



Ev. Č.: 5520/ULB/2022
Č.J.: UZSVM/ULB/4522/2022 dne: 07.06.2022 listů: 31
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 16533-1175/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Odloučené pracoviště Liberec, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, nám. Dr. E. Beneše 26, 460 01 Liberec

Číslo jednací: C 408020041

Účel znaleckého posudku: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Žitavská č.p. 750/2, Liberec, okres Liberec

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 31.08.2021

Zpracováno ke dni: 31.05.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 35 stran textu včetně titulního listu a 26 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.05.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny:

část A)

pozemek p.č. 4095/1, jehož součástí je stavba: Liberec III-Jeřáb, č.p. 750, jiná st.,
pozemek p.č. 4095/2 a 4098/2 na LV 60000 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální
území Liberec

část B)

pozemek p.č. 4098/3, jehož součástí je stavba bez č.p. nebo č.ev, stavba technického
vybavení (trafostanice) na LV 60000 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území
Liberec

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil důležité informace o historii stavby a poskytl částečnou projektovou
dokumentaci stávajícího i navrženého stavu, posudek č. 4563-48/2010 z 18.4.2010 a
pasport a revizní zprávu trafostanice .

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce,
výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, částečná stavební dokumentace
(Předprojektová dokumentace stavebních úprav obj. č.p. 750, vypracovaná spol.
Correct BC, s.r.o. z 11/2002), pasport a revizní zpráva trafostanice, znalecký posudek
č. 4563-48/2010 z 18.4.2010, vypracovaný Ing. Jiřím Bradáčem, územní plán města,
objednávka UZSVM – odloučené pracoviště Liberec č.j. C 408020041, systém INEM
- technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Budova č.p.750 včetně pozemků a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Žitavská č.p. 750/2, Liberec, okres Liberec
Kraj:	Liberecký kraj
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Ulice:	Žitavská
Katastrální území:	Liberec

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 31.08.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka byla za přítomnosti: Andrea Vyšohládová (zástupce UZSVM OP Liberec), Ing. Zdeněk Mazáček (odhadce).

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

ČR Právo hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

Nemovitosti:

část A)

pozemek p.č. 4095/1, jehož součástí je stavba: Liberec III-Jeřáb, č.p. 750, jiná st.,
pozemek p.č. 4095/2 a 4098/2 na LV 60000 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální
území Liberec

část B)

pozemek p.č. 4098/3, jehož součástí je stavba bez č.p. nebo č.ev, stavba technického
vybavení (trafostanice) na LV 60000 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území
Liberec

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

část A)

pozemek p.č. 4095/1, jehož součástí je stavba: Liberec III-Jeřáb, č.p. 750, jiná st.,
pozemek p.č. 4095/2 a 4098/2 na LV 60000 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální
území Liberec

Jedná se o administrativní budovu, která sloužila spol. Skloexport. Byla postavená v r. 1932 na rohu ulic Žitavské a tř. 1.máje. V devadesátých letech proběhla částečná modernizace soc. zařízení (nové sanitární předměty, obklady, dlažby), rozvody el. vody a kanalizace, plynová kotelna. V posledních 15 letech není objekt využíván a přes snahu vlastníka chátrá.

Stavba má celkem 5 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. V části objektu je půda a v části je vybudováno podkroví. Základy jsou betonové bez izolace. Objekt je skeletové konstrukce, zdivo je z plných cihel a stropy jsou tvořeny železobetonovým monolitem. Má sedlovou a částečně i plochou střechu. Krov je železobetonový, střešní krytinu tvoří původní měděný plech, na ploché střeše byla asi před 20 lety položena hydroizolační folie, pro konstrukci klempířských prvků byl též použit měděný plech. Vnější omítky jsou břizolitové s barevným nátěrem. Zateplení pláště není provedeno.

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou původní dřevěná špaletová, dveře většinou dřevěné plné i prosklené s dřevěnými zárubněmi. Schodiště je betonové s kamennými stupni. Podlahy na chodbách jsou teracové, v kancelářích jsou původní parkety s podlahovými krytinami (koberce, PVC), v soc. zařízeních je keramická dlažba. V podzemních podlažích je podlaha většinou betonová. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla a lustry. V budově jsou soc. zařízení s klasickými toaletami, pisoáry a umývadlem, případně sprchovými kouty.

Budova je napojena na elektrinu o napětí 230V a 400V z rozvodné sítě přes kobkovou trafostanici 400 kVA na p.č. 4098/3. Je zaveden městský vodovod a kanalizace. Do budovy je přiveden plyn do centrální plynové kotelny. Vytápění je ústřední, topná tělesa představují závěsné radiátory. Pro ohřev vody jsou instalovány bojlerky.

Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, chodby, nákladní a osobní výtah (pater-noster).

Ve 2.PP se nachází chodby, kotelna, sklepy, sklady, archiv, schodiště, výtah nákl., výtah osobní. UP = 868 m².

V 1.PP se nachází nádvoří, chodby, sklady, kotelna, schodiště, výtah nákl., výtah osobní, prodejny, kanceláře. UP = 1320 m².

V 1.NP se nachází vstupní hala, recepce, chodby, soc. zařízení muži, ženy, kanceláře, jídelna a kuchyně se zázemím, sklady, schodiště, výtah nákl., výtah osobní. UP = 1482 m².

Ve 2.NP se nachází chodby, schodiště, balkon, kanceláře, soc. zařízení muži, ženy, kuchyňka, původní byt sloužící jako kanceláře, výtah nákl., výtah osobní. UP = 1317 m²

Ve 3.NP se nachází chodby, schodiště, kanceláře, soc. zařízení muži, ženy, kuchyňka, původní byt sloužící jako kanceláře, sklad, výtah nákl., výtah osobní.
UP = 1317 m²

Ve 4.NP se nachází chodby, schodiště, kanceláře, soc. zařízení muži, ženy, kuchyňka, původní byt sloužící jako kanceláře, sklad, výtah nákl., výtah osobní.
UP = 1317 m²

V 5.NP se nachází chodby, schodiště, 2 balkony, kanceláře, soc. zařízení muži, ženy, kuchyňka, původní byt sloužící jako kanceláře, sklad, strojovna výtahu, výtah nákl., výtah osobní. UP = 1286 m²

V podkroví se nachází chodby, schodiště, závodní klub se zázemím, kanceláře, sklady, půdy, severní část budovy s pochůznou plochou střechou bez zastřešení. UP = 450 m².

Podlahová plocha činí 9 357 m².

Podlahová plocha byla stanovena částečně z dostupné projektové dokumentace, částečně odvozením ze zastavěné plochy.

