultový	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100
6. Klempířské konstrukce	poz. plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	1.PP hrubá vápenocementová omítka, 1.NP dvouvrstvé vápenné omítky hladké a štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové stříkané, nedostatečně udržované	P	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady WC a sprchového koutu	S	100
10. Schody	betonové, umístěné jako předložené před budovou	P	100
11. Dveře	dřevěné a kovové	S	100
12. Vrata		X	100

13. Okna	I.PP luxfery	P	50
13. Okna	I.NP plastová	S	50
14. Povrchy podlah	I.PP cementový potěr, zhoršený stav	P	50
14. Povrchy podlah	I.NP ker. dlažba, zátěžové koberce	S	50
15. Vytápění	ústřední, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové a plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	100
19. Vnitřní kanalizace	standardní, plastové a litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu pro kotel ÚT	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný s ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	I.PP umyvadlo, I.NP sprchový kout, umyvadlo, WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže na oknech	S	10
25. Ostatní	chybí	C	90
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	P	2,10	100	0,46	0,97
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,30	100	0,46	1,52
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	P	2,90	100	0,46	1,33
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,20	50	0,46	1,20
13. Okna	S	5,20	50	1,00	2,60
14. Povrchy podlah	P	3,20	50	0,46	0,74
14. Povrchy podlah	S	3,20	50	1,00	1,60
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
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	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	10	1,00	0,59

25. Ostatní	C	5,90	90	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,82
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8182
Ocenění					
Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=				2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*				0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*				1,0153
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*				1,0292
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*				0,8182
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*				1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*				2,4890
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=				6 450,37
Plná cena: 432,07 m ³ * 6 450,37 Kč/m ³	=				2 787 011,37 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou					
Stáří (S): 94 roků					
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků					
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků					
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 94 / 130 = 72,3 %					
Koeficient opotřebení: (1- 72,3 % / 100)	*				0,277
Objekt č.p. 520 - zjištěná cena	=				772 002,15 Kč
1.2. Vodovodní přípojka					
Vodovodní přípojka je vedena z ulice po pozemku p.č. 3835/1 jiného vlastníka a z části objektem bydlení č.p. 226, umístěného na tomto pozemku. Je to důsledkem předchozích období, kdy byl objekt č.p. 520 příslušenstvím objektu č.p. 226. Vedení přípojky není právně zabezpečeno. Provedení je běžné, v délce 14 m. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.					
Zatřídění pro potřeby ocenění					
Venkovní úprava § 18:				1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC				2222	
Nemovitá věc je součástí pozemku					
Délka:				14,00 m	
Ocenění					
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=				360,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*				1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*				2,7650
Základní cena upravená [Kč/m]	=				1 144,71
Plná cena: 14,00 m * 1 144,71 Kč/m	=				16 025,94 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou					
Stáří (S): 27 roků					

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 50 = 54,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$	*	0,460

Vodovodní přípojka - zjištěná cena = 7 371,93 Kč

1.3. Kanalizační přípojka

Objekt je odkanalizován do veřejné kanalizace v ulici a přípojka je vedena přes pozemek p.č. 3835/1 jiného vlastníka. Přípojka je stavebně, provizorním řešením. Vedení přípojky není právně zabezpečeno. Provedení je běžné, v délce 16 m. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 16,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 545,60
Plná cena: 16,00 m * 4 545,60 Kč/m	=	72 729,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 53 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 80 = 33,8 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 33,8 \% / 100)$	*	0,662

Kanalizační přípojka - zjištěná cena = 48 147,- Kč

1.4. Přípojka elektro

Objekt je napojen na síť elektro přípojkou, která je umístěna na vlastním pozemku p.č. 3835/2. Provedení je běžné, v délce 6 m. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.6. Přípojky elektro kabel AI 25 mm² zemní kabel
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 6,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	195,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	582,15
Plná cena: 6,00 m * 582,15 Kč/m	=	3 492,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 27 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 27 / 50 = 54,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$	*	<u>0,460</u>
Přípojka elektro - zjištěná cena	=	1 606,73 Kč

1.5. Přípojka plynu

Objekt je napojen na síť plynu přípojkou, která je umístěna na vlastních pozemcích p.č. 3831/1, p.č. 3832/2 a p.č. 3835/2. Provedení je běžné, v délce 26 m. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.

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: 26,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7080
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	949,83
Plná cena: 26,00 m * 949,83 Kč/m	=	24 695,58 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 50 = 80,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$	*	<u>0,200</u>
Přípojka plynu - zjištěná cena	=	4 939,12 Kč

1.6. Zpevněné plochy

Na části pozemku p.č. 3831/1, a dále na pozemcích p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2 a p.č.

3835/2 jsou provedeny zpevněné plochy převážně z asfaltových povrchů. Technický stav je zhoršený. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl. 40 mm
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$303+18+18+55 = 394,00 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	360,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	1 098,34
Plná cena: 394,00 m ² * 1 098,34 Kč/m ²	=	432 745,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 15 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků
 Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 15 / 30 = 50,0 %
 Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)

*	0,500
---	-------

Zpevněné plochy - zjištěná cena

=	216 372,98 Kč
---	----------------------

1.7. Oplocení

Pozemek p.č. 3831/1 je z části oplocen na západní straně od chodníku ulice k opěrné zdi v délce 15 m a podél jižní strany chodníku v délce 15 m (bez vrat). Provedení je z drátěného pletiva, výška oplocení 1,80 m. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.

