

ZNALCKÝ POSUDEK

č.3525-28/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku

Budova čp. 520 včetně příslušenství a pozemků

Dr.Milady Horákové, Liberec IV-Perštýn

LV		3376
k.ú.	Liberec	kód 682039
obec	Liberec	563889



Znalec:

Ing. Jiří Jandejsek
Hanácká 435
460 08 Liberec 8
telefon: 602227882
e-mail: jiri.jandejsek@volny.cz
datová schránka: b85g9k
IČ: 16402090, DIČ: CZ420711024

Zadavatel:

Česká republika-Povodí Labe s.p., RČ/IČO: 7089005
Víta Nejedlého 951/8
500 03 Hradec Králové-Slezské Předměstí

Počet stran: 48

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

2

Podle stavu ke dni: 08.10.2021

Vyhotoveno: V Liberci 26.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem, podle objednávky Povodí Labe, Víta Nejedlého 951/8, Slezské předměstí, 500 03 Hradec Králové, závod Jablonec nad Nisou, Želivského 5, 4660 05 Jablonec nad Nisou, č. A600211268 z 15.9.2021 je :

vypracovat znalecký posudek nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 3376,
k. ú. a obec Liberec

a to :

objektu čp. 520 v ulici Dr. Milady Horákové v Liberci a, pozemků č.par. 3831/1, 3831/3, 3831/4, 3832/2, 3833, 3834, 3835/2.

Zadáním je určit :

1. cenu zjištěnou, podle vyhl.č. 441/2013 Sb., v pozdějších znění
2. cenu obvyklou, podle zákona 151/1997 Sb. v posledních zněních

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovit ceny nemovitých věcí pro převod jejich vlastnictví.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel předložil k vypracování podklady a to :

pasport nemovitých věcí, nájemní smlouvu a vyjádření k přípojkám inž.sítí.
(viz výčet vybraných zdrojů pro ocenění)

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 08.10.2021 za přítomnosti Ing. Lenka Langrová, p. Ing. Pavel Šenk.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady dodané zadavatelem posudku :

1. Pasport objektu čp. 520, vypracoval Ing. Milan Haleš, ověřil SÚ v Liberci dne 6.11.2013, pod č.j. SUSD/4120/084365/13-Lá
Údaje pasportu znalec při místním šetření překontroloval a zjistil že odpovídají stavu objektu ke dni ocenění
2. Nájemní smlouva č. O3001 40006 z 25.4.2014
3. Dodatek nájemní smlouvy č. O3001 4006 u 6.4.2021
Nájemní smlouvu a její dodatek znalec překontroloval a potvrzuje, že oba dokumenty jsou úplné a mají náležitosti nájemních smluv.
4. Vyjádření zadavatele k přípojkám inž.sítí (z 13.10.2021)
Stav inž.sítí znalec překontroloval a potvrzuje že jejich stav odpovídá vyjádření zadavatele.

Podklady opatřené znalcem :

5. Pořízené dálkovým způsobem u ČÚZK Praha, pro k.ú. a obec Liberec :
 - a) výpis z KN, LV č. 3376 z 26.10.2021
 - b) kopie katastrální mapy

- 6.mapové podklady
- 7.Územní plán města Liberec z roku 2002 v aktuálním znění ke dni ocenění
- 8.šetření znalce o cenách nemovitých věcí na trhu v době ocenění
- 9.Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, prof. A.Bradáč, ÚSI Brno
vydal CERM Brno 2016
- 10.metodiky stanovování tržních a obvyklých cen, pro bankovní a investiční praxi
(Česká spořitelna a.s., Obernank a.s.)
11. Ukazatele cen stavebních objektů 2021 , vydal RTS Brno a ŘS Praha

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pro ocenění použil znalec tyto pojmy :

1. cena zjištěná :

Je cenou stanovenou podle vyhl.č. 488/2020 Sb., která je vydána MF na základě zák.č. 151/1997 v platném znění ke dni ocenění

2.cena obvyklá :

Je stanovena odhadem ceny tržní, stanovenou posouzením s cenovou úrovní porovnatelných nebo podobných nemovitých věcí na trhu v době ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Budova čp.520,včetně příslušenství a pozemků
Adresa předmětu ocenění:	Dr.Milady Horákové 520 460 01 Liberec IV-Perštýn
LV:	3376
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Liberec
Počet obyvatel:	104 802

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 525,00 Kč/m²**

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem oceněných nemovitých věcí je :

Česká republika - Povodní Labe,s.p., RČ/IČO: 70890005, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec
králové-Slezské Předměstí, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

K ocenění předložil zadavatel pasport objektu čp. 520, vypracoval Ing. Milan Haleš,
ověřil SÚ v Liberci dne 6.11.2013, pod č.j. SUSD/4120/084365/13-Lá .

Údaje pasportu znalec při místním šetření překontroloval a zjistil
že odpovídají stavu objektu ke dni ocenění

Celkový popis nemovité věci

Místopis a polohopis :

Liberec je významným městem severní části ČR, je krajským a statutárním městem. Má, podle Malého lexikonu obcí ČR, vydal ČSÚ Praha 15.12.2020 104 802 obyvatel
a počet obyvatel , má demograficky narůstající trend.

Město má komplexní vybavenost, odpovídající jeho velikosti a významu. Oceněné nemovité věci jsou umístěny v širší centrální části města, východně, cca 1 km od jejího užšího centra. Jsou umístěny v lokalitě s místním názvem Perštýn, v ulici Dr. Milady Horákové. Umístění je po levé straně směrem od centra města, za křižovatkou s ulicí Košická. V místě je smíšená zástavba města. Přístup k nemovitostem je přímý, z ulice, v místě jsou inž. sítě voda, kanalizace, elektro a plyn.

Objekt čp. 520 .

Je menším objektem s 1 PP a 1 NP, umístěným na okraji dvorní části souboru pozemků, o celkové výměře 952 m². Je užíván jako provozní budova pro činnost autobazaru. Z celkové výměry pozemků, 925 m², tvoří zastavěná plocha budovou a zpevněné plochy pro parkování a stání vozidel cca 50,00 % výměry pozemků. Tato část je rovinná, přímo přístupná z ulice a napojená na inž. sítě města. Další cca 50,00 % plochy pozemků jsou plochy v severní části komplexu a jsou od rovinných a přímo přístupných pozemků odděleny opěrnou zdí. Tato část pozemků je silně svažité, přímo nepřístupná a bez možnosti příjezdu.

3.2. Obsah

1. Budova čp. 520 včetně příslušenství
2. Pozemky č.par. 3834,3831/1-část,3831/3,3831/4,3832/2 a 3835/2
3. Pozemky č.par. 3833 a 3831/1-část

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Cena podle vyhl.č. 488/2020 Sb..

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. a č. 488/2020 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 spoluhl. 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
	V	1,02

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
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

1,05

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

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

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

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

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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Ostatní vlivy nezjištěny	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,940}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,878}$$

1. Budova čp. 520 včetně příslušenství

1. Budova čp. 520 :

Základní popis :

Budova je umístěna na pozemku č.par. 3834. Je podsklepená , má 1 NP a pultovou střechu s malým spádem. 1 PP je celou, zadní stěnou (severní strana) zapuštěna pod okolní terén. Objekt je postaven jako zděný, z klasických stavebních materiálů .

Dispoziční řešení a výměry podlahových ploch :

1 PP - přístup do budovy ze dvorní části, přímý, technická místnost s kotlem na plyn (6,67 m²), sklad (9,38 m²) sklad (15,24 m²) a sklad (15,45 m²)
podlahová plocha celkem : 46,74 m²

1 NP - přístup po venkovních předložených schodech , vstupní chodba (2,52 m²), kancelář (8,96 m²), místnost zaměstnanců (17,92 m²) , kancelář/sklad (18,18 m²) , WC (0,98 m²) , sprchový kout s umyvadlem (4,21 m²)
podlahová plocha celkem : 52,77 m²

podlahové plochy v budově celkem : 46,74 + 52,77 = 99,51 m²

Charakter objektu :

Objekt ke dni ocenění je užíván jako správní a provozní budova autobazaru. V budově plocha pro administrativu (kanceláře) jsou větší, než 50,00 % celkových podlahových ploch. Objekt je tedy, podle převážného užívání :
budovou pro administrativu.

Stáří, technická stav a životnost objektu :

O stáří objektu nepředložil objednavatel doklady.

Znalec provedl šetření ve Stavebním archivu Magistrátu města Liberec, s tímto zjištěním zápisů a údajů :

celkově : objekt byl původně příslušenstvím budovy pro bydlení čp. 226, jiného vlastníka, umístěné na pozemku č.par. 3835/1 a to :

r. 1888 - neúplné údaje, původní objekt přízemní, jednoduchá dřevěná stavba, pravděpodobně užívaná jako sklad

období let : 1892, 1905 a 1916 - neúplné údaje bez bližších specifikací a podstatných změn na objektu

r. 1928 - celková přestavba objektu , spojená s přístavbou a nadstavbou dalšího podlaží, odpovídající velikostí , konstrukčnímu provedení a vzhledu stavbě ke dni ocenění . zahrnoval :

1 PP - sklepy paliva , prádelnu

1 NP - BJ typu 2+1 bez příslušenství (pouze suchý WC).

Další údaje v archivu chybí.