Budova není několik let provozována a vyžaduje kompletní rekonstrukci a modernizaci. Technický stav nedovoluje užívání, proto ve výpočtu ceny zjištěné není uvedena výnosová metoda ocenění.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty, není oplocen. Sklon pozemku je mírně svažité k východu. Hlavní vstup do budovy je z nároží ulic Žitavské a tř. 1.máje. Autem lze ke garážím na p.p.č. 4095/2 přijet ze severu přes p.p.č. 4099/3 (ošetřeno věcným břemenem).

S budovou na p.č. 4095/1 je ještě oceněna p.č. 4095/2 se stavbou halové garáže a garáží se sklady. Byly postaveny v r. 1994. Jsou založeny na bet. základech, zdivo je z cihelných bloků, stropy betonové monolitické, střechy ploché s živičnou krytinou a oplechováním. Podlahy jsou betonové, omítky vápenocementové, fasáda ze stříkaného břizolitu. Okna tvoří skleněné luxfery. Vrata halové garáže jsou vysouvací s el. pohonem, vrata garáže se skladem jsou dvoukřídlá ocelová.

Plocha pozemku č. 4098/2 je zpevněna zámkovou dlažbou. K severnímu průčelí zděné trafostanice na p.č. 4098/3 navazuje stavba ocelového přístřešku na popelnice a odpad.

část B)

pozemek p.č. 4098/3, jehož součástí je stavba bez č.p. nebo č.ev, stavba technického vybavení (trafostanice) na LV 60000 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Liberec

Zděná stavba kobkové trafostanice byla vybudována v r. 1965 na p.č. 4098/3. Je zde umístěno olejové trafo o výkonu 400 kVA.

Oceňované nemovité věci se nacházejí v širším centru obce v těsné blízkosti vlakového a autobusového nádraží. Okolí odpovídá rezidenční zástavbě s administrativní zónou. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních a sportovních zařízení a kompletní soustava úřadů.

Budova je postavena v lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy. V docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Věcná břemena ve prospěch správců sítí nemají na ocenění vliv.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 31.05.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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. 424/2021 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

D) Ocenění dle platného cenového předpisu

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění:	Žitavská 750
	460 01 Liberec III-Jeřáb
LV:	60000
Kraj:	Liberecký
Okres:	Liberec
Obec:	Liberec
Katastrální území:	Liberec
Počet obyvatel:	104 261

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **Kč/m²**

Obsah

p.č. 4095/1 s budovou č.p.750, p.č. 4095/2 a p.č. 4098/2

1. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
2. Budova č.p.750
3. Halová garáž
4. Garáže
5. Přístřešek na popelnice
6. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm
7. Přípojka vody DN 50 mm
8. Přípojka kanalizace DN 250 mm
9. Přístřešek ve dvoře
10. Pozemky

p.č. 4098/3 s trafem

1. Zděná trafostanice
2. Pozemek

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 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
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155$$

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

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - neuplatňuji	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,819$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,946$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,819$$

p.č. 4095/1 s budovou č.p.750, p.č. 4095/2 a p.č. 4098/2

p.č. 4095/1 s budovou č.p.750, p.č. 4095/2 s garáží, p.č. 4098/2 s přístřeškem

1. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.10. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	110,00 m ²

Ocenění

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

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 110,00 m² * Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 41 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 41 / 50 = 82,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 82,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo - zjištěná cena

2. Budova č.p.750

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

monolitická betonová tyčová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
2.PP	$60,90 * 14,96 + 9,82 * 8,70 + 19,20 * 12,68$	= 1 239,95
1.PP	$60,90 * 14,96 + 2,98 * 2,40 + 6,30 * 6,20 + 30,78 * 14,52 - 6,30 * 2,80 + 34,85 * 7,64 + 11,63 * 12,68 - 13,98 * 2,60 + 10,68 * 18,42 + 8,65 * 1,85 - 5,60 * 5,60 - 1,70 * 34,85$	= 1 886,06
1.NP	$60,90 * 14,96 + 2,98 * 2,40 + 6,30 * 6,20 + 30,78 * 14,52 - 6,30 * 2,80 + 34,85 * 7,64 + 11,63 * 12,68 - 13,98 * 2,60 + 10,68 * 18,42 + 8,65 * 1,85$	= 1 976,66
2.NP	$60,90 * 14,96 + 2,98 * 2,40 + 6,30 * 6,20 + 30,78 * 14,52 - 6,30 * 2,80 + 34,85 * 7,64 + 11,63 * 12,68 - 13,98 * 2,60 + 10,68 * 18,42 + 8,65 * 1,85 - 10,68 * 18,42 - 8,65 * 1,85 - 2,60 * 2,80$	= 1 756,66
3.NP	$60,90 * 14,96 + 2,98 * 2,40 + 6,30 * 6,20 + 30,78 * 14,52 - 6,30 * 2,80 + 34,85 * 7,64 + 11,63 * 12,68 - 13,98 * 2,60 + 10,68 * 18,42 + 8,65 * 1,85 - 10,68 * 18,42 - 8,65 * 1,85 - 2,60 * 2,80$	= 1 756,66
4.NP	$60,90 * 14,96 + 2,98 * 2,40 + 6,30 * 6,20 + 30,78 * 14,52 - 6,30 * 2,80 + 34,85 * 7,64 + 11,63 * 12,68 - 13,98 * 2,60 + 10,68 * 18,42 + 8,65 * 1,85 - 10,68 * 18,42 - 8,65 * 1,85 - 2,60 * 2,80$	= 1 756,66
5.NP	$60,90 * 14,96 + 2,98 * 2,40 + 6,30 * 6,20 + 30,78 * 14,52 - 6,30 * 2,80 + 34,85 * 7,64 + 11,63 * 12,68 - 13,98 * 2,60 + 10,68 * 18,42 + 8,65 * 1,85 - 10,68 * 18,42 - 8,65 * 1,85 - 2,60 * 2,80 - 2,45 * 2,95 - 40,45 * 0,85$	= 1 715,05
podkroví	$48,59 * 14,65 + 33,98 * 14,55 + 14,05 * 12,05 - 6,0 * 6,30$	= 1 337,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součti
2.PP	1 239,95 m ²	2,73 m	3 385,06
1.PP	1 886,06 m ²	3,34 m	6 299,44
1.NP	1 976,66 m ²	4,58 m	9 053,10
2.NP	1 756,66 m ²	3,75 m	6 587,48
3.NP	1 756,66 m ²	3,75 m	6 587,48
4.NP	1 756,66 m ²	3,75 m	6 587,48
5.NP	1 715,05 m ²	3,57 m	6 122,73
podkroví	1 337,76 m ²	2,42 m	3 237,38
Součet	13 425,46 m²		47 860,15