Pozn.: plot na východní straně je plotem jiného vlastníka sousedního pozemku p.č. 3832/1 a na severní straně tvoří ohrazení opěrná zeď.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1.1. Plot ze str. pl. potaženého plast. hmotou, ocel. sloupky do bet. patek
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 122
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$$(15 + 15) * 1,80 = 54,00 \text{ m}^2 \text{ pohledové plochy}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890

Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	830,08
Plná cena: 54,00 m ² * 830,08 Kč/m ²	=	44 824,32 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 40 = 30,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	*	<u>0,700</u>
Oplocení - zjištěná cena	=	31 377,02 Kč
1.8. Plotová vrata		
Součástí oplocení na jižní straně jsou plotová vrata z kovových profilů. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.		
Zatřídění pro potřeby ocenění		
Venkovní úprava § 18:	14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	122	
Nemovitá věc je součástí pozemku		
Výměra:	1,00 ks	
Ocenění		
Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4890
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	10 590,69
Plná cena: 1,00 ks * 10 590,69 Kč/ks	=	10 590,69 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou		
Stáří (S): 12 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 12 / 40 = 30,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 30,0 % / 100)	*	<u>0,700</u>
Plotová vrata - zjištěná cena	=	7 413,48 Kč
1.9. Opěrná zeď		
Opěrná zeď je umístěna na severní straně pozemků - podélně rozděluje pozemek p.č. 3831/1 na dvě části a je na celé severní hranici pozemků p.č. 3832/2 a p.č. 3835/2. Opěrná zeď je z opracovaných žulových kamenů a má nestejnou výšku. Stáří venkovní úpravy nebylo možné přesně určit - není dokladováno. Stáří je určeno odhadem dle provedení a technického stavu venkovní úpravy.		

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 11.3. Opěrné zdi z lomového kamene
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$(19,20 * 1,95 + 11,82 * 4,35) * 0,30 = 26,66 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 850,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8210
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	6 001,68
Plná cena: 26,66 m ³ * 6 001,68 Kč/m ³	=	160 004,79 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 94 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 94 / 150 = 62,7 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 62,7 \% / 100)$

* 0,373

Opěrná zeď - zjištěná cena = **59 681,79 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Objekt č.p. 520	=	772 002,15 Kč
Vodovodní přípojka	=	7 371,93 Kč
Kanalizační přípojka	=	48 147,- Kč
Přípojka elektro	=	1 606,73 Kč
Přípojka plynu	=	4 939,12 Kč
Zpevněné plochy	=	216 372,98 Kč
Oplocení	=	31 377,02 Kč
Plotová vrata	=	7 413,48 Kč
Opěrná zeď	=	59 681,79 Kč

Nákladové ceny - celkem = **1 148 912,20 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kanceláře			19 195,-	230 340,-
Výnosy celkem				230 340,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	230 340,- Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku:	182 630,88 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	72,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	72,00 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	182 630,88 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	9 131,54 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
230 340,00 * 40 %	-	92 136,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	129 072,46 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	1 985 730,20 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zařídění do skupiny D):

Změnami okolí a podmínek se rozumějí budoucí změny charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovité věci s výrazným dopadem na její výnosnost nebo prodejnost (např. objekty občanské vybavenosti, dopravní a průmyslové stavby, stanice metra, otvírka těžebního území a jiné), fiskální a dotační politika státu, cenové regulace, a jiné.

V tomto případě se jedná o lokalitu bez zásadních změn.

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 148 912,20 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	1 985 730,20 Kč
Rozdíl	R =	836 818,00 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

$$CV * 1,05 = 2 085 016,71 \text{ Kč}$$

Objekt č.p. 520 - výnos - zjištěná cena = 2 085 016,71 Kč

2. Pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2

Pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2 a p.č. 3835/2 jsou užívány v jednotném funkčním celku s budovou č.p. 520. Jedná se o plochu zastavěnou budovou, zpevněnými plochami a plochami pro parkování a stání vozidel. Tyto jsou rovinné, přímo přístupné z ulice a napojené na inž. síť města.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,878$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i			
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00			
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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	$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$				
Celkový index I	I = I_T * I₀ * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,878 = 0,878				
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	2 889,-	0,878		2 536,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3835/2	55	2 536,54	139 509,70
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3834	72	2 536,54	182 630,88
§ 4 odst. 1	zahradka	3832/2	7	2 536,54	17 755,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3831/4	18	2 536,54	45 657,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3831/3	18	2 536,54	45 657,72
Stavební pozemky - celkem			170		431 211,80
Pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 - =				431 211,80 Kč	
zjištěná cena celkem					
3. Pozemek p.č. 3831/1					
Pozemek p.č. 3831/1 je užíván v jednotném funkčním celku s budovou č.p. 520. Je rozdělen opěrnou zdí. Část pozemku tvoří zpevněné plochy a plochy pro parkování a stání vozidel, která je rovinatá, přímo přístupná z ulice a napojená na inž. síť města. Další část pozemku za opěrnou zdí orientovaná v severní části areálu je svažítá cca 30-40 stupňů, je obtížně přístupná a bez možnosti příjezdu. Na části pozemku je pokryvný porost listnatých keřů a stromů, které vznikly přirozeným, náletovým způsobem semen a kořennými podrůsty. Tyto porosty jsou nepěstěné, nemají hospodářský význam, pěstební ani cenový význam. Z těchto důvodů nejsou porosty oceněny.					

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,878$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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: Vlivy snižující cenu - Část pozemku za opěrnou zdí je velice obtížně hospodářsky využitelná.	I	-0,30

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,650$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,650 * 0,878 = 0,571$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 889,-	0,571		1 649,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	3831/1	488	1 649,62	805 014,56
Stavební pozemek - celkem			488		805 014,56

Pozemek p.č. 3831/1 - zjištěná cena celkem = 805 014,56 Kč

4. Pozemek p.č. 3833

Pozemek p.č. 3833 je orientován ve svažitém terénu cca 30-40 stupňů za opěrnou zdí v severní části areálu, je obtížně přístupný a bez možnosti příjezdu. Na pozemku je pokryvný porost listnatých keřů a stromů, které vznikly přirozeným, náletovým způsobem semen a kořennými podrůsty. Tyto porosty jsou nepěstěné, nemají hospodářský význam, pěstební ani cenový význam. Z těchto důvodů nejsou porosty oceněny. Pozemek není hospodářsky využitelný.