Vzhledem k zjištěnému stavu ke dni ocenění znalec dále předpokládá tento stav :

přibližně v letech 2007-2008 byly provedeny celkové opravy objektu a zásadní vnitřní stavební úpravy na stav ke dni ocenění. Nově byly provedeny : instalace ÚT, elektro , vody a kanalizace, výměna oken a dveří (v 1 NP), podlahové povrchy (1 NP), a vybavení sociálních zařízení.

Celkový technický stav ke dni ocenění je dobrý, s výjimkou :

1 PP - v podlaží se projevuje vlhkost, podle zjištění znalce, způsobená neúčinnou izolací proti zemní vlhkosti především na severní straně objektu, zapuštěné pod terén.

To způsobuje dílčí poškození vnitřních omítek.

fasáda - fasáda je funkční, ale neudržovaná

Na základě celkového posouzení technického stavu budovy, znalec určuje :

- výchozí stáří pro stanovení technické životnosti 1928 - 93 let

- technické dožitý objektu jako celku (včetně prvků krátkodobé životnosti celkové technické dožitý objektu na 130 let, t.j. dalších 37 let.

2.příslušenství budovy čp. 520 a pozemků :

Příslušenstvím budovy čp.50 a pozemků jsou :

1.vodovodní přípojka :

Je vedena z ulice po pozemku č.par. 3835/1 jiného vlastníka a z části objektem bydlení čp. 226, umístěné na tomto pozemku .Je to důsledkem předchozích období, kdy budova čp.520 byla příslušenstvím budovy čp. 226.

Vedení přípojky není právně zabezpečeno.

Provedení je běžné. Délka přípojky je 14 m.

2.kanalizační přípojka :

Objekt je odkanalizován do veřejné kanalizace v ulici a přípojka je vedena přes pozemek č.par. 3835/1 jiného vlastníka. Přípojka je stavebně,provizorním řešením.

Vedení přípojky není právně zabezpečeno.

Provedení je běžné. Délka přípojky je 16 m.

3.přípojka elektro :

Objekt napojen na síť elektro přípojkou, která je umístěna na vlastním pozemku č.par.3835/2

Provedení je běžné. Délka přípojky je 6 m.

4.přípojka plynu:

Objekt napojen na síť plynu přípojkou, která je umístěna na vlastních pozemcích č.par. 3831/1,3832/2 a 3835/2.

Provedení je běžné. Délka přípojky je 26 m.

5.zpevněné plochy :

Jsou umístěny na části pozemku č.par. 3831/1 , a dále na pozemcích č,par.3831/3,3831/4,3832/2, a č. par. 3835/2. Jsou provedeny převážně z asfaltových povrchů .

Technický stav zpevněných ploch je zhoršený.

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

6.oplocení pozemků :

Pozemek č.par. 3931/1 je z části oplocen a to :

- na západní straně od chodníku ulice k opěrné zdi - délka 15,00 m

- podél jižní strany chodníku - délka 15,00 m (bez délky vrat) .

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

Provedení je z drátěného pletiva, výška oplocení je 1,80 m.

Plocha plotu je : $(15,00+15,00) \times 1,80= 54,00 \text{ m}^2$

7.Plotová vrata .

Jsou součástí oplocení na jižní straně. provedení je z kovových profilů.

8.opěrná zeď.

Opěrná zeď je umístěna na severní straně pozemků a :

- podélně rozděluje pozemek č.par. 3831/1 na dvě části

- je na celé severní hranici pozemků č.par.3832/2 a 3835/2

Opěrná zeď je z opracovaných žulových kamenů a má nestejnou výšku.

Výměry : obestavěný prostor :

$$(19,20 \times 1,95 + 11,82 \times 4,35) \times 0,30 = 26,65 \text{ m}^3$$

Pozn :

1.Stáří venkovních úprav nebylo možné přesně určit - není dokladováno.

Stáří určil znalec a to podle provedení a technického stavu.

2.Do venkovních úprav nezařadil znalec venkovní předložené schody do budovy čp. 520.

Tyto schody zařadil do budovy ,jako součást jejího provedení a vybavení.

Ocenění nákladovým způsobem

Budova čp. 520

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	$12,40 \cdot (5,65 + 5,14) / 2$	=	66,90
1 NP	$12,40 \cdot 5,65 + 1,40 \cdot 1,10$	=	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 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 PP	$(12,40 \cdot (5,65 + 5,14) / 2) \cdot (3,05)$	=	204,04 m ³
1 NP	$(12,40 \cdot 5,65 + 1,40 \cdot 1,10) \cdot (2,72)$	=	194,75 m ³
zastřešení	$(12,40 \cdot 5,65 \cdot (0,10 + 0,85) / 2)$	=	33,28 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 PP	PP	204,04 m ³
1 NP	NP	194,75 m ³
zastřešení	Z	33,28 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		432,07 m³

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	betonové pasy, s neúčinnou izolací proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45, v 1 PP doplněné cihelnými pilíři	S	100
3. Stropy	do I profilů, železobetonové montované, převážně desky typu PZD	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, pultová střecha	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná běžná	P	100

6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	v 1 PP hrubá vápeno-cementová omítka ,1 NP dvouvrstvé vápenné omítky hladké a štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové 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	1 PP - luxfery, v 1 PP plastová	P	100
14. Povrchy podlah	1 PP cementový potěr, zhoršený stav, 1 NP keramická dlažba, zátěžové koberce	S	100
15. Vytápění	etážové, plynový kotel	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové a plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové a litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu pro kotel ÚT	S	100
21. Ohřev teplé vody	kombinovaný s kotlem ÚT	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	1 PP umyvadlo, 1 NP sprchový kout, umyvadlo a WC	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	mříže na oknech, jinak celkově chybí	C	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	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	100	0,46	2,39
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
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	C	5,90	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8068

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):	*	0,8068
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1400
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 864,40
Plná cena: 432,07 m ³ * 5 864,40 Kč/m ³	=	2 533 831,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 37 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 93 / 130 = 71,5 %	
Koeficient opotřebení: (1- 71,5 % / 100)	* 0,285
Budova čp. 520 - zjištěná cena	= 722 141,92 Kč

Vodovodní přípojka

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):	*	1,1400
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5520
Základní cena upravená [Kč/m]	=	1 047,34
Plná cena: 14,00 m * 1 047,34 Kč/m	=	14 662,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 26 / 50 = 52,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,0 \% / 100)$

* 0,480

Vodovodní přípojka - zjištěná cena

= 7 038,12 Kč

Kanalizační přípojka

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_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1400

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5210

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 4 167,21

Plná cena: 16,00 m * 4 167,21 Kč/m

= 66 675,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 26 / 80 = 32,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,5 \% / 100)$

* 0,675

Kanalizační přípojka - zjištěná cena

= 45 005,87 Kč

Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 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):

* 1,1400

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4160

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 537,08

Plná cena: 6,00 m * 537,08 Kč/m

= 3 222,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 26 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 26 / 50 = 52,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 52,0 \% / 100)$

* 0,480

Přípojka elektro - zjištěná cena

= 1 546,79 Kč

Přípojka plynu

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):

* 1,1400

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5280

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= 878,99

Plná cena: 26,00 m * 878,99 Kč/m

= 22 853,74 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 140 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 176 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 140 / 176 = 79,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 79,5 \% / 100)$

* 0,205

Přípojka plynu - zjištěná cena

= 4 685,02 Kč

Zpevněné plochy

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:

394,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 360,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1400

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4590

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= 1 009,17

Plná cena: $394,00 \text{ m}^2 * 1\,009,17 \text{ Kč/m}^2$

397 612,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 30 = 46,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 46,7 \% / 100)$

$*$ 0,533

Zpevněné plochy - zjištěná cena

= 211 927,72 Kč

Oplocení pozemků

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

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

54,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 290,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

$*$ 1,1400

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

$*$ 2,5520

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **843,69**

Plná cena: $54,00 \text{ m}^2 * 843,69 \text{ Kč/m}^2$

= **45 559,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 40 = 27,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 27,5 \% / 100)$

$*$ 0,725

Oplocení pozemků - zjištěná cena

= 33 030,46 Kč

Plotová vrata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 3 700,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

$*$ 1,1400

$*$ 2,5520

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 10 764,34

Plná cena: 1,00 ks * 10 764,34 Kč/ks

= 10 764,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 11 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 11 / 40 = 27,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 27,5 \% / 100)$

* 0,725

Plotová vrata - zjištěná cena

= 7 804,15 Kč

Opěrná zeď

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:

26,65 m³ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 1 850,-

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1400

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,5740

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= 5 428,57

Plná cena: 26,65 m³ * 5 428,57 Kč/m³

= 144 671,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 93 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 93 / 150 = 62,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,0 \% / 100)$

* 0,380

Opěrná zeď - zjištěná cena

= 54 975,13 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

budova čp. 520

= 722 141,92 Kč

vodovodní přípojka

= 7 038,12 Kč

kanalizační přípojka

= 45 005,87 Kč

přípojka elektro

= 1 546,79 Kč

přípojka plynu

= 4 685,02 Kč

zpevněné plochy

= 211 927,72 Kč

oplocení pozemků

= 33 030,46 Kč

plotová vrata

= 7 804,15 Kč

opěrná zeď

= 54 975,13 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 1 088 155,18 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Stav užívání ke dni ocenění a nájemné :

Ke dni ocenění užívá objekt nájemce , AUTOEASY s.r.o. , Daliborova 246, Liberec 9, IČ 28677161, a na základě nájemní smlouvy ze dne 25.4.2014 a dodatku č. 1 ze dne 6.4.2021.