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $47\,860,15 / 13\,425,46 = 3,56$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $13\,425,46 / 8 = 1\,678,18$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
2.PP	$(60,90 \cdot 14,96 + 9,82 \cdot 8,70 + 19,20 \cdot 12,68) \cdot (2,73) =$	3 385,07
1.PP	$(60,90 \cdot 14,96 + 2,98 \cdot 2,40 + 6,30 \cdot 6,20 + 30,78 \cdot 14,52 - 6,30 \cdot 2,80 + 34,85 \cdot 7,64 + 11,63 \cdot 12,68 - 13,98 \cdot 2,60 + 10,68 \cdot 18,42 + 8,65 \cdot 1,85 - 5,60 \cdot 5,60 - 1,70 \cdot 34,85) \cdot (3,34) =$	6 299,44
1.NP	$(60,90 \cdot 14,96 + 2,98 \cdot 2,40 + 6,30 \cdot 6,20 + 30,78 \cdot 14,52 - 6,30 \cdot 2,80 + 34,85 \cdot 7,64 + 11,63 \cdot 12,68 - 13,98 \cdot 2,60 + 10,68 \cdot 18,42 + 8,65 \cdot 1,85) \cdot (4,58) =$	9 053,12
2.NP	$(60,90 \cdot 14,96 + 2,98 \cdot 2,40 + 6,30 \cdot 6,20 + 30,78 \cdot 14,52 - 6,30 \cdot 2,80 + 34,85 \cdot 7,64 + 11,63 \cdot 12,68 - 13,98 \cdot 2,60 + 10,68 \cdot 18,42 + 8,65 \cdot 1,85 - 10,68 \cdot 18,42 - 8,65 \cdot 1,85 - 2,60 \cdot 2,80) \cdot (3,75) =$	6 587,46
3.NP	$(60,90 \cdot 14,96 + 2,98 \cdot 2,40 + 6,30 \cdot 6,20 + 30,78 \cdot 14,52 - 6,30 \cdot 2,80 + 34,85 \cdot 7,64 + 11,63 \cdot 12,68 - 13,98 \cdot 2,60 + 10,68 \cdot 18,42 + 8,65 \cdot 1,85 - 10,68 \cdot 18,42 - 8,65 \cdot 1,85 - 2,60 \cdot 2,80) \cdot (3,75) =$	6 587,46
4.NP	$(60,90 \cdot 14,96 + 2,98 \cdot 2,40 + 6,30 \cdot 6,20 + 30,78 \cdot 14,52 - 6,30 \cdot 2,80 + 34,85 \cdot 7,64 + 11,63 \cdot 12,68 - 13,98 \cdot 2,60 + 10,68 \cdot 18,42 + 8,65 \cdot 1,85 - 10,68 \cdot 18,42 - 8,65 \cdot 1,85 - 2,60 \cdot 2,80) \cdot (3,75) =$	6 587,46
5.NP	$(60,90 \cdot 14,96 + 2,98 \cdot 2,40 + 6,30 \cdot 6,20 + 30,78 \cdot 14,52 - 6,30 \cdot 2,80 + 34,85 \cdot 7,64 + 11,63 \cdot 12,68 - 13,98 \cdot 2,60 + 10,68 \cdot 18,42 + 8,65 \cdot 1,85 - 10,68 \cdot 18,42 - 8,65 \cdot 1,85 - 2,60 \cdot 2,80 - 2,45 \cdot 2,95 - 40,45 \cdot 0,85) \cdot (3,57) =$	6 122,71
podkroví	$(48,59 \cdot 14,65 + 33,98 \cdot 14,55 + 14,05 \cdot 12,05 - 6,0 \cdot 6,30) \cdot (0,30 + 4,07 \cdot 0,5) =$	3 123,66

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

Název	Typ	Obestavěný p
2.PP	PP	3 385,07
1.PP	PP	6 299,44
1.NP	NP	9 053,12

2.NP	NP	6 587,46 m ³
3.NP	NP	6 587,46 m ³
4.NP	NP	6 587,46 m ³
5.NP	NP	6 122,71 m ³
podkroví	Z	3 123,66 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>47 746,38 m³</u>

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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové monolitické	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	železobetonový monolitický	S	100
5. Krytiny střech	měděný plech	N	100
6. Klempířské konstrukce	měděný plech	N	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolitové škrábané	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky, koberce, PVC, teraco, dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední plynové	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové i ocel. trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	přiveden pouze do kotelny v domě	S	100
21. Ohřev teplé vody	el.bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umývadlo, sprchový kout	S	100
24. Výtahy	nákladní i osobní	S	100
25. Ostatní	požární hydranty	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
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	N	2,10	100	1,54	3,23
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30

9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
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	S	0,30	100	1,00	0,30
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	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 101,45
 Koeficient vybavení K₄: 1,014

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Op c
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,08	90	175	51,43	
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100,00	1,00	17,40	17,14	90	140	64,29	1
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	9,16	90	140	64,29	
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,19	90	140	64,29	
5. Krytiny střech	N	2,10	50,00	1,54	1,62	1,59	90	100	90,00	
5. Krytiny střech	N	2,10	50,00	1,54	1,62	1,60	25	60	41,67	
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,91	90	90	100,00	
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,80	90	90	100,00	
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,25	90	90	100,00	
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,77	30	40	75,00	
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,86	90	140	64,29	
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,06	90	90	100,00	
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,13	90	90	100,00	
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	30	30	100,00	
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,14	40	40	100,00	
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,62	30	30	100,00	
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	30	30	100,00	
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,15	30	40	75,00	
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,06	30	40	75,00	
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	30	40	75,00	
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,68	20	20	100,00	
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,96	30	40	75,00	
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,38	50	50	100,00	

25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,82	30	30	100,00	5,8200
Opotřebení:										79,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:
 Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):
 Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):
 Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 47 746,38 m³ * Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 79,2 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Budova č.p.750 - zjištěná cena

3. Halová garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12: I. garáže
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1242
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	24,10*10,60-2,10*1,80-3,60*0,60	=	249,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	249,52 m ²	4,60 m	1 147,79
Součet	249,52 m²		1 147,79

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 147,79 / 249,52 = 4,60 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 249,52 / 1 = 249,52 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(24,10*10,60-2,10*1,80-3,60*0,60)*(4,60)	=	1 147,79 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 147,79 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 147,79 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	Č
1. Základy vč. zemních prací	základové pásy	S	
2. Svislé konstrukce	zděné 30 cm	S	
3. Stropy	nespalné, betonové	S	
4. Krov, střecha	chybí	C	
5. Krytiny střech	asfaltové pásy	S	
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	
8. Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky	S	
9. Vnitřní obklady		X	
10. Schody	chybí	C	
11. Dveře	kovové	S	
12. Vrata	roleta s el. pohonem	N	
13. Okna	luxfery	S	
14. Povrchy podlah	betonové	S	
15. Vytápění	ústřední	N	
16. Elektroinstalace	motorová	S	
17. Bleskosvod	chybí	C	
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	
20. Vnitřní plynovod		X	
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	
22. Vybavení kuchyní		X	
23. Vnitřní hygienická vybavení	chybí	C	
24. Výtahy		X	
25. Ostatní	chybí	C	