Tento pozemek oceňuji v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění zákona č. 237/2020 Sb., §9, odst. 5:

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Ocenění

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	2,30	0,25			240 %	1,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	zahrada	3833	294	1,96		576,24
Jiný pozemek - celkem			294			576,24

Pozemek p.č. 3833 - zjištěná cena celkem = 576,24 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Objekt č.p. 520 - výnos	2 085 016,70 Kč
2. Pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2	431 211,80 Kč
3. Pozemek p.č. 3831/1	805 014,60 Kč
4. Pozemek p.č. 3833	576,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 3 321 819,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 321 820,- Kč

slovy: Třimilionytřístadvacetjedenatisícsmsetdvacet Kč

5. STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

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:

„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.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklou cenou se 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 nebo 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 věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích, umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínkách, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit. Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím.

Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Dle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Dle § 507 nového občanského zákoníku součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

Dle § 510 nového občanského zákoníku příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Dle § 511 nového občanského zákoníku jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 3834, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV - Perštýn, pozemku p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 a p.č. 3833, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 3376.

Oceňované nemovité věci se nachází v širší centrální části města, místní název Perštýn, vpravo od komunikace ulice Dr. Milady Horákové směrem do centra města. V místě je možnost napojení na veřejný rozvod elektro, vody, kanalizace i plynu. Přístup je přímo z veřejné komunikace bez závad. Nemovité věci jsou orientovány mimo záplavová území. V platném územním plánu obce jsou nemovité věci vedeny v ploše BO - bydlení všeobecné. Okolní zástavba je smíšená.

V katastru nemovitostí je pozemek p.č. 3834 zapsaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV-Perštýn. Objekt č.p. 520 je menší, zděná, dvoupodlažní stavba umístěná ve svažitém terénu na okraji dvorní části souboru pozemků a je užívána jako provozní budova pro činnost autobazaru - kanceláře se zázemím. Dle skutečného účelu užití se tedy jedná o budovu pro administrativu. Pozemky p.č. 3834, p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2, p.č. 3833 tvoří jeden celek, který je rozdělen opěrnou zdí na dvě části. Plocha zastavěná budovou, zpevněné plochy a plochy pro parkování a stání vozidel jsou rovinaté, přímo přístupné z ulice a napojené na inž. síť města. Další pozemky (p.č. 3833 a část pozemku p.č. 3831/1) jsou orientovány v severní části areálu a jsou svažité, přímo nepřístupné a bez možnosti příjezdu.

Liberec je statutární město s kompletní občanskou vybaveností. V Liberci se nachází krajské úřady, okresní úřady, magistrát města, pošta, knihovna, kino, divadlo, muzeum, kulturní zařízení, zámek, ZOO, mateřské školy, základní školy, střední školy, vyšší odborné školy, nemocnice, zdravotnické zařízení, policie, koupaliště, hřiště, krytý plavecký bazén, krytý zimní stadión, rozsáhlá síť obchodů i služeb, autobusové i vlakové nádraží. Město Liberec má zřízenou veřejnou

elektroinstalační, plynovodní, kanalizační a vodovodní síť.

Silné stránky:

- umístění v širším centru statutárního města s kompletní občanskou vybaveností
- napojení na veškeré inž. síť města
- přístup bez závad
- objekt v dobrém technickém stavu
- možnost výnosu z pronájmu

Slabé stránky:

- menší objekt s menším pozemkem
- objekt č.p. 520 v minulosti býval příslušenstvím objektu č.p. 226 jiného vlastníka – těsné sousedství s tímto objektem
- objekt umístěn ve svažitém terénu
- značná svažitost části pozemků – hospodářsky nevyužitelné
- vodovodní přípojka je vedena z ulice po pozemku p.č. 3835/1 jiného vlastníka a z části objektem bydlení č.p. 226, umístěného na tomto pozemku; je to důsledkem předchozích období, kdy byl objekt č.p. 520 příslušenstvím objektu č.p. 226; vedení přípojky není právně zabezpečeno
- objekt je odkanalizován do veřejné kanalizace v ulici a přípojka je vedena přes pozemek p.č. 3835/1 jiného vlastníka; přípojka je stavebně, provizorním řešením; vedení přípojky není právně zabezpečeno

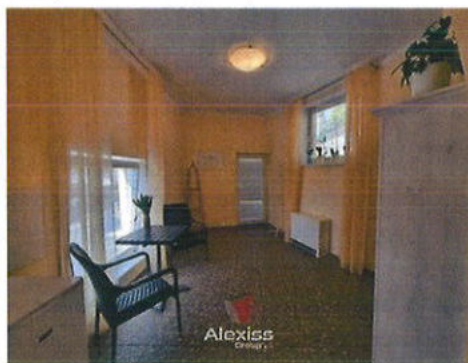
Ukázka cenové hladiny v lokalitě - nabídky:

1 – Prodej rodinného domu 93 m², pozemek 387 m², Borový vrch, Liberec - Liberec XIII-Nové Pavlovice. Atypický rodinný dům v oblíbené liberecké lokalitě – Pavlovice. Jde o útulný domek za cenu většího bytu v dané lokalitě. Součástí prodeje je také přiléhající pozemek o ploše 241 m². Tento je díky své poloze v blízkosti bytových domů vhodný k úpravě na malé parkoviště. Současná dispozice domu je 2+1 a užitná plocha cca 93 m² + pochozí skladový prostor na půdě. Dům má potenciál k dalšímu rozšíření. Relativně snadnou stavební úpravou by mohla být využívána část střechy jako prostorná terasa. Případně je možné o tuto plochu rozšířit nástavbou obytnou část. Dům je pro nenáročné ihned k užívání. Modernizace čeká na zájemce, kteří hledají vyšší standard bydlení. Dům je zděný. Napojen na všechny IS (veř. vodovod, kanalizace, plyn, el.). Vytápění je ústřední. Probíhá přes plynový kotel. Ohřev vody zajišťuje el. bojler. Okna jsou dřevěná. Na střeše eternit. Parkování možné u domu. V blízkosti je velmi dobrá občanská vybavenost: pošta, supermarket, zastávka MHD, ZŠ, gymnázium, lékař, kavárna, restaurace, kadeřnictví apod. Centrum města je vzdálené cca 2.2 km. Nabídka za částku 4.999.000,- Kč.



Tato nabízená nemovitá věc se nachází v obdobné lokalitě. Jedná se také o menší, zděný, dvoupodlažní objekt, avšak užívaný jako rodinný dům. Pozemek je menší rovinatý. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě srovnatelné, objekt velikostně srovnatelný, v lepším technickém stavu, ale s menším pozemkem. Možnost komerčního využití nižší.

2 – Prodej rodinného domu 60 m², pozemek 25 m², Brněnská, Liberec - Liberec II-Nové Město. Kousek od centra Liberce na úpatí Keilova vrchu nabízíme historický dům z roku 1927. Objekt má velmi široké využití, protože je kolaudovaný jako tzv. jiná stavba. Je tedy vhodný k podnikání (provozovna, salón, kancelář) nebo jako investice (pronájem). Zastavěná plocha domu je 25 m², celkem 60 m² užitné plochy a 3 místnosti rozložené do třech podlaží. Po vstupu do domu vidíte místnost s kuchyňským koutem, další příjemná místnost je o patro výš a o patro níž najdete sociální zázemí, sprchový kout a WC, bojler a další multifunkční místnost. Dům prošel v roce 2014 rekonstrukcí, má novou zateplenou fasádu, nové rozvody vody a elektřiny, plastová okna, sprchový kout, samostatnou toaletu, nové podlahové krytiny, funkční kamna na dřevo, ve dvou podlažích kvalitní akumulární kamna. Objekt je připojený na obecní kanalizaci a vodovod. Tato zajímavá nemovitost s výhledem na Ještěd se nachází v Brněnské ulici asi 7 minut pěšky od centra. Jedná se velmi strategickou dojezdovou polohu např. Jablonec nad Nisou je 14 km, Bedřichov 12 km, Harachov 40 km, Chrastava 9 km, Jablonné v Podještědí 25 km, Mladá Boleslav 50 km, Praha 108 km nebo Ypsilon Golf Club Liberec je vzdálen 13 km. V Liberci je kompletní občanská vybavenost, školy, školky, lékaři, nákupní centra, ale i sportovní areály, golf, lyžařský areál, plavecké areály, ZOO atd. Rezervace za částku 2.600.000,- Kč.



Tato nabízená nemovitá věc se nachází v obdobné lokalitě. Jedná se také o menší, zděný, ale třípodlažní objekt. Pozemek je mnohem menší rovinatý. Přístup je srovnatelný, napojení na inženýrské sítě srovnatelné, objekt velikostně menší, ale v lepším technickém stavu, s mnohem menším pozemkem. Také možnost komerčního využití.

Ve vlastní databázi se mi nepodařilo dohledat prodej obdobných nemovitých věcí v předmětné lokalitě. Oceňovaná nemovitá věc (malá budova s menším pozemkem užívaná ke komerčním účelům) je v tomto případě poměrně specifickým předmětem ocenění, ke kterému se mi nepodařilo najít dostatečný počet vhodných vzorků (nejméně 3 realizované prodeje) pro určení obvyklé ceny. Takovéto nemovitě věci jsou v lokalitě nabízeny a obchodovány spíše ojediněle. Pro určení obvyklé/tržní hodnoty se v tomto případě jeví jako vhodný postup výběru z více způsobů oceňování - kombinace zjištěné ceny, tržní hodnoty z aktuálních nabídek realitních kanceláří a hodnoty určené kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Konstatuji, s ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti a s přihlédnutím k ceně zjištěné dle oceňovacího předpisu, že nejbližší ceně obvyklé/tržní v daném místě a čase za nemovité věci – pozemek p.č. 3834, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV - Perštýn, pozemku p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 a p.č. 3833, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Liberec, okres Liberec – se jeví částka ve výši zaokrouhleně:

3.300.000,- Kč

slovy: Třimilionytřistatisíc Korun českých

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a to pozemku p.č. 3834, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV - Perštýn, pozemku p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 a p.č. 3833, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Liberec, okres Liberec, zapsáno na LV č. 3376.

Zjištěná cena:

3 321 820,- Kč

slovy: Třimilionytřistadvacetjednatisícosmsetdvacet Kč

Obvyklá/tržní cena:

3 300 000,- Kč

slovy: Třimilionytřistatisíc Kč

Dle stanoviska Ministerstva financí ČR č.j.: MF-1643/2017/2602-2 ve věci uplatnění DPH u nemovitých věcí se jedná o cenu bez DPH.

Posudek je vyhotovený dle nejlepšího vědomí a svědomí soudního znalce, jelikož si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127 a) Zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění.