Předmětem nájmu je podle nájemní smlouvy objekt čp. 520 a pozemky č.par. 3834,3835/2, 3831/1, 3831/3,3831/4 a 3832/2. Předmětem nájmu není pozemek č.par. 3833.

Nájemné podle smlouvy je stanovena na 19 195,00 Kč/měsíc (bez DPH).

Stanovisko znalec k nájemnému :

Znalec provedl šetření na trhu nemovitých věcí a zjistil, že v době ocenění jsou obvyklé nájemné porovnatelných prostor , v širším centru města, ve výši :

kanceláře 1 400,00 - 1 800,00 Kč/m²

sklady 600,00 - 700,00 Kč/m²

Uvedené obvyklé nájemné nezahrnuje nájemné venkovních ,volných zpevněných ploch, které, dle zjištění znalce se pronajímají cca 25,00 Kč/m² /měsíc ,t.j. 300,00 Kč/m2/rok.

V daném případě je výše smluvního nájemného (přepočet na užitné plochy budovy) :

19 195,00/ 99,51 m² x 12 měsíců: 2 314,00 Kč/m2/rok.

Z pohledu tohoto údaje se nájemné jeví nadstandardní, je nutné však ještě k tomu připočítat nájemné venkovních zpevněných ploch, které užívá nájemce jako parkovací pro osobní auta a to ve výši :

užívané zpevněné plochy :

pozemky č.par. 3831/1 - část 303 m²,

pozemky č.par. 3831/3 a 3831/4 , t.j. 2 x 18 m²) - 36 m²

celkem 339 m² ploch.

Na základě tohoto šetření je obvyklé nájemné

(46,74 m² x 700,00+ 52,77 m² x 1 800,00 + 339 m² x 300,00)/12 =

zaokr.

19 120,00 Kč/měsíc (bez DPH)

t.j. je v intervalu celkového smluvního nájemného .

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]
nájemné jako celek	99,51	2 314,74	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: 1 002 505,80 Kč

- výměra stavebního pozemku: 466,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 71,60 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 154 033,08 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 7 701,65 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

230 340,00 * 40 % - 92 136,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	130 502,35 Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	2 007 728,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny F):

Znalec porovnal umístění stavby v lokalitě města s Územním plánem a se zjištěnými skutečnostmi při místním šetření a na základě toho zjistil :

- 1.budova čp. 520 je umístěna za a v těsném sousedství s budovou pro bydlení čp. 226 (pozemek č.par. 3835/1) jiného vlastníka. Vzdálenost podélných stěn těchto objektů je cca 5 m.
- 2.Lokalita umístění budovy čp. 520 a pozemků je podle ÚP města určena jako plochy BČ - bydlení čisté .
3. Celá severní strana pozemků (pozemek č.par. 3831/1 - část a pozemek č.par. 3833) za opěrnou zdí je silně svažité (cca 30-40 %) a komunikačně nepřístupná.
Ze stavebního hlediska je nevyužitelná.

Z uvedeného vyplývá že :

- 1.budova čp. 520 nemá rozvojové možnosti a to vzhledem k umístění stavby,Územnímu plánu a regulativy zástavby nelze uvažovat o jakýchkoliv případných změnách stávající stavby.
- 2.Skutečnost, že lokalita umístění je v území,stanoveném ÚP města jako BČ- bydlení čisté, má umístění stavby negativní dopad na výnosnost a poptávku budovy čp. 520 .

Ocenění nákladovým způsobem	CN	=	1 088 155,18 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV	=	2 007 728,00 Kč
Rozdíl	R	=	919 572,82 Kč

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

CV	=	2 007 728,- Kč
----	---	----------------

Budova čp. 520 včetně příslušenství - zjištěná cena	=	2 007 728,- Kč
--	---	-----------------------

2. Pozemky č.par. 3834,3831/1-část,3831/3,3831/4,3832/2 a 3835/2

Základní popis pozemků :

Na základě listu vl. 3376,k.ú. a obec Liberec, oceňují se pozemky ,o celkové výměře 952 m². Pozemky jsou přístupné přímo z ulice a tvoří jeden celek. V ulici jsou inž.sítě voda,kanalizace,elektro a plyn, na které jsou pozemky napojeny .

Konfigurace pozemků a funkční celky.

Celkem pozemků je rozdělen opěrnou zdí na 2 části .Opěrná zeď je po celé délce celku pozemků,

z pohledu od ulice, rozděluje pozemky na 2 celky :

- **rovinné** (pozemky č.par. 3831/1- část, 3831/3,3831/4,3832/2,3835/2 a 3834).

Tato část pozemků tvoří jednotný funkční celek s budovou čp. 520. Tato část je rovinná, pozemek č.par. 3834 je zastavěnou plochou budovou čp. 520, ostatní mají zpevněné plochy - **svažité**, na severní straně celku (pozemek č.par. 3831/1-část a pozemek č.par. 3833).

Svažitost pozemků je přibližně 30-40 stupňů, jsou velmi obtížně přístupné, není k nim možný příjezd. Na pozemcích je pokryvný porost listnatých keřů a stromů, které vznikly přirozeným, náletovým způsobem semen a kořennými podrůsty. Tyto porosty jsou nepěstěné, nemají hospodářský a pěstební význam a ani cenový význam.

Z těchto důvodů znalec porosty neoceňuje.

Celkově nejsou pozemky č.par. 3831/1-část a 3833 stavebně a ani zahrádkářsky využitelné.

Zdůvodnění způsobu ocenění pozemků č.par. 3831/1-část a 3833 :

Při místním šetření znalec porovnal skutečný stav pozemků s údaji v Katastru nemovitostí a zjistil, že skutečně zjištěný stav pozemků č.par. 3831/1-část a pozemku č.par. 3833 ,

je v nesouladu se stavem evidovaným v Katastru nemovitostí.

Proto tyto pozemky oceňuje v souladu se zák. č.151/1997 , v platném znění pod č. 237/2020 Sb., § 9 , odst (5).

Citace § 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

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. 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 - ostatní vlivy nezjištěny	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,970 * 0,878 = 0,852$

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

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	2 525,-	0,852		2 151,30
-------------	---------	-------	--	----------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3834	72	2 151,30	154 893,60
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	3831/1-část	303	2 151,30	651 843,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	3831/3	18	2 151,30	38 723,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha, jiná plocha	3831/4	18	2 151,30	38 723,40
§ 4 odst. 1	zahrada	3832/2	7	2 151,30	15 039,10
§ 4 odst. 1	zast.plocha a nádvoří, společný dvůr	3835/2	55	2 151,30	118 321,50
Stavební pozemky - celkem			466		1 017 544,90

Pozemky č.par. 3834,3831/1-část,3831/3,3831/4 ,3832/2a 3835/2 - zjištěná cena celkem = 1 017 544,90 Kč

3. Pozemky č.par. 3833 a 3831/1-část

Ocenění

Jiné pozemky oceněné 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 %	1,95
-------------	------	------	--	--	-------	------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha, jiná plocha	3831/1-část	185	1,95		360,75
§ 9 odst. 5	zahrada	3833	294	1,95		573,30
Jiné pozemky - celkem			479			934,05

Pozemky č.par. 3833 a 3831/1-část - zjištěná cena celkem = 934,05 Kč

Celková rekapitulace ceny, zjištěné podle vyhl.č. 488/2020 Sb.

1. Budova čp. 520 včetně příslušenství	2 007 728,- Kč
2. Pozemky č.par. 3834,3831/1-část,3831/3,3831/4 ,3832/2 a 3835/2	1 017 545,- Kč
3. Pozemky č.par. 3833 a 3831/1-část	934,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 026 208,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 026 210,- Kč**

slovy: TřimilionydvacetšesttisícdevětšedesetKč

4.2. Obvyklá cena :

Metodiky stanovení obvyklých cen :

Pro stanovení obvyklých cen se ve znalecké praxi užívají metody pro zjištění hodnot věcné, porovnávací a výnosové. Stanovení obvyklé ceny se provádí na základě celkového posouzení těchto hodnot s určením nejvíce objektivní hodnoty, která je stanovena jako cena obvyklá. Údaje, používané při stanovení jednotlivých hodnot se stanovují na základě :

věcná hodnota - na základě stavebních reprodukčních cen staveb (pořizovací cena ke dni ocenění s odpočtem technického opotřebení a ceny pozemků .