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	11,30	100	1,00	11,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	S	9,20	100	1,00	9,20
4. Krov, střecha	C	10,10	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	N	2,40	100	1,54	3,70
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Povrchy podlah	S	4,90	100	1,00	4,90
15. Vytápění	N	1,10	100	1,54	1,69
16. Elektroinstalace	S	6,30	100	1,00	6,30

17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	1,00	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	0,90	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	C	2,20	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,19
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8219

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,80/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 1 147,79 m³ * Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 28,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Halová garáž - zjištěná cena

4. Garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ B

zděná nebo železobetonová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název

Zastavěná plocha [m²]

výška

1.NP	13,30*5,70 =	75,81	3,3
		75,81 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor
NP	1.NP	(13,30*5,70)*(3,35) =	253,96
Obestavěný prostor - celkem:			253,96

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	C
1. Základy	základové pásy	S	
2. Obvodové stěny	zděné 30 cm	S	
3. Stropy	nespalné, betonové	S	
4. Krov		X	
5. Krytina	asfaltové pásy	S	
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku	S	
7. Úpravy povrchů	omítky	S	
8. Dveře	kovové	S	
9. Okna	luxfery	S	
10. Vrata	plechová	S	
11. Podlahy	betonové	S	
12. Elektroinstalace	motorová	S	

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koefi
Zákla
Plná
Výpo
Stáří
Předp
Předp
Opotř
Koefi
Nákl
Koefi
Cena
Gará
5. PŘ
Zatří
Vedle
Svislá
Podsk
Kód k
Nemo
Zasta
Název
1.NP
Obest
(PP =
Typ
NP
Obesta
Popis
(S = st
A = př
Konst
1. Zák
2. Obv
3. Stro
4. Kro
5. Kry
6. Kle
7. Úpr

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 253,96 m³ * Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 72 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

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

Koeficient opotřebení: (1 - 28,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Garáže - zjištěná cena

5. Přístřešek na popelnice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ G

Svislá nosná konstrukce:

přístřešky

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	4,85*7,05 =	34,19	2,45 m
		34,19 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(4,85*7,05)*(2,45) =	83,77
Obestavěný prostor - celkem:			83,77 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	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová nosná konstrukce	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	kovový neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100

- 8. Schodiště
- 9. Dveře
- 10. Okna
- 11. Podlahy
- 12. Elektroinstalace

X
X
X
X
X

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 83,77 m³ * Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 28 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 28 / 40 = 70,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 70,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přístřešek na popelnice - zjištěná cena

6. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 126,00 m²

Ocenění

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

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

Plná cena: 126,00 m² * Kč/m²

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm - zjištěná cena

7. Přípojka vody DN 50 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 19,00 m

Ocenění

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

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 19,00 m * Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 61 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena

8. Přípojka kanalizace DN 250 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 40,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
Základní cena upravená cena [Kč/m]

Plná cena: 40,00 m * Kč/m

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 61 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 61 = 100,0 \%$
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přípojka kanalizace DN 250 mm - zjištěná cena

9. Přístřešek ve dvoře

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ G
Svislá nosná konstrukce: přístřešky
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]
1.NP 3,0*12,0 =	36,00
	36,00 m²

Obestavěný prostor

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

Typ Název Obestavěný prostor

NP 1.NP	$(3,0 \cdot 12,0) \cdot (4,30) =$	154,80
Obestavěný prostor - celkem:		154,80 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	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	ocelová kostra s pletivem	S	100
3. Stropy		X	100
4. Krov	plochá střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		X	100
10. Okna		X	100
11. Podlahy		X	100
12. Elektroinstalace		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	C	4,20	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9580

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 154,80 m³ * Kč/m³

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 4 roky

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 40 = 90,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Přístřešek ve dvoře - zjištěná cena

10. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku **I_P = 0,819**

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,819 = 0,819

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. [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------	-------	---------------------------

§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek
§ 4 odst. 1

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4095/1	2 362		
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4095/2	333		

§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	4098/2	126
-------------	----------------------------------------	--------	-----

Stavební pozemky - celkem	2 821
---------------------------	-------

Pozemky - zjištěná cena celkem

p.č. 4098/3 s trafem

1. Zděná trafostanice

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	25. Trafostanice	
Objekt	Kobková trafostanice, Transformátor olejový	
Konstrukční charakteristika (označení):	400 kVA	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2214	
Množství:		1,00 ks
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena Kč/ks

Plná cena: 1,00 ks * Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 57 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 57 / 100 = 57,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Zděná trafostanice - zjištěná cena

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,819$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,819 = 0,819$$

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

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4098/3	21		
Stavební pozemek - celkem			21		

Pozemek - zjištěná cena celkem

Výsledky analýzy dat

p.č. 4095/1 s budovou č.p.750, p.č. 4095/2 a p.č. 4098/2

1. Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo	Kč
2. Budova č.p.750	Kč
3. Halová garáž	Kč
4. Garáže	Kč
5. Přístřešek na popelnice	Kč
6. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm	Kč
7. Přípojka vody DN 50 mm	Kč
8. Přípojka kanalizace DN 250 mm	Kč
9. Přístřešek ve dvoře	Kč
10. Pozemky	Kč

p.č. 4095/1 s budovou č.p.750, p.č. 4095/2 a p.č. 4098/2 -
celkem:

Kč

p.č. 4098/3 s trafem

1. Zděná trafostanice	Kč
2. Pozemek	Kč

p.č. 4098/3 s trafem - celkem:

Kč

Výsledná cena - celkem:

Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

Kč

slovy: Sedmdesátjednamilionůdvěstědvacetisícpětsetpadesát Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Část A) p.č. 4095/1 s budovou č.p.750, p.č. 4095/2 a p.č. 4098/2

Nebytový prostor / kancelář č.p. 750/2 v ulici Žitavská, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Žitavská, Liberec, okres Liberec	9357 m ²	Před rekonstrukcí	Skeletová	pozemek 2821 m ²
1	Generála Mrázka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	5983 m ²	Dobrý	Skeletová	pozemek 2607 m ²
2	Jaselská, Kolín, okres Kolín	11135 m ²	Dobrý	Skeletová	pozemek 10586 m ²
3	28. října, Liberec, okres Liberec	1013 m ²	Dobrý	Smišená	pozemek 1414 m ²
4	Jánská, Liberec, okres Liberec	335 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	nabídka kanc. prostor s podílem na pozemku
5	Novinářská, Ostrava, okres Ostrava-město	7700 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	pozemek 12610
6	Palackého, Holešov, okres Kroměříž	1368 m ²	Dobrý	Cihlová	pozemek 1510