Dle znalce bude vypracovaný odhad obvyklé/tržní ceny platný do 31.12.2022, za předpokladu, že se podmínky na trhu nezmění. Znalec vycházel z poskytnutých podkladů objednavatelem a z vlastní databáze prodaných srovnatelných nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3376	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouva a dodatek	6
Územní plán	1
Mapa zápl. území	1
Fotodokumentace	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 9249-179-08/22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 18.12.1991 č.j. Spr. 1975/91 pro základní obor Ekonomika odvětví stavby a odhady nemovitostí, Stavebnictví odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 9249-179-08/22 evidence posudků.

V Litomyšli 18.8.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Rudolf Junger
Benátky 138
570 01 Litomyšl

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 9249-179-08/22

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3376	2
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouva a dodatek	6
Územní plán	1
Mapa zápl. území	1
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.08.2022 08:55:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 563889 Liberec
Kat.území: 682039 Liberec List vlastnictví: 3376
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu
Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8,
Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové 70890005

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3831/1	488	ostatní plocha	jiná plocha	
	3831/3	18	ostatní plocha	jiná plocha	
	3831/4	18	ostatní plocha	jiná plocha	
	3832/2	7	zahrada		zemědělský půdní fond
	3833	294	zahrada		zemědělský půdní fond
	3834	72	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Liberec IV-Perštýn, č.p. 520, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 3834					
	3835/2	55	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Vznik práva ze zákona zákon č. 305/2000 Přejedání vlastnického práva ke dni 1.1.2001 podle § 2 zákona.
Ohlášení vlastníka ze dne 19.2.2001 k provedení změny zápisu v katastru nemovitosti.

POLVZ:760/2001 Z-7700760/2001-505
RČ/IČO: 70890005
Pro: Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové

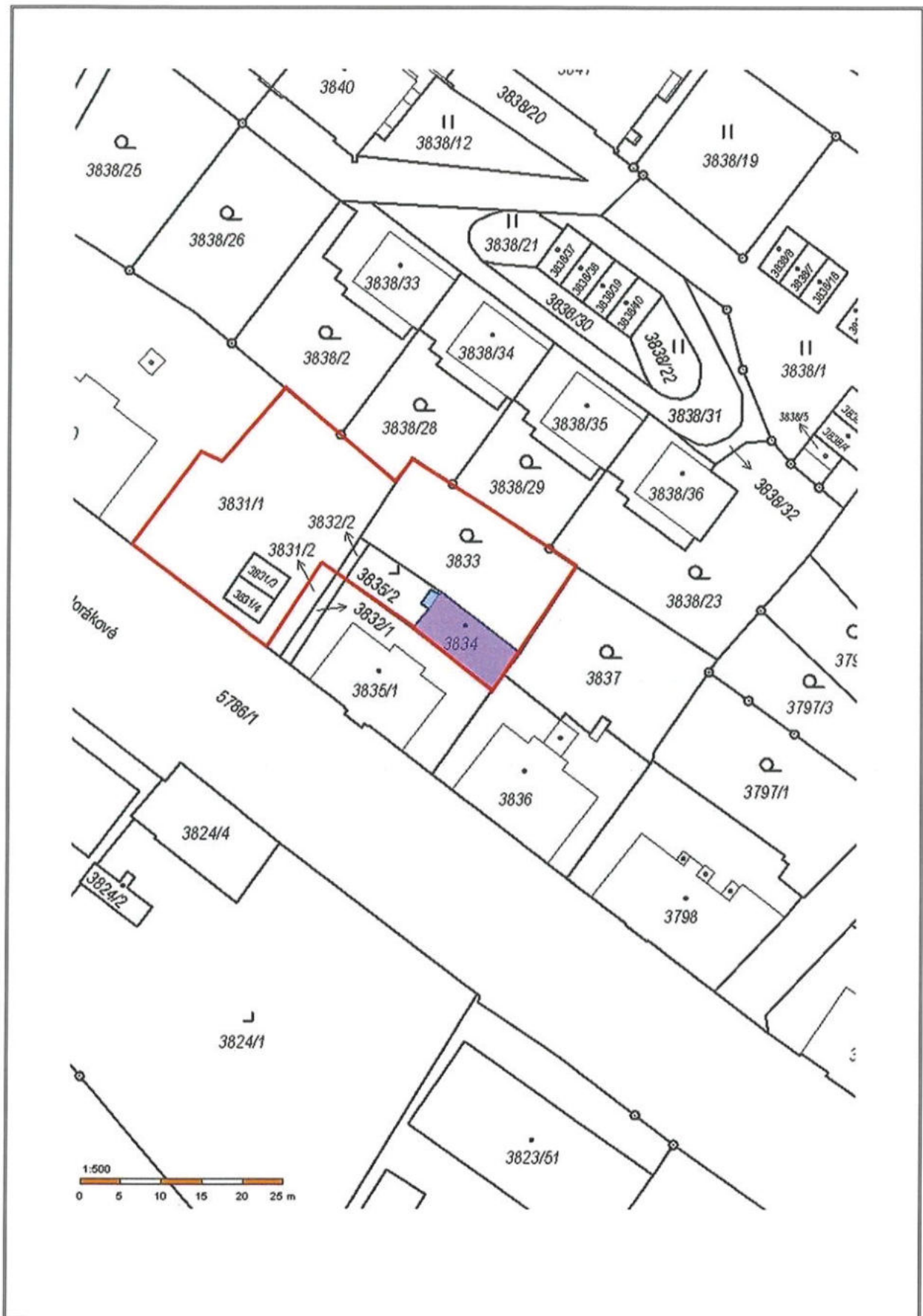
- o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 10.09.2002; uloženo na prac. Liberec