Takto stanovená hodnota nemá pro určení obvyklé ceny podstatný význam (na trhu za tuto cenu se nemovitě věci neprodávají) , a je nutné jí vzít v úvahu pouze orientačně.

porovnávací hodnota - na základě zjištěných cen na trhu nemovitých věcí jako celku porovnávacími parametry (podlahové plochy, technický stav, lokalita umístění a pod.)

výnosová hodnota - na základě kapitalizace čistých výnosů z nájmů t.j. nájemné po odpočtu nákladů , spojených s provozováním nemovitě věci (amortizace, náklady na údržbu, pojištění, daně) .

Šetření cen na trhu nemovitých věcí :

V daném případě se jedná o atypické nemovitě věci (malá budova i pozemky) , které se na trhu dlouhodobě nevyskytují, a nelze tedy běžně zjistit přesné cenové parametry. Lze zjistit pouze dílčí jednotlivé údaje a jejich cenové intervaly :
na př. ceny - intervaly cen podlahových ploch .

Stanovení obvyklé ceny oceněných nemovitých věcí.

Znalec provedl celkové posouzení oceňovaných nemovitých věcí a došel k závěru , že v daném případě obvyklé ceně odpovídá cena zjištěná , která je stanovena na zaokr. 3 011 200,00 Kč a je provedena metodou kombinace nákladového a výnosového způsobu určení ceny .

Tato cena odpovídá údajům trhu porovnávacích cen a to :

zjištěné porovnávací intervaly cen porovnatelných podlahových ploch

v širší centrální části města :

sklady „dílňa a pod. 15 000,00-20 000,00 Kč/m²

kanceláří 30 000,00 - 40 000,00 Kč/m²

To v daném případě odpovídá obvyklé ceně (jako oceňovaného celku) :

sklady „dílňa 20 000,00 x 46,71 m² = 934 800,00 Kč

kanceláře 40 000,00 x 52,77 m² = 2 110 800,00 Kč

porovnávací hodnota celkem 3 045 600,00 Kč

Na základě výše uvedených údajů a jejich celkového posouzení, stanovuje

znalec obvyklou cenu nemovitých věcí jako celku na 3 045 600,00 Kč .

Rekapitulace ceny obvyklé :

stanovená cena obvyklá (celková)

3 045 600,00 Kč

slovy : Třimilionyčtyřicetpěttisícšestet Kč

z toho cena pozemků :

1 018 480,-Kč

5. Celková rekapitulace - závěr :

**Budova čp. 520 včetně příslušenství a pozemků
Dr.Milady Horákové, Liberec IV-Perštýn**

LV

3376

k.ú. Liberec

kód 682039

obec Liberec

563889

Na základě zjištění při místním šetření, předložených podkladů a údajů, uvedených v tomto posudku stanovuji :

1. cenu podle vyhl.č. 488/2020 Sb :

3 026 210,00 Kč

z toho :

stavby 2 007 730,00 Kč

pozemky 1 018 480,00 Kč

2.cena obvyklá (tržní)

3 045 600,00 Kč

z toho :

stavby 2 027 120,00 Kč

pozemky 1 018 480,00 Kč

Stanovené ceny jsou cenami bez DPH.

Zjištěné právní závady :

1.vodovodní přípojka :

Je vedena z ulice po pozemku č.par. 3835/1 jiného vlastníka a z části objektem bydlení čp. 226, umístěné na tomto pozemku .Je to důsledkem předchozích období, kdy budova čp.520 byla příslušenstvím budovy čp. 226.

Vedení přípojky není právně zabezpečeno.

2.kanalizační přípojka :

Objekt je odkanalizován do veřejné kanalizace v ulici a přípojka je vedena přes pozemek č.par. 3835/1 jiného vlastníka. Přípojka je stavebně,provizorním řešením.

Vedení přípojky není právně zabezpečeno.

V Liberci 26.10.2021



Ing. Jiří Jandejsek

Hanácká 435

460 08 Liberec 8

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN, LV č. 3376 z 26.10.2021 .	2
Kopie katastrální mapy	1
Schema rozdělení pozemků pro ocenění	1
Pasport objektu čp. 520	13
Nájemní smlouva č. O3001 40006	5
Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. O3001 40006	1
Fotodokumentace ke dni 8.10.2021	2
Mapa umístění nemovitých věcí ve městě	1

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 12.2.1982, pod č.j. Spr. 788/82, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3525-28/2021 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji podle přiložené likvidace-faktury

V Liberci 26.10.2021

Ing. Jiří Jandejsek



Výpis z KN, LV č. 3376 z 26.10.2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2021 10:15:03

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 Povodi Labe, státní podnik, Vítá Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	70890005	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky 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 nemovitostí.

POLVZ:760/2001

Z-7700760/2001-505

Pro: Povodi Labe, státní podnik, Vítá Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

RČ/IČO: 70890005

o Ohlášení zániku práva hospodaření a vzniku práva hospodařit ze dne 10.09.2002.

Z-5797/2002-505

Pro: Povodi Labe, státní podnik, Vítá Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové

RČ/IČO: 70890005

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

prokazující stav evidovaný k datu 26.10.2021 10:15:03

Obec: 563889 Liberec

List vlastnictví: 3376

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

10

Z-3065/2005-505

Pro: Povodí Labe, státní podnik, Vltava Nejedlého 951/8, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové

RC/ICO: 70890005

F Vzťah bonitovaných pôdne ekologických jednotiek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Vyměra [m ²]
3832/2	83544	7
3833	83544	294

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

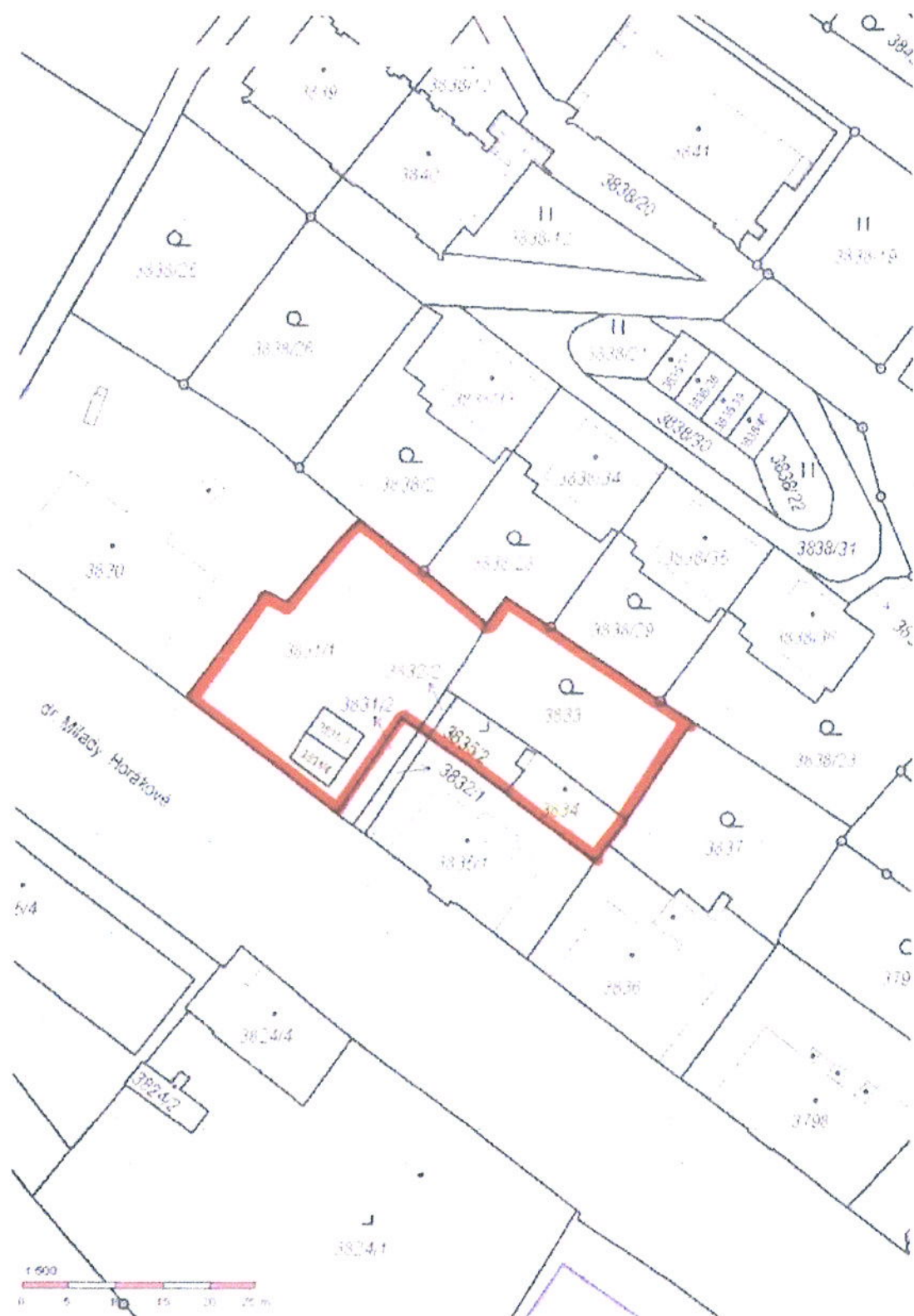
Vyhotoveno: 26.10.2021 10:38:59

Podpis, razitke:

Rizeni PÚ:

Nemovitosti jsou v územním návodu, ve kterém vykonává státní správa katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505,
strana 2

Kopie katastrální mapy



VRÁTÍ SE STRANĚ



JINÁ STAVBA OBJ. POVODÍ LABE • PASPORT
UL. DR. MILADY HORÁKOVÉ, Č. PARCELY 3834 LIBEREC IV - PERŠTÝN

objednatel

Povodí Labe, státní podnik, Víta Nejedlého 951
Hradec Králové, závod Jablonec nad Nisou, Želivského 5

zpracovatel

fa **l a l e š**

datum

zří 2013

DOKUMENTACE PRO STAVEBNÍ ÚŘAD ZMĚNU UŽIVÁNÍ NA JINOU STAVBU



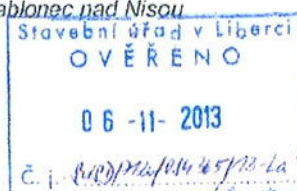
5

JINÁ STAVBA - PASPORT STAVBY, ZMĚNA ÚČELU UŽÍVÁNÍ
LIBEREC IV PERŠTÝN, ULICE DR. MILADY HORÁKOVÉ Č.520

- A) PRŮVODNÍ ZPRÁVA
- B) SOUHRNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

majitel
zpracovatel
datum

Povodí Labe, státní podnik, závod Jablonec nad Nisou
ia haleš
září 2013



5

Příloha 7

1. Rozsah a obsah dokumentace skutečného provedení stavby

Dokumentace obsahuje části:

A Průvodní zpráva

B Souhrnná technická zpráva

C Situační výkresy

D Výkresová dokumentace

Dokumentace musí vždy obsahovat části A až E s tím, že rozsah a obsah jednotlivých částí bude přizpůsoben druhu a významu stavby, jejímu umístění, stavebně technickému provedení, účelu využití, vlivu na životní prostředí a době trvání stavby.

A Průvodní zpráva
A.1 Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

- a) název stavby,
- b) místo stavby (adresa, čísla popisná, katastrální území, parcelní čísla pozemků).

A.1.2 Údaje o vlastníkovi

- a) jméno, příjmení a místo trvalého pobytu (fyzická osoba) nebo
- b) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo
- c) obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba).

A.1.3 Údaje o zpracovateli dokumentace

- a) jméno, příjmení, obchodní firma, IČ, bylo-li přiděleno, místo podnikání (fyzická osoba podnikající) nebo obchodní firma nebo název, IČ, bylo-li přiděleno, adresa sídla (právnícká osoba),
- b) jméno a příjmení (fyzická osoba).

A.1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

A.1.2.a) JINA STAVBA (V RÁMCI NÁVHU NA ZMĚNU UŽÍVÁNÍ)

A.1.2.b) MÍSTO STAVBY: LIBEREC IV - PERŠTÝN, ULICE DR. MILADY HORÁKOVÉ, ČÍSLO PARCELY 3834
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ LIBEREC

A.1.2.c) VLASTNÍK: POVOŘÍ LABE, STÁTNÍ PODNIK, VÍTA NEJEDLÉHO 951, 500 03 HRADEC KRÁLOVÉ,
ZÁVOD JABLONEC NAD NISOU
IČ 708 90 005
DIČ CZ7089005
SPISOVÁ ZNAČKA: OBCHODNÍ REJSTŘÍK VEDENÝ KRAJSKÝM SOUDEM V
HRADCI KRÁLOVÉ, ODDÍL A, VLOŽKA 9473

A.1.3.b) ZPRACOVATEL DOKUMENTACE ING. MILAN HALEŠ, BŘEZOVÁ 13, 466 02 JABLONEC n/N
MÍSTO PODNIKÁNÍ JUNGMANNOVA 8, 466 01 JABLONEC NAD NISOU
IČ 401 84 137
PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ PROJEKTOVÁ ČINNOST V INVESTIČNÍ VÝSTAVBĚ,
ŽIVNOSTENSKÝ LIST PLATNÝ OD 1.1.1993

A.2 Seznam vstupních podkladů

- a) základní informace o všech rozhodnutích nebo opatřeních souvisejících se stavbou (označení stavebního úřadu / jméno autorizovaného inspektora, datum vyhotovení a číslo jednací rozhodnutí nebo opatření), pokud se tyto doklady nedochovaly, uvést pravděpodobný rok dokončení stavby,
- b) základní informace o dokumentaci, projektové dokumentaci nebo jiné technické dokumentaci (identifikace, datum vydání, identifikační údaje o zhotoviteli dokumentace), pokud se dochovala,
- c) další podklady.

A.2.a,b) ZA VSTUPNÍ DOKLADY LZE POVAŽOVAT ARCHIVNÍ SOUBOR DOKUMENTŮ STAVEBNÍHO ÚŘADU V LIBERCI, KTERÝ BYL V KOPÍÍCH POSKUTNUT MAJITELEM NEMOVITOSTI (POVODÍ LABE) VEŠKERÉ SPISY, PLÁNY A KORESPONDENCE, POPŘÍPADĚ I SPRÁVNÍ AKTY (ROZHODNUTÍ) JSOU PSÁNY V NĚMECKÉM JAZYCE, COŽ PONĚKUD ZTĚŽUJE VÝKLAD I ORIENTACI V PÍSEMNOSTECH. POKUD BY BYLO ZAPOTŘEBÍ STANOVIT ÚDAJE, JE TŘEBA NEJDŘÍV VYHLEDAT ČASOVÉ MOMETY STAVBY A JEJÍHO UŽÍVÁNÍ, PAK BY BYLO NEZBYTNĚ PŘELOŽIT NALEZENÝ TEXT Z NĚMČINY DO ČEŠTINY A TO ODBORNOU OSOUBOU ZNAJÍCÍ HISTORICKÝ A ÚŘEDNÍ JAZYK (NĚMČINU) I ODBORNOU TERMINOLOGII V PŘÍPADĚ STAVBY.

PŮVOD ZŘEJMĚ ZKOLAUDOVANÉHO OBJEKTU JE ZŘEJMĚ UŽ V ČERVNU 1888. NENÍ VŠAK VYLOUČENO, ŽE V TĚTO DOBĚ BYLO POSTAVENO POUZE ZÁZEMÍ HLAVNÍ STAVBY U SILNICE JAKO SKLAD PALIVA (SCHÜPFEN). V ČERVNU 1916 ZŘEJMĚ BYLA POSTAVENA PŘÍSTAVBA K TOMUTO ZÁZEMÍ, DALŠÍ AKTIVITY JSOU PATRNĚ Z 13.9.1892 A 15.5.1905. JAK JIŽ BYLO VÝŠE POPSÁNO, SOUČASNÝ OBJEKT VZNIKL JAKO ROZŠÍŘENÍ, NÁSTAVBA S PŘÍSTAVBOU (NELZE STANOVIT) PŮVODNÍ STAVBY V ČERVNU 1928. PLÁNY BYLY ZPRACOVANY ADOLFEM THOMASEM (BAUMEISTER) - WATZWALDE A STAVBA BYLA ZŘEJMĚ REALIZOVÁNA FIRMOU WENZEL HERMANN - ZIMMERMEISTER - OBER - HANICHEN Nr 156.

STAVBA MĚLA DVĚ FUNKČNÍ PODLAŽÍ: PŘÍZEMÍ (SUTERÉN) SE SKLEPY (UHELNY - SKLADY PALIVA), PRÁDELNOU A CHODBOU NA TĚMĚŘ CELOU DÉLKU OBJEKTU. V PATŘE BYL BYT S PŘEDSÍŇÍ, SUCHÝM WC, KUCHYNÍ A DVĚMA POKOJI.

A.2.c) DALŠÍM PODKLADEM PRO PASPORT STAVBY JE OMĚŘENÍ ROZMĚRŮ A ZAMĚŘENÍ STAVBY, PROVĚŘENÍ STEJNOSTI S PŮVODNÍM ŘEŠENÍM, POŘÍZENÍ FOTODOKUMENTACE, REKOGNOSKACE V PROSTORU, KTERÝ TO UMOŽŇUJE. ZA PODKLAD LZE TĚŽ POVAŽOVAT KATASTRÁLNÍ SNÍMEK A VÝPIS Z KNIHY VLASTNICTVÍ.