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1		0.9	7.370,88 Kč	1.00	1.12	1.10	1.00	1.01	1.07	1.3314	
2		Nepoužit	5.298,61 Kč	1.00	0.98	1.10	1.00	1.15	1.15	1.4257	
3		Nepoužit	16.485,69 Kč	1.00	1.30	1.10	0.95	0.98	1.10	1.4645	
4		Nepoužit	26.268,66 Kč	1.00	1.30	1.20	0.98	0.98	1.05	1.5731	
5		Nepoužit	10.714,29 Kč	1.00	1.30	1.20	1.00	1.18	1.10	2.0249	
6		Nepoužit	5.921,05 Kč	0.92	1.30	1.10	0.98	0.97	1.00	1.2506	
Celkem průměr											
Minimum											
Maximum											
Směrodatná odchylka - s											
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost užité plochy K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti – velikost pozemku K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce – možnost využití stavby a pozemku Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Porovnávaná nemovitost má podobnou polohu, menší UP, lepší stav, skeletovou konstrukci, trochu menší pozemek. Má širší možnost využití a větší kapacitu parkovacích ploch.

Komentář k nemovitosti č. 2: Porovnávaná nemovitost má podobnou polohu, větší UP, lepší stav, skeletovou konstrukci, mnohem větší pozemek. Má širší možnost využití a větší kapacitu parkovacích ploch (80 os. automobilů)

Komentář k nemovitosti č. 3: Porovnávaná nemovitost má podobnou polohu, menší UP, lepší stav, smíšenou konstrukci, menší pozemek. Má širší možnost využití.

Komentář k nemovitosti č. 4: Porovnávaná nemovitost má podobnou polohu, mnohem menší UP, mnohem lepší stav, smíšenou konstrukci, v nabídce je kanc. prostor s podílem na pozemku. U objektu se nacházejí veřejná parkoviště.

Komentář k nemovitosti č. 5: Porovnávaná nemovitost má podobnou polohu, menší UP, lepší stav, skeletovou konstrukci, mnohem větší pozemek. Má širší možnost využití, možnost parkování.

Komentář k nemovitosti č. 6: Porovnávaná nemovitost má méně atraktivní polohu, mnohem menší UP, je provozována, smíšenou konstrukci, menší pozemek. Má podobné využití.

Komentář:

Administrativní budova bývalého Skloexportu je pro stanovení obvyklé ceny velmi specifickou nemovitostí.

Určujícími veličinami pro ocenění budovy jsou:

- Poloha
širší centrum města, rohová stavba na křižovatce frekventovaných komunikací ulic Žitavské a tř. 1.máje, zastavěnost sousedních pozemků
- Velikost užitné plochy
podlahová plocha činí 9 357 m²
- Stavebně technický stav
stavba skeletové konstrukce z r. 1932. Má 2 podzemní a 5 nadzemních podlaží. Dispoziční řešení stavby je navrženo k využití pro administrativu, provozně je poplatné době výstavby. V posledních 15 letech není objekt využíván a přes snahu vlastníka chátrá. Náklady na rekonstrukci objektu byly před 5 lety odhadovány na 400 mil. Kč.!!
- Velikost pozemku
Pozemek je z velké části zastavěn. Nezastavěná je pouze část p.p.č. 4098/2 a nádvoří ve vnitrobloku budovy na st.p.č. 4095/1. Velice negativním faktorem je skutečnost, že oceňované pozemky ani stavby neumožňují zřízení parkovací kapacity pro zaměstnance a návštěvníky budovy.

Analýza trhu:

Administrativní budovy podobné velikosti se na trhu nemovitostí vyskytují pouze v omezeném množství. Poptávka po kancelářských prostorech se snížila i vlivem situace spojené s covidem. Proto je nalezení prodaných nebo nabízených objektů pro porovnání velmi obtížné. V blízkém okolí oceňované nemovitosti byly dohledány administrativní budovy s mnohem menším obestavěným prostorem i podlahovou plochou, které jsou s oceňovanou nemovitostí z hlediska velikosti a rozsahu využití těžko srovnatelné. Proto jsou použity i vzorky ze vzdálenějších lokalit. Obecně platí, že cena m² podlahové plochy s rostoucí velikostí klesá.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$\begin{array}{r} \text{Kč/m}^2 \\ * \\ \hline 9357,00 \text{ m}^2 \\ = \text{Kč} \end{array}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

Kč

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Nebytový prostor / kancelář č.p. 750/2 v ulici Žitavská, obec Liberec					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Žitavská, Liberec, okres Liberec	jiný (např. '9+1+kk'), 9357 m ²	Před rekonstrukcí	Skeletová	pozemek 2821 m ²
1	Generála Mrázka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	5983 m ²	Dobrý	Skeletová	pozemek 2607 m ²
2	Jaselská, Kolín, okres Kolín	11135 m ²	Dobrý	Skeletová	pozemek 10586 m ²
3	28. října, Liberec, okres Liberec	1013 m ²	Dobrý	Smišená	pozemek 1414 m ²
4	Jánská, Liberec, okres Liberec	335 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	nabídka kanc. prostor s podílem na pozemku
5	Novinářská, Ostrava, okres Ostrava-město	7700 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	pozemek 12610
6	Palackého, Holešov, okres Kroměříž	1368 m ²	Dobrý	Cihlová	pozemek 1510

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1		0,90	
2		-	
3		-	
4		-	
5		-	
6		-	
Maximální hodnota			(případ č.4)
Minimální hodnota			(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty			(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr			
Odchylka max hodnoty od průměru			
Odchylka min hodnoty od průměru			
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1		0,90	
2		-	
3		-	
4		-	
5		-	
6		-	
Maximální hodnota			(případ č.3)
Minimální hodnota			(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty			(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr			
Odchylka max hodnoty od průměru			
Odchylka min hodnoty od průměru			
Bude vyřazena max hodnota (případ č.3)			

Výpočet relace č.3

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1		0,90	
2		-	
3		-	
4		-	
5		-	
6		-	
Maximální hodnota			(případ č.5)
Minimální hodnota			(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty			(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr			
Odchylka max hodnoty od průměru			
Odchylka min hodnoty od průměru			
Bude vyřazena max hodnota (případ č.5)			

Výpočet relace č.4

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1		0,90	
2		-	
3		-	
4		-	
5		-	
6		-	
Maximální hodnota			(případ č.1)
Minimální hodnota			(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty			OK
Aritmetický průměr			