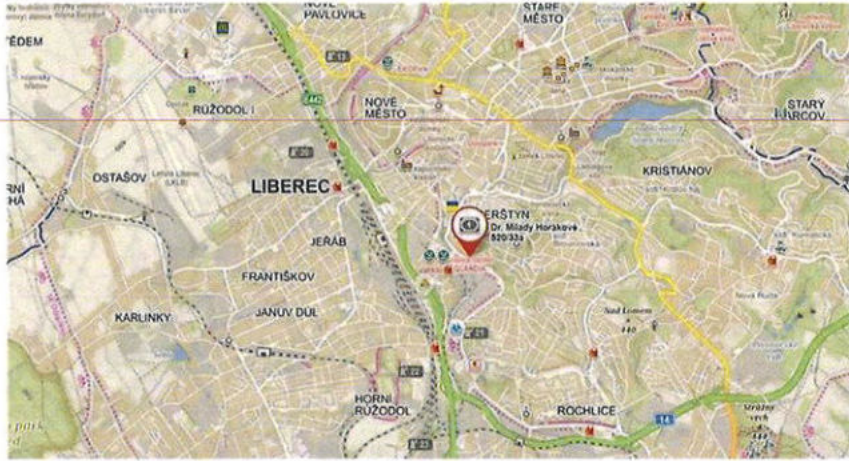
Z-5797/2002-505
RČ/IČO: 70890005
Pro: Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951/8, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové

- o Smlouva o bezúplatném převodu ze správy PF ČR (§ 2 z.č.569/1991 Sb.) č. 1 006 H 04/41 ze dne 22.03.2005.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

strana 1







LABE, s.p.

Smlouva o nájmu nemovitých věcí

č. O300140006

uzavřená dle § 2201 a násl. občanského zákoníku

Účastníci smlouvy

Pronajímatel:

Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové – Slezské předměstí
jehož jménem jedná: Ing. Marie Dušková, finanční ředitelka
IČ: 70890005
DIČ: CZ70890005
bankovní spojení: KB Jablonec nad Nisou, č.ú. 9732451/0100
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A,
vložka 9473

plátce DPH: ano

dále jen „pronajímatel“

Nájemce:

AUTOEASY s.r.o.

se sídlem: Daliborova 246, 460 07 Liberec 9
jehož jménem jedná: Michal Kyncl, jednatel
IČ: 28677161
DIČ: CZ28677161
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C,
vložka 26453

plátce DPH: ano

dále jen „nájemce“

Účastníci smlouvy uzavírají tuto smlouvu o nájmu nemovitých věcí:

Článek 1

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu (dále jen „předmět nájmu“) je oplocený areál v katastrálním území Liberec, který je tvořen:
- pozemkem, evidovaným jako parcela katastru nemovitostí p. č. 3834 v k. ú. Liberec, jehož součástí je stavba č. p. 520,
 - pozemkem, evidovaným jako parcela katastru nemovitostí p. č. 3835/2 v k. ú. Liberec,
 - pozemkem, evidovaným jako parcela katastru nemovitostí p. č. 3831/1 v k. ú. Liberec,
 - pozemkem, evidovaným jako parcela katastru nemovitostí p. č. 3831/3 v k. ú. Liberec,
 - pozemkem, evidovaným jako parcela katastru nemovitostí p. č. 3831/4 v k. ú. Liberec,
 - pozemkem, evidovaným jako parcela katastru nemovitostí p. č. 3832/2 v k. ú. Liberec.

Článek 2

Doba nájmu

1. Pronajímatel „předmět nájmu“ dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu a jiných úkolů v rámci své působnosti a stanoveného předmětu činnosti. Z tohoto důvodu lze „předmět nájmu“ přenechat nájemci, aby je užíval.
2. Pronajímatel předmět nájmu tak jak je uveden v článku 1 pronajímá nájemci k dočasnému užívání pro podnikatelskou činnost vykonávanou nájemcem, tzn. zejména jako kancelářské prostory a jako prostory pro autobazar.
3. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou počínaje od 1. června 2014 s 12 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi druhému účastníkovi.
4. Důvodem okamžité výpovědi z nájemního vztahu ze strany pronajímatele je hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy.

Článek 3

Nájemné

1. Měsíční sjednané nájemné činí Kč 18 600,- plus DPH v zákonné výši.
2. Měsíční nájemné bude nájemce hradit vždy do 20. dne každého měsíce na základě vystavené faktury pronajímatelem. Účastníci smlouvy se dohodli na úroku z prodlení za nedodržení termínu splatnosti ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Dále obě strany sjednaly, že výše nájemného bude v průběhu platnosti smlouvy každoročně přehodnocována, a to ve stejném poměru ke změnám úředně stanoveného inflačního koeficientu růstu spotřebitelských cen vydávaném Českým statistickým úřadem v Praze za uplynulý rok. Úprava výše náhrady bude promítnuta do dodatku k této smlouvě, který bude vždy uzavřen k 31. 3. příslušného roku, pokud růst inflačního koeficientu přesáhne 3 %.
4. Pokud nájemce neuhradí sjednané nájemné na účet pronajímatele do dne splatnosti, ani do data stanoveného v písemné výzvě k úhradě dlužné částky, může pronajímatel ukončit nájemní vztah sjednaný touto smlouvou okamžitým odstoupením od této smlouvy.