A.3 Údaje o území

Údaje o ochraně území podle jiných právních předpisů¹⁾ (památková rezervace, památková zóna, zvláště chráněné přírodní území, záplavové území apod.).

A.3) ZASTAVĚNÝ POZEMEK VČETNĚ PŘILEHLÝCH DVORNÍCH PLOCH NEJSOU NIJAK CHRÁNĚNY, NESOU SOUČASTÍ MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ ZÓNY ANI REZERVACE, ROVNĚŽ NEJSOU PŘÍRODNĚ ANI ŽIVOČIŠNĚ CHRÁNĚNY. ÚZEMÍ NENÍ ZASAŽENO OCHRANNÝMI PÁSMY.

A.4 Údaje o stavbě

a) účel užívání stavby,

b) trvalá nebo dočasná stavba,

c) údaje o ochraně stavby podle jiných právních předpisů¹⁾ (kulturní památka apod.).

d) kapacity stavby (zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha, počet funkčních jednotek a jejich velikosti, počet uživatelů / pracovníků apod.).

e) základní bilance stavby (potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkově produkované množství a druhy odpadů a emisí apod.).

A.4.a) ÚČEL UŽÍVÁNÍ STAVBY JE ZŘEJMÝ Z PŘÍLOŽENÝCH PŮDORYSŮ A V NICH UVEDENÝCH LEGEND MÍSTNOSTÍ A PROSTOR.

V PŘÍZEMÍ (PŘÍZEMNÍ PODZEMÍ) PŘÍSTUPNÉM Z DVORNÍ PLOCHY JSOU ÚLOŽNÉ PROSTORY (DOMOVNÍ VYBAVENÍ) JAKO SKLADY A SKLEPY PŘÍSTUPNÉ PRŮCHODEM PŘEDCHOZÍCH PROSTOR (DRÍVĚJŠÍ VSTUP BYL PODÉLNOU CHODBOU KONSTRUKČNÍHO I DISPOZIČNÍHO TRAKTU VYMEZENÉHO OPĚRNOU STĚNOU).

V PATŘE (I.NADZEMÍ) JE PROSTOR PŘÍPOMINAJÍCÍ BYT (VÍCEÚČELOVÝ) 2 + 1 S HYGIENOCKOU BUNKOU VYBAVENOU SPRCHOU A UMÝVADLEM, A SAMOSTATNÝM SPLACHOVACÍM KOMBÍ WC.

A.4.b,c) OBJEKT JE STAVBOU TRVALOU, NENÍ CHRÁNĚN PODLE ZVLÁŠTNÍCH NEBO JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

A.4.e) SPOTŘEBA PLYNU JE ROZMANITÁ V ZÁVISLOSTI NA UŽIVATELI (NÁJEMNÍKOVÍ) A JEHO ČASOVÉM VYUŽITÍ STAVBY, ZEJMÉNA PLYNOVÉHO KOTLE NA VYTÁPĚNÍ DLE SDĚLENÍ SOUČASNÉHO UŽIVATELE JE JEHO ROČNÍ SPOTŘEBA CCA 2500 - 3000 m³.

DEŠŤOVÉ VODY JSOU ZACHYCENY A SVEDENY VE DVORNÍCH PROSTRANSTVÍCH OKOLÍ STAVBY DO ULIČNÍ KANALIZACE. TOTÉŽ PLATÍ O DEŠŤOVÉ VODĚ STŘECHY, ZDA JE SVEDĚNA NA POVRCHU NEBO DOHLEDAT Z NEPŘÍSTUPNÉ ČÁSTI SOUSEDNÍHO POZEMKU. S VODOU Tedy NENÍ HOSPODÁŘENO. SPLAŠKOVÁ KANALIZACE JE SVEDENA ROVNĚŽ DO ULIČNÍ STOKY, EXTREMENTY NEJSOU VYUŽÍVÁNY (NAPŘÍKLAD KE HNOJENÍ ČI JINAK). STAVBA NEVYPOUŠTÍ NEPRIMĚRENÉ A NEDOVOLENÉ EMISE, NENÍ ZDROJEM NEODSTRANITELNÝCH ODPADŮ, POPŘÍPADĚ ZAMŮŘENÍ. TUHÝ ODPAD JE PRAVIDELNĚ ODVÁŽEN JAKO TRIDĚNÝ (PŘÍMO UŽIVATELEM) V RÁMCÍ CENTRÁLNÍHO ODVOZU PŘI VYPRAZDŇOVÁNÍ KONTEJNERŮ JEDNOHLIVÝCH ODPADKŮ.

A.4.d.) KAPACITY STAVBY

ZASTAVĚNÁ PLOCHA (I S VENKOVNÍM SCHODIŠTĚM)	078,65 m ²
OBEŠTAVĚNÝ PROSTOR (BEZ ZÁKLADŮ, JEN NAD DVOREM)	471,78 m ³
UŽITNÁ PLOCHA PODZEMÍ (PODSCHODIŠTOVÝ PROSTOR)	050,39 m ²
UŽITNÁ PLOCHA 1 NADZEMÍ (BEZ VENKOVNÍHO SCHODIŠTĚ)	049,26 m ²
UŽITNÁ PLOCHA CELKEM (UŽITNÉ PLOCHA PODZEMÍ+1 NADZEMÍ)	099,65 m ²
FUNKČNÍ JEDNOTKY	NELZE URČIT
POČET UŽIVATELŮ	1 UŽIVATEL - 2 LIDÉ A PES

B Souhrnná technická zpráva

- celkový popis stavby (technický popis stavby a jejího technického zařízení),
- zhodnocení stávajícího stavebně technického stavu,
- nápojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
- ochranná a bezpečnostní pásma,
- vliv stavby na životní prostředí a ochrana zvláštních zájmů.

B.a) CELKOVÝ POPIS STAVBY - STAVBA JE TVOŘENA DVĚMA ZÁKLADNÍMI OBJEMY (OBJEKTY) ODLIŠNÉ SVOU VELIKOSTÍ A FUNKCÍ. HLAVNÍ OBJEKT JE ZDĚNÁ DVOUPODLAŽNÍ STAVBA S PULTOVOU STŘECHOU POSTAVENÁ A PŘÍSTUPNÁ Z JEDNE STRANY NA DVORNÍ PLOŠE, DRUHÁ PODÉLNÁ STRANA JE ZAPUŠTĚNA (ZASYPANÁ) ZE 2/3 AŽ 3/4 V PŘÍLEHLÉM ROSTLÉM TERÉMU.

STAVBA MÁ OBVODOVÉ STĚNY VYZDĚNÝ Z CIHEL PLNÝCH (ASI NA MALTU VÁPENNOU) VE SKLADEBNĚ TL. 45 cm (NAMĚŘENO AŽ 540 mm), KAMENNÁ OPĚRNÁ STĚNA V PŘÍLEHLÉM (MOŽNÁ NASYPANÉM) TERÉNU JE ZPEVNĚNA ZDĚNÝMI PŘÍČNÝMI ŽEBRY V 1/3 DÉLKY MEZI SEBOU. STŘEDNÍ PODÉLNÁ STĚNA V TL. PŘEVÁŽNĚ 45 cm JE POUZE V PODZEMÍ ((SUTERÉNNÍM PŘÍZEMÍ), KROMĚ NOSNÉ FUNKCE PRO ULOŽENÍ STROPNÍ KONSTRUKCE ČÁSTEČNĚ SPOLUPŮSOBÍ V ZACHYCENÍ VODOROVNÝCH SIL OD TLAKU ZEMINY V PODÉLNĚ STĚNĚ JSOU UMÍSTĚNY TĚŽ TŘI PRŮDUCHY KOMÍNŮ 15 x 15 cm (VYUŽÍVÁN JE ZŘEJMĚ JEN JEDEN - VLOŽKOVANÝ PRO PLYNOVÉ SPLODINY).

STŘEŠNÍ KONSTRUKCE NAD PODZEMÍM JE ZHOTOVENA Z "I" PROFILŮ S KERAMISKOU NEBO BETONOVOU VÝPLNÍ.

NA LEVÉ I PRAVÉ STRANĚ PODÉLNÝCH TRAKTŮ JE ZESÍLENÍ PŘÍČNOU NOSNOU STĚNOU II.45 A 30 cm, STĚNA VPRÁVO JE ČÁSTEČNĚ VYBOURÁNA A NAHRAZENA PRŮVLAKEM ZE 3" PROFILŮ.

VE DLEJŠÍM OBJEKTEM (HMOTOU) LZE NAZVAT VENKOVNÍ DVOURAMENNÉ SCHODIŠTĚ, ČÁSTEČNĚ ZAKRIVENÉ A OBEZDĚNÉ, KTERÉ TVOŘÍ PŘÍSTUPOVOU KOMUNIKACI DO 1. NADZEMÍ (PATRA). POD NIM JE VSTUP DO PODZEMÍ (PŘÍZEMÍ) V ÚROVNI DVORNÍ ČÁSTI.