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Nebytový prostor / kancelář č.p. 750/2 v ulici Žitavská, obec Liberec						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Žitavská, Liberec, okres Liberec	jiný (např. '9+1+kk'), 9357 m ²	Před rekonstrukcí	Skeletová	pozemek 2821 m ²	X
1	Generála Mrázka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	5983 m ²	Dobry	Skeletová	pozemek 2607 m ²	1
2	Jaselská, Kolín, okres Kolín	11135 m ²	Dobry	Skeletová	pozemek 10586 m ²	1
3	28. října, Liberec, okres Liberec	1013 m ²	Dobry	Smišená	pozemek 1414 m ²	1
4	Jánská, Liberec, okres Liberec	335 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	nabídka kano. prostor s podílem na pozemku	1
5	Novinářská, Ostrava, okres Ostrava-město	7700 m ²	Velmi dobrý	Skeletová	pozemek 12610	1
6	Palackého, Holešov, okres Kroměříž	1368 m ²	Dobry	Cihlová	pozemek 1510	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1		0,90		1	
2		-		1	
3		-		4	
4		-		4	
5		-		4	
6		-		1	
Mezisoučet				3	
Celkem					

Základní cena: Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$* 0,9267 = \text{Kč/m}^2$$

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

Kč/m²

* 9357,00 m²

= **Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

Kč

část B)

pozemek p.č. 4098/3, jehož součástí je stavba bez č.p. nebo č.ev, stavba technického vybavení (trafostanice) na LV 60000 v obci Liberec, okres Liberec, katastrální území Liberec

Pro stanovení obvyklé ceny nebylo možné dohledat samostatné prodeje nebo nabídku podobných nemovitostí. Proto je za obvyklou cenu stanovena cena zjištěná dle cenového předpisu, tj. po zaokrouhlení

Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

část A): Kč

část B): Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

část A): Kč

část B): Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

část A): Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účel zjištění reálné tržní ceny.

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

část A): Kč

Slovy: korun

část B): Kč

Slovy: korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,

Ing. Zdeněk Mazáček, Martin Málek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 31.05.2022



.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 16533-1175/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

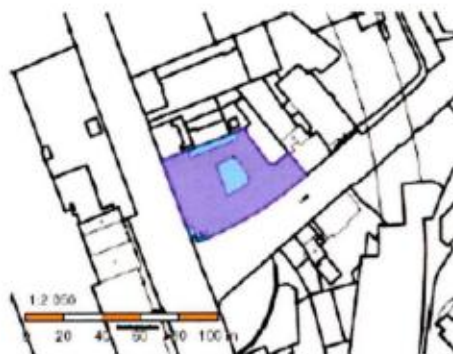
výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, výřez z územního plánu, údaje z revizní zprávy k trafostanici, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4095/1
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Liberec [682039]
Číslo LV:	60000
Výměra [m ²]:	2362
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Liberec III-Jeřáb [408930] , č. p. 750, jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 4095/1
Stavební objekt:	č. p. 750
Ulice:	Žitavská , 1. máje
Adresní místa:	Žitavská 750/2 , 1. máje 750/S2

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy



Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

^a Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro liberecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Liberec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.09.2021 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [4095/2](#) 
Obec: [Liberec \[563889\]](#) 
Katastrální území: [Liberec \[682039\]](#)
Číslo LV: [60000](#)
Výměra [m²]: 333
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří





Součástí je stavba

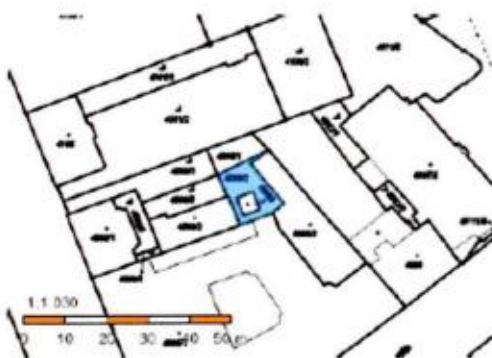
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: jiná stavba
Stavba stojí na pozemku: p. č. [4095/2](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Informace o pozemku





Parcelní číslo: [4098/2](#) 
Obec: [Liberec \[563889\]](#) 
Katastrální území: [Liberec \[682039\]](#)
Číslo LV: [60000](#)
Výměra [m²]: 126
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: manipulační plocha
Druh pozemku: ostatní plocha

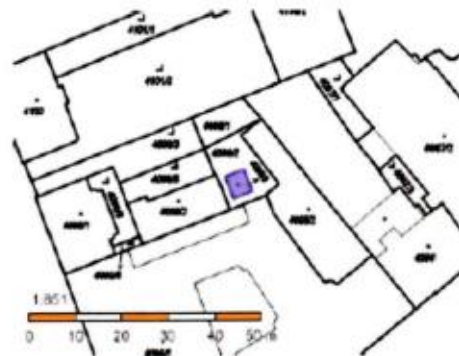


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [4098/3](#) 
Obec: [Liberec \[563889\]](#) 
Katastrální území: [Liberec \[682039\]](#) 
Číslo LV: [60000](#) 
Výměra [m²]: 21
Typ parcely: Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního: stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku: p. č. [4098/3](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.


Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

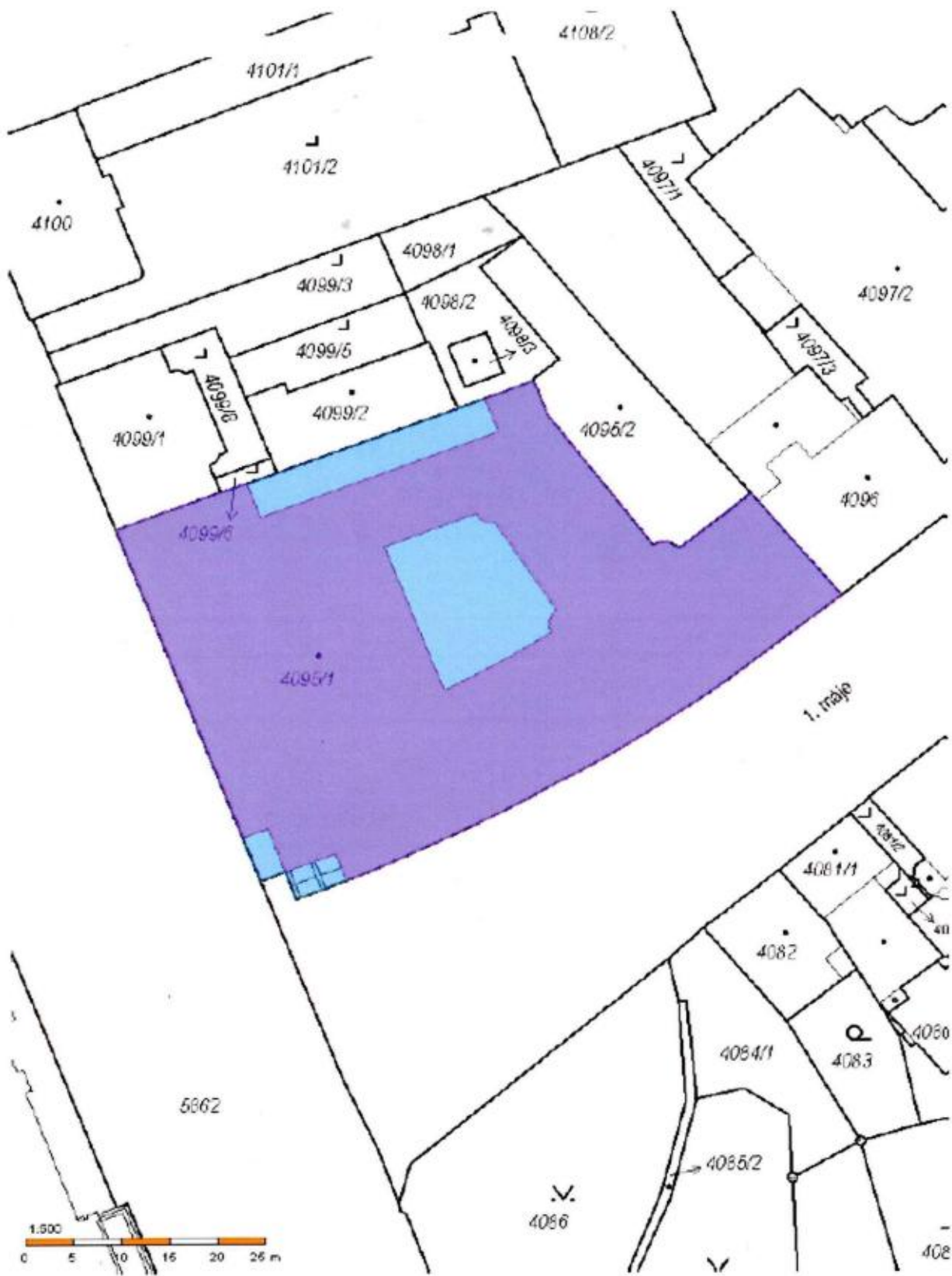
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

^w Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj](#)
[Katastrální pracoviště Liberec](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.09.2021 07:00.

1:500
0





Územní plán



PLOCHY SMÍŠENÉ MĚSTSKÉ

Údaje z revizní zprávy k trafostanici

Poř

Pravidelná

str. 1

ZPRÁVA O REVIZI ELEKTRICKÉHO ZAŘÍZENÍ čs. 340/05/2021

Revize zahájena dne	:	28.5.2021	dle ČSN 33 1500 z 18.8.1990
Revize ukončena dne	:	28.5.2021	ČSN 33 2000-6 ed.2 z 1.3.2017
Revize vypracována dne	:	28.5.2021	ČSN EN 61936-1 z 12/2011
Revize předána dne	:	28.5.2021	

Revizní technik : Grabmüller Radovan

Úřed pro zastupování státu ve věcech majetkových

Kaplického 364 Liberec 23

Odběrné místo: tř. 1. máje, Liberec

ev.č.revizního technika 82607/13/R-EZ-E1A,E1B
ev.č.oprávnění 12138/04/EZ-M,O,R,Z-E1/B

TS 400kVA, 10/0,4kV č. LB 0115

Zdroje elektrického proudu:

a) vlastní:		generátorů(dynam) o celkovém výkonu		KVA
b) vlastní	1ks	transformátorů o celkovém výkonu	400	KVA
c) jiná zařízení		rozvodná síť vn ČEZ Distribuce a.s.		KVA
transformátory	ks	KVA kondenzátory	ks	KVAr
usměrňovače	ks	KVA kondenzátory	ks	KVAr
Typ sítě: TN-C, 400V		ochrana před nebezpeč.dotyk. nap.:		automatickým odpojením od zdroje
Typ sítě: 3-50Hz, 220,4kV /IT		ochrana před nebezpeč.dotyk. nap.:		zemněním
Typ sítě:		ochrana před nebezpeč.dotyk. nap.:		

Instalováno (připojeno):

-	motorů,sváček apod. celkem	-	KW (KVA)
-	tepelných spotřebičů (l přenosných) celkem	-	KW
-	žárovkových, zářivkových, výbojkových svídek celkem	-	KW
-	jiných spotřebičů nebo zařízení celkem	-	KW

Celkově instalováno

- KW

Stav zařízení se od poslední revize ze dne: *nebyla předložena*

Při revizi odpojeno vadné zařízení v

Měření izolačních odporů provedeno přístrojem *GIGATEST pro* č.2567 dat.kal.16.11.2015

Megmet 2,5kV

Měření zemních odporů provedeno přístrojem *FLUKE 1630* č.FL01.3442.34 dat.kal.1.8.2015

Měření přechodových odporů provedeno přístrojem *DIGIOHM 20L* č.62723 dat.kal.8.4.2014

Přístroj pro revizi elektrických sítí *ZEROTEST 46* č.67041 dat.kal.8.4.2015

INSTALTEST 61557 č.0692898 dat.kal.8.4.201

Celkový posudek:

Revidovaná elektrická instalace je z hlediska bezpečnosti schopná provozu,

dle závad specifikovaných v bodě F.

Dle ČSN 33 2000-6 ed.2, tabulka E.2 je stupeň naléhavosti pro přijetí nápravného opatření stanoven kódy C1,C2,C3 – viz bod F této revizní zprávy.

Počet stran revizní zprávy: 3

Počet příloh: TD

.....
podpis provozovatele

.....
podpis revizního technika



Ev.č.: 5683/ULB/2021
Č.J.: UZSVM/ULB/5735/2021 dne: 01.06.2021 listů: 3
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

Pořízená fotodokumentace



celkový pohled z jihu z ul. Žitavské na křižovatku s tř. 1.máje



dvorní část



pohled ze severu



garáže a přístřešek na popelnice



trafostanice



p.č. 4099/5



přístřešek na nádvoří



halová garáž



plynová kotelna



trafo



prodejna



recepcie



osobní výtah pater-noster



jidelna



kuchyně



soc. zařízení



kuchyňka



kancelář



odmrzlá omítka



hlavní schodiště



odmrzlá omítka v chodbách



kancelář



zatékání ze střechy



kancelář



nákladní výtah



zatékání ze střechy



půdní prostor



klub v podkroví



pochůzná střecha



pohled do nádvoří



podlaha kanceláře



balkon

Srovnávané nemovitosti – budova č.p. 750

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
m², Generála Mrázka, Jablonec nad Nisou,
okres Jablonec nad Nisou