Článek 4

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá předmět nájmu ke dni vzájemného podpisu této smlouvy. Převzetí „předmětu nájmu“, včetně uvedení jejich stavu, vybavení a stavu elektroměrů, vodoměru a plynoměrů bude na základě „Protokolu o převzetí nemovitostí“, který podepíše pronajímatel i nájemce.
2. V souvislosti s pronájmem bude pronajímatel nájemci zajišťovat dodávku pitné vody do objektu. Náklady na vodné a stočné (včetně srážkových vod) bude pronajímatel vyúčtovávat na

základě přijatého daňového dokladu od dodavatele vody. Náklady na vodné a stočné nejsou zahrnuty v nájemném. Zajištění dodávek ostatních energií (plyn, elektřina) jakož i dalších souvisejících služeb (telefon, odvoz a likvidace odpadů apod.) zajišťuje na vlastní účet nájemce přímo s dodavatelem těchto služeb. Také tyto náklady nejsou zahrnuty v nájemném.

3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu. Pronajímatel je povinen zajistit provedení potřebné opravy zajišťované pronajímatelem co nejdříve po jejich oznámení či zjištění, jde-li však o vadu, která omezuje nájemci užívání předmětu nájmu, pak do 5 pracovních dní od oznámení či zjištění vady.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat „*předmět nájmu*“ v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněné nájemcem tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
5. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v „*předmětu nájmu*“.
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do vnějších i vnitřních prostor „*předmětu nájmu*“ za účelem kontroly užívání.
7. Nájemce může provádět v „*předmětu nájmu*“ stavební či jiné úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to na vlastní náklady.
8. Po skončení nájmu je nájemce povinen nemovitosti - „*předmět nájmu*“ předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Bez písemného souhlasu pronajímatele nemohou nájemci pronajímané pozemky použít pro umístění další stavby, než je vymezeno v této nájemní smlouvě.
10. Zvláštní pozornost jsou nájemci povinni věnovat čistotě povrchových a podzemních vod a zabránit jejich znečištění ropnými produkty nebo závadnými látkami. Tyto případné události jsou povinni neprodleně ohlásit pronajímateli. Nájemci odpovídají za dodržování předpisů o ukládání odpadů.

Článek 6

Ostatní a závěrečná ustanovení

1. Nájemce se zavazuje udržovat „předmět nájmu“ v řádném stavu. Bude odstraňovat veškerá poškození vzniklá jeho zaviněním, zanedbáním a neodborným či nadměrným užíváním, nebo činnostmi osob, které budou předmět nájmu užívat na základě souhlasu nebo povolení nájemce.
2. Nájemce je povinen počínat si po dobu trvání nájmu tak, aby nevznikla jakákoliv újma nebo škoda vlastníkům sousedících nemovitostí nebo škoda třetím osobám.
3. Vznikne-li na předmětu nájmu újma nebo škoda, je nájemce povinen ji bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli. Je-li možno hrozící újmu zabránit, je nájemce povinen provést potřebná opatření k zamezení jejího vzniku či zmírnění rozsahu této újmy. Náklady na odstranění škod vzniklých ze strany nájemce hradí nájemce v plném rozsahu. V případě, že odstranění škody provede pronajímatel, veškeré náklady s tím spojené uhradí nájemce na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dnů od jeho vystavení. Pronajímatel nezodpovídá za škody vzniklé na majetku nájemce.
4. Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky potvrzenými oběma smluvními stranami a číslovanými ve vzestupné řadě.
5. Smlouva je vypracována ve 4 vyhotoveních, všechny s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po 2 podepsaných výtiscích.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti 1. června 2014.
7. Nájemce je se skutečným stavem „předmětu nájmu“ i s podmínkami jejich užívání seznámen v rozsahu, který považuje pro uzavření této smlouvy za dostatečný.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich skutečnou a svobodnou vůli, smlouvu si přečetly a s jejím obsahem souhlasí.

Příloha :

Kopie snímku katastrální mapy

V Hradci Králové dne 25.4.2014

V Liberci dne 14.5.2014


.....
za pronajímatele
Ing. Marie Dušková, finanční ředitelka


.....
nájemce
Michal Kyncl, jednatel



Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu č. O300140006

Účastníci smlouvy

Povodí Labe, státní podnik

se sídlem: Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
statutární orgán: Ing. Marián Šebesta, generální ředitel
osoba oprávněná k podpisu: Ing. Bohumil Pleskač, ředitel závodu Jablonec nad Nisou
zástupce pro věci ekonomické: Ing. Vladislav Veselý, ekonomický náměstek
IČ: 70890005
DIČ: CZ70890005
Bankovní spojení: KB Jablonec nad Nisou, č.ú. 9732451/0100
zapsaný v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl A, vložka 9473
(dále jen „pronajímatel“)

a

AUTOEASY s.r.o.

se sídlem: Liberec IV-Perštýn, Dr. Milady Horákové 520/33a
jehož jménem jedná: Michal Kyncl, jednatel
IČ: 28677161
DIČ: CZ28677161
spisová značka: Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C,
(dále jen „nájemce“)

Účastníci smlouvy uzavírají tento dodatek ke smlouvě:

1. Na základě ustanovení Článku 3. odst. 3 smlouvy o nájmu č. O300140006 se zvyšuje dohodnuté měsíční nájemné na Kč 19 195,- + DPH ve výši platných zákonů.
2. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změny
3. Dodatek nabývá platnosti dnem 1. 4. 2021, účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Účastníci potvrzují podpisem smlouvy, že souhlasí s tím, aby Povodí Labe, státní podnik uveřejnil smlouvu prostřednictvím registru smluv podle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv) v platném znění.