SCHODIŠTĚ JE BETONOVĚ PODEZDĚNÉ V CELÉM OBVODU CIHELNÝM ZDIVEM TL. 30 cm KROMĚ VSTUPU DO PODZEMÍ. STUPNICE I PODSTUPNICE JSOU UPRAVENY HLÁZENÝM BETONOVÝM POTÉREM, SCHODIŠTĚ JE OPATŘENO KOVOVÝM ZÁBRADLÍM.

TECHNICKÉ ZAŘÍZENÍ STAVBY JE STANDARNÍ. KROMĚ ZAŘIZOVACÍCH PŘEDMĚTŮ V 1. NADZEMÍ (SPECIÁ, UMÝVADLO, WC) JE TĚŽ UMÝVADLO V PODZEMÍ. KOMBINOVANÝ PLYNOVÝ KOTEL TURBO JE ROVNĚŽ V PODZEMÍ U VSTUPU, ZAJIŠŤUJE TEPLOVODNÍ VYTÁPĚNÍ A OHŘEV TUV.

NA KRATŠÍ STRANĚ VNĚ OBJEKTU VEDLE VENKOVNÍHO SCHODIŠTĚ JE UMÍSTĚN PŘÍVOD ELEKTRINY DO HDS A OSAZENÍ ELEKTROMĚRŮ S JISTIČÍ V ELEKTROMĚRNĚ SKŘINI S JIŠTĚNÍM NA 220/380 V UMÍSTĚNÉ NAD NÍ.

B.b) STÁVAJÍCÍ STAVEBNĚ TECHNICKÝ STAV - OBECNĚ LZE KONSTATOVAT, ŽE STAVEBNĚ TECHNICKÝ STAV ODPOVÍDÁ STÁŘÍ OBJEKTU, Tedy MEZIVÁLEČNÉMU OBDOBÍ - 20 LÉTŮM MINULÉHO (DVACÁTÉHO) STOLETÍ

ZAKLADY NELZE POSODIT OVŠEM ABSENCE TRHLIN VE ZDIVU BUDOVY TĚŽ PODPORUJE PŘEDPOKLAD VYHOVUJÍCÍHO PODLOŽÍ.

NOSNÉ I NENOSNÉ STĚNY A STROPY JSOU ROVNĚŽ VE VELMÍ DOBRÉM STAVU, NEVYKAZUJÍ VIDITELNÉ PORUCHY, TAKÉ UŽIVATEL NEMÁ POZNATKY NAZNAČUJÍCÍ NEGATIVNÍ PROJEVY NA JEDNOTLIVÝCH KONSTRUKCÍCH, ČI OBJEKTU. STŘECHA JE DVOUPLÁŠŤOVÁ SESTAVENÁ Z TRÁMŮ (KROKVÍ) NA POZEDNICÍCH A STŘEDOVÉ VAZNICI V MÍRNÉM SPÁDU (ASI 10 %) PULTOVÉ STŘECHY, KTERÝ JE MOŽNÁ SPRAŽEN S NOSNOU KOSTROU DOLNÍHO PLÁŠTĚ, NABO TRÁMY NAD 1.NADZEMÍM. KONSTRUKCE STŘECHY A STROPU NAD 1.NADZEMÍM ROVNĚŽ NEVYKAZUJE PORUCHY -- NADMĚRNÝ PRUHYB ČI JINÉ POSTIŽENÍ (HOUBY, HNILOBA, DŘEVOKAZNÝ HMYZ ATP.). ZŘEJMĚ BYLO POCTIVĚ BRÁNĚNO V ZATĚKÁNÍ DO BUDOVY, NEBO JSOU PORUCHY SKRYTÉ NATOLIK, ŽE SE NEPROJEVUJÍ. VE STŘEŠE, NEBO STROPU NAD 1.NADZEMÍM NELZE PŘEDPOKLÁDAT VALNOU TEPELNOU IZOLACI

INSTALACE V CELEM OBJEKTU JSOU SMÍŠENÉHO STÁŘÍ. JEJICH JEDNOTLIVÉ ČÁSTI NELZE PŘESNĚ POPSAT, ZVLÁŠTĚ SKRYTÉ ROZVODY (ELEKTRINA) BY BYLY NEPŘESNĚ V TĚ ROZMANITOSTI. NEJNOVĚJŠÍ JE ZŘEJMĚ PLYNOVÝ ROZVOD ZHOTOVENÝ PATRNĚ K NOVÉMU KOTLI (PŘED 6 LETY).

VŠECHNY ROZVODY MAJÍ PŘÍSLUŠNÉ PLATNÉ REVIZE A SCHOPNOST BEZKOLIZNÍ FUNKCE

B.c) NAPOJENÍ NA TECHNICKOU A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU - NAPOJENÍ NA DOPRAVU SILNIČNÍ I PĚŠÍ (SJEZD NA PARCELU) JE ZE SILNICE OBSLUŽNOU KOMUNIKACÍ JE SILNICE DR. M. HORÁKOVÉ

PLYN JE NAPOJEN Z JIHOZÁPADNÍ STRANY PŘES CIZÍ POZEMEK, PLYNOMĚR JE UMÍSTĚN VE STŘEDNÍ MÍSTNOSTI V SUTERÉNU (PODZEMÍ) UVNITŘ STAVBY

ELEKTRICKÝ PŘÍVOD JE UMÍSTĚN NA SEVEROZÁPADNÍ STĚNĚ VEDLE VENKOVNHO SCHODIŠTĚ, PŘÍPOJKA JE KABELOVÁ NA VLASTNÍM POZEMKU.

UVNITŘ VSTUPNÍ MÍSTNOSTI PODZEMÍ JE UMÍSTĚNA VODOMĚRNÁ ŠACHTA, UZÁVĚR VODOVODNÍ PŘÍPOJKY JE UMÍSTĚN V CHODNÍKU UL. DR. MILADY HORÁKOVÉ.

OBJEKT JE ODKANALIZOVÁN ODDÍLNĚ DO ULIČNÍ STOKY DR. MILADY HORÁKOVÉ (ASI BEZ REVIZNÍ ŠACHTY) PŘES VLASTNÍ POZEMEK.

B.d) OBJEKT SE NENACHÁZÍ V OCHRANNÉM A BEZPEČNOSTNÍM PÁSMU - DLE SDĚLENÍ SPRÁVCŮ A MAJITELŮ OKOLNÍCH OBJEKTŮ

B.e) VLIV STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ JE ZANEDBATELNÝ. OBJEKT JE VYTÁPĚN KOTLEM VYSOKÉ ÚČINNOSTI NA EKOLOGICKÉ PALIVO, OBJEKT JE ODKANALIZOVÁN DO SPLAŠKOVÉ KANALIZACE, DOMOVNÍ ODPAD JE TŘÍDĚN A PRAVIDELNĚ ODVÁŽEN NA VYHRAZENÉ ULOŽIŠTĚ. HLUKOVÉ PROVOZ OBJEKTU NEOBTĚŽUJE NEPŘÍMĚRNĚ PŘÍLEHLÉ STAVBY V OKOLÍ. STAVBA JE PŘÍNOSEM VYUŽITÍM ROZDÍLNÝCH ÚROVNÍ TERÉNU, KDE VYTVÁŘÍ ZLOM ZÁŘEZU, KTERÝ BY JINAK BYL ŘEŠEN BEZÚČELNOU OPĚRNOU ZDÍ.

C) ZJEDNODUŠENÝ SITUACNÍ NÁČRT JE UVEDEN NA VÝKRESE ČÍSLO S01

D) ZJEDNODUŠENÁ VÝKRESOVÁ DOKUMENTACE JE UVEDENA NA VÝKRESECH S02 A S03 V V PROVĚDĚNÍ ÚROVNĚ ZAMĚŘENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVBY S OKOTOVÁNÍM V CM





Stavební úřad v Liberci
OVĚŘENO
06-11-2013
Č. 1202/2013/4265/12-6

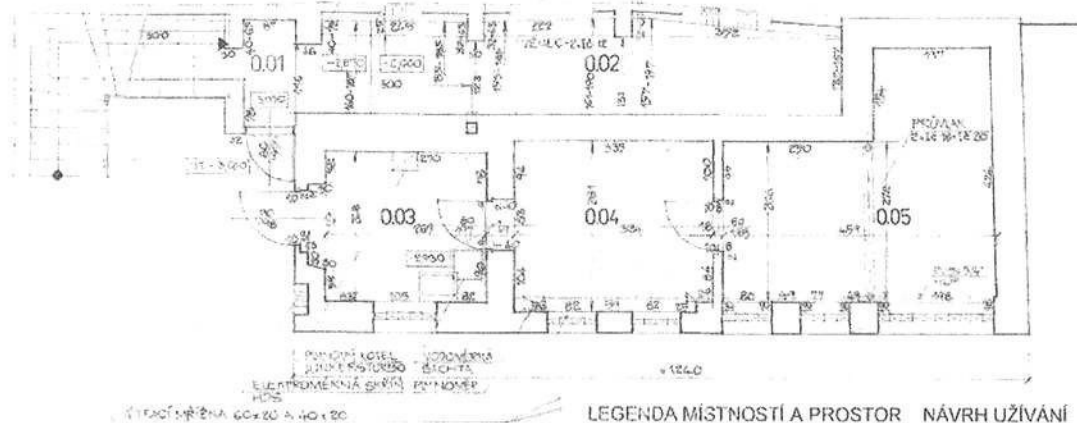


5

SITUACE NÁČRTEK MĚŘÍTKO 1:500 09/2013 **S01**
DR. MILADY HORÁKOVÉ, LIBEREC Č.520 ČÍSLO PARCELY 3834

 SO_4

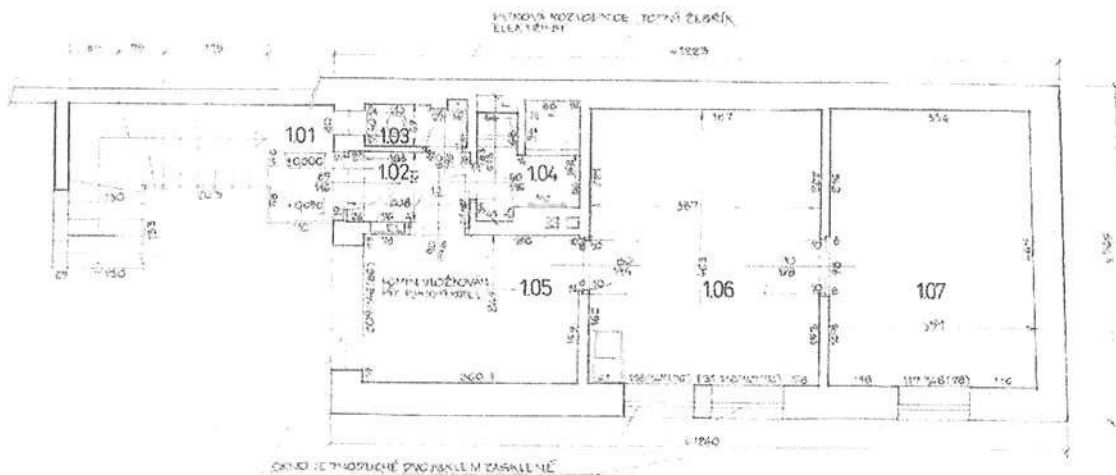
ANALYZE 15400-0711A INTERACTION
C-STRINGS

[illegible]

05-11-2013

KÓTOVÁNO V CM

PASPORT PODZEMI MĚŘ 1:50 VEM 09/2013 S02



LEGENDA MÍSTNOSTÍ A PROSTORŮ NÁVRH UŽIVÁNÍ

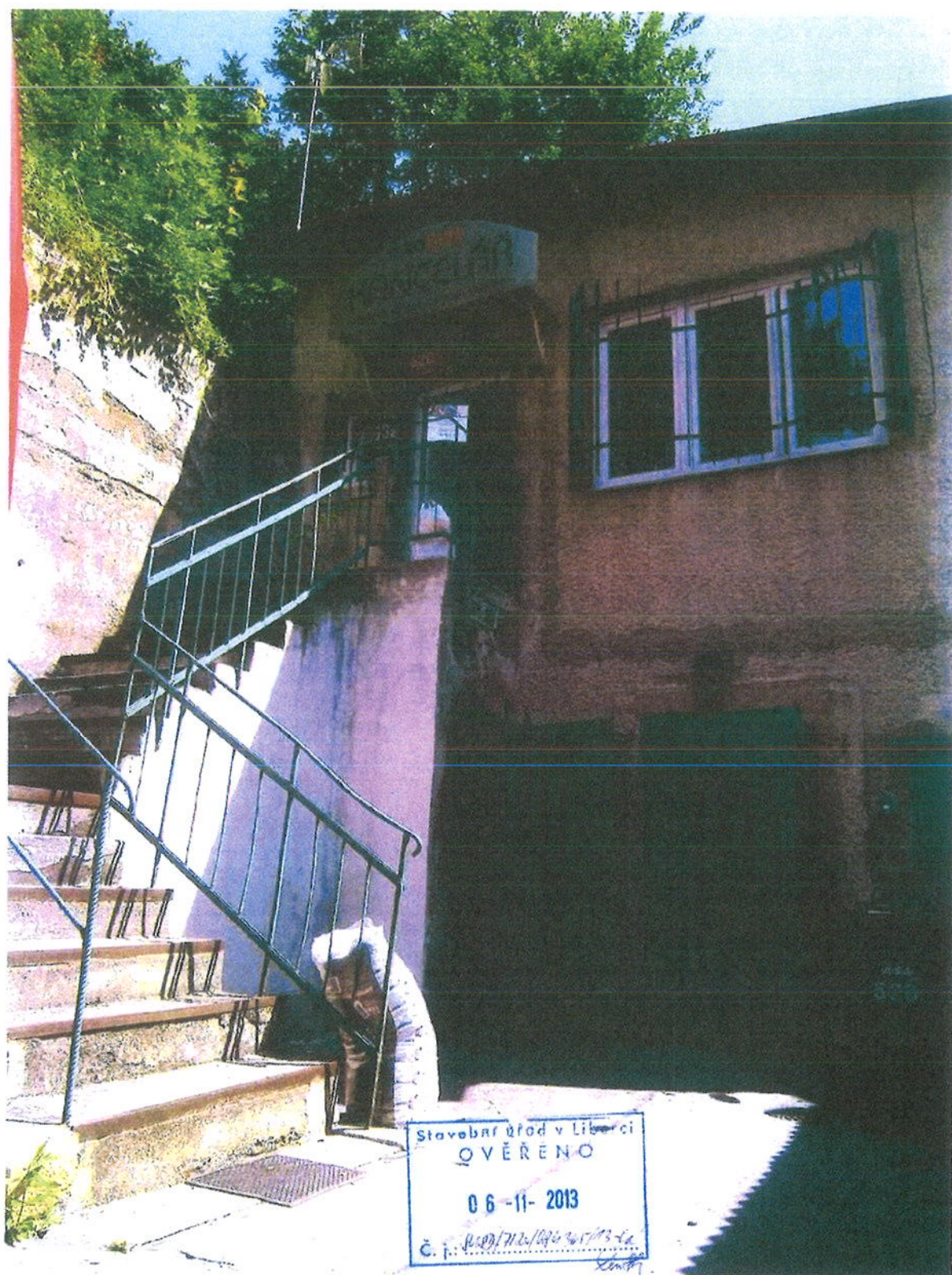
OZV	STAVBAČNÍ NÁZEV MÍSTNOSTI PROSTORU	PLOCHA m ²	NÁVRH UŽIVÁNÍ
101	VENKOVNÍ PLOCHA	18,19	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ
102	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ	18,19	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ
103	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ	18,19	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ
104	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ	18,19	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ
105	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ	18,19	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ
106	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ	18,19	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ
107	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ	18,19	VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ

CELKOVÁ PLOCHA (VÝKONNÝ SCHODIŠTĚ) 43,74

0 6 11 2013

KÓTOVÁNO V CM

PASPORT 1.NP MĚŘ. 1:50 09/2013 S03







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 nemovitosti“, který podepíší 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 jejích 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 povinností 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


za pronajímatele
Ing. Marie Dušková, finanční ředitelka

V Liberci dne 14.5.2014




nájemce
Michal Kyncl, jednatel



18.4.2014 11:49

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:

Michal Kyncl

Fotodokumentace ke dni 8.10.2021



budova - pohled západní



budova - pohled jižní



předložené schody-vstup do 1 NP



1 PP - sklady



1 PP - sklady



1 NP - kancelář



1 NP - místnost zaměstnanců



1 NP místnost zaměstnanců



1 NP - kancelář/sklad



1 NP - WC



1 NP - sprchový kout



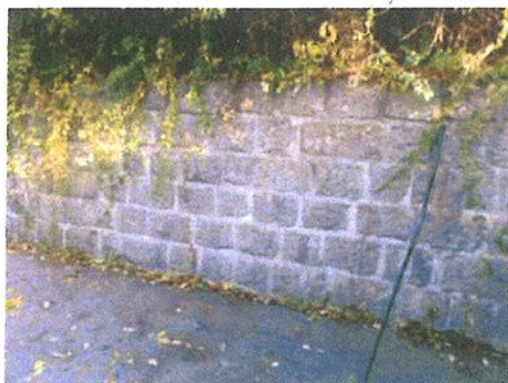
vjezd na pozemek č.par. 3831/1



pohled na dolní část pozemku č.par. 3831/1



opěrná zeď na pozemku č.par. 3831/1



opěrná zeď na pozemku č.par. 3831/1 a na okraji pozemku č.par. 3883



pozemky č.par. 3831/1 a 3833 nad opěrnou zdí

Mapa umístění nemovitých věcí ve městě