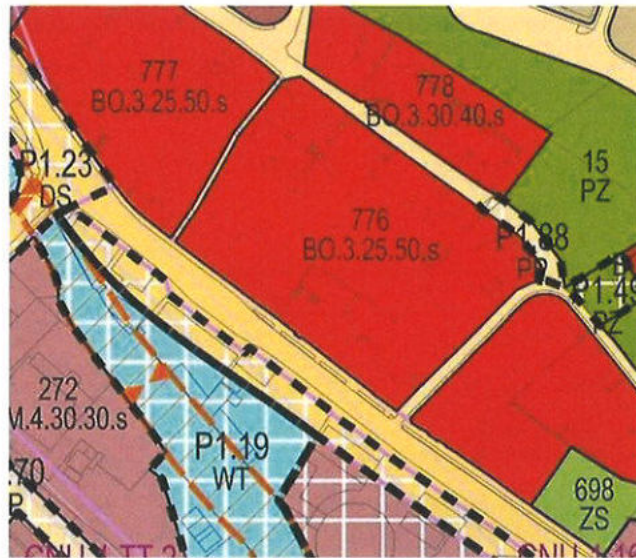
V Jablonci nad Nisou dne: 6. 4. 2021 V Liberci dne: 22-04-2021

Za pronajímatele:


.....
Ing. Bohumil Pleskač

za nájemce:


AUTOEASY s.r.o.
Dr. M. Horákové 33a
400 01 Liberec
IČ: 28677161
DIČ: CZ28677161
Jednatel: Ing. Michal Kyncl





Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Liberecký kraj
Okres: Liberec
Obec - část obce: Liberec - Liberec IV-Perštýn

Ulice, č.p./č.o.: Dr. Mladý Horákové 520/33a
PSČ: 46001

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

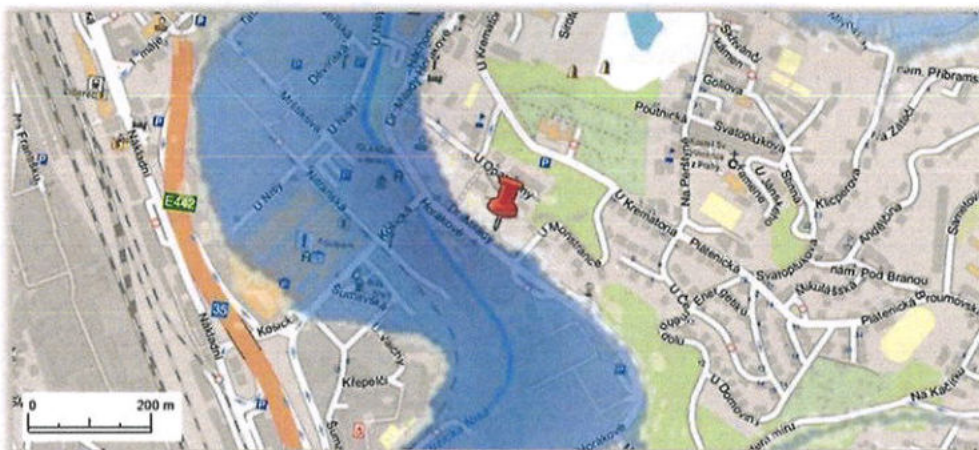
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -688199 Y: -974787

Souřadnice GPS: N: 50°45'37,13" E: 15°3'22,28"





Kód adresy: 23777036 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

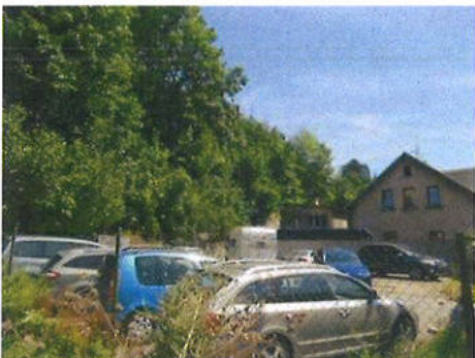
Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení zde.



OBJEDNAVATEL: Povodí Labe, státní podnik
Víta Nejedlého 951/8
500 03 Hradec Králové
IČ: 70890005
Obj. č. A994220077/Br
Středisko: 9994100

Likvidace

ke znaleckému posudku číslo 9249-179-08/22

o ceně nemovitých věcí pozemku p.č. 3834, jehož součástí je stavba objektu bydlení č.p. 520, Liberec IV - Perštýn, pozemku p.č. 3831/1, p.č. 3831/3, p.č. 3831/4, p.č. 3832/2, p.č. 3835/2 a p.č. 3833, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v katastrálním území a obci Liberec, okres Liberec

Na základě Vyhlášky číslo 37/1967 Sb., Vyhlášky číslo 425/1991 Sb., Vyhlášky číslo 77/1993 Sb. a Vyhlášky č. 432/2002 Sb. Vám účtuji za přepočtení ocenění 12000,- Kč.

Za dopravu na místo ocenění osobním vozidlem KIA SPORTAGE QL 1,6 – SPZ 7H63500, Vám účtuji dle Vyhlášky číslo 589/2020 Sb.

((6,05 l/100 km x 47,10 Kč/l) + 4,70 Kč) x 0 km =	0,00 Kč
- výpisy z katastru nemovitostí a katastrální mapy	0,00 Kč
- ostatní, kopírování, desky	0,00 Kč
Celkem	0,00 Kč

Cena zaokrouhleně :

- znalečné	12000,00 Kč
- náklady spojené s oceněním	0,00 Kč
Celkem	12000,00 Kč
DPH 21 %	2520,00 Kč
Celkem	14520,00 Kč

Cena posudku činí ke dni 18.8.2022: **14 520,00 Kč**

Slovy: čtrnáctisícpětsetdvacet Korun českých

Bankovní spojení: KB Litomyšl

č.ú.: 347049591/0100

Znalec je plátcem DPH

Datum zdan. plnění: 18.8.2022

Ing. Junger Rudolf
Benátky 138
570 01 Litomyšl

znalec v oboru
Stavebnictví odv. stavby obytné
Ekonomika odv. ceny a odhady nemovitostí