Celková cena: Kč

Adresa: Generála Mrázka, Jablonec nad
Nisou, okres Jablonec nad Nisou

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



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

Adresa	Generála Mrázka, Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena	Kč	Plocha užitná	
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz	Stav objektu	Dobrá

Slovní popis

Technicko-administrativní komplex v centru Jablonce nad Nisou ležící v blízkosti veškeré občanské vybavenosti je jednou z dominant města. Je tvořen sedmipodlažní výškovou budovou s atraktivní střešní terasou, nižším objektem se světlým z části

proskleným interiérem a dvěma podzemními podlažími. Stavba stojí na vlastním pozemku částečně využívaném k parkování, částečně jako zahrada. Objekt je možno doobsadit a držet jako výnosovou nemovitost, skýtá však i značný potenciál k redevelopmentu na jinou funkci, například hotel nebo rezidence. Pro více informací včetně aktuální obsazenosti, výše výnosu z pronajatých prostor, půdorysy a pod. nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
m², Jaselská č.p. 722, Kolín, okres
Kolín

Celková cena: Kč

Adresa: Jaselská, Kolín, okres Kolín

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



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

Adresa	Jaselská, Kolín, okres Kolín	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena dle kupní smlouvy	Kč	Plocha užitná	
Kupní smlouva podepsaná dne	21.05.2020	Stav objektu	Dobrý
Číslo řízení	V-8467/2020-204		

Slovní popis

Polyfunkční objekt v centru města, strategicky umístěný cca 350 m od vlakového/autobusového nádraží. Aktuálně jsou prostory budovy kombinací bytových

prostor, kanceláří, skladů a ubytovacího zařízení. Vzhledem k výborné lokalitě s kompletní občanskou vybaveností, těsné blízkosti hlavní komunikace cca 3 minuty autem od městského okruhu se nabízí možnost změny využití stavby od kancelářského až po čistě obytné. Součástí prodeje je velký pozemek, který aktuálně poskytuje parkování pro až 80 osobních automobilů. Pro více informací, včetně aktuální výše výnosu z pronajatých prostor, nás neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení





Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
m², 28. října č.p. 59/42, Liberec, okres
Liberec

Celková cena: Kč

Adresa: 28. října, Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	28. října, Liberec, okres Liberec	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena dle kupní smlouvy		Počet podlaží	3
Kupní smlouva podepsaná dne	25.10.2021	Plocha užitná	
Číslo řízení	V-12616/2021-505	Stav objektu	Dobrý
Poznámka k ceně	Informace o ceně na dotaz		

Slovní popis

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční areál o celkové pronajaté ploše 1.013 m² v Liberci - Horní Růžodol, u sjezdu z dálnice, ul. 28. října. Jedná se o výrobní, skladovací, prodejní a jiné prostory, které jsou v současné době plně obsazeny platícími nájemníky. Areál o celkové rozloze 1.414 m² je tvořen čtyřmi vzájemně propojenými budovami: hlavní budova (13 prostorů) - 375 m², hala 1 (3 prostory) - 261 m², hala 2 (5 prostorů) - 260 m², hala 3 (5 prostorů) - 117 m². Jednotlivé objekty mají vlastní měření energií (plyn a el.) a převážná většina z nich je po kompletní rekonstrukci. Ke každé z nich je k dispozici i sociální zařízení (WC a sprchy). Parkování ve dvoře či ve dvou prostorných přilehlých garážích spojených s budovami. Výborná dopravní obslužnost. Vhodné zejména jako investiční příležitost či sídlo firmy. Je zde velice zajímavý měsíční výnos. Více informací u makléře. S financováním Vám rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku.

4. Fotodokumentace



E&Q
REALITY



E&Q
REALITY



E&Q
REALITY



E&Q
REALITY

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
m², Jánská č.p. 863/6, Liberec, okres
Liberec

Celková cena: Kč

Adresa: Jánská, Liberec, okres Liberec

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



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

Adresa	Jánská, Liberec, okres Liberec	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	Kč	Plocha užitná	
Kupní smlouva podepsaná dne	17.06.2021	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-6755/2021-505		

Slovní popis

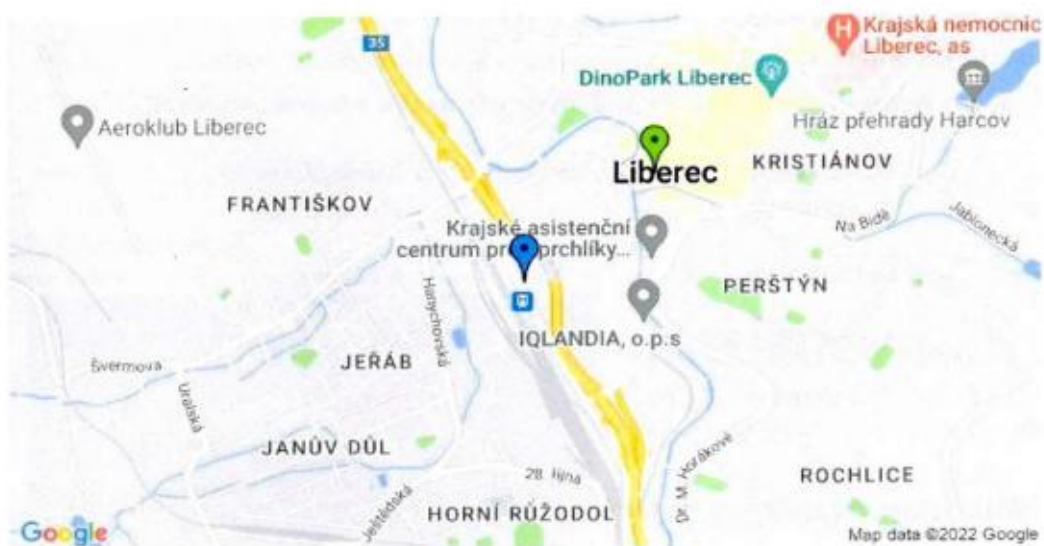
Exkluzivně nabízíme k prodeji reprezentativní prostory v centru města Liberce, se samostatným klientským vstupem a zadním východem pro zaměstnance. V těsném dosahu jsou velké a ekonomicky přijatelné parkovací možnosti, centrální městská dopravní infrastruktura. Jednotka je rovněž vybavenou kompletní IT síťovou infrastrukturou a internetovou konektivitou až do 100 Mg/sec., a autonomním zabezpečovacím zařízením PARADOX s interaktivním dálkovým dohledem, ke kterému lze výhodně sjednat externí bezpečnostní agenturu pro vyšší stupeň ostrahy majetku. Dostupné jsou rovněž pevné kabelové sítě O2. Halová centrální kancelář a kancelář manažera pobočky jsou vybaveny regulovatelnými ultratichými stropními klimatizačními jednotkami DAIKIN. Komerční nebytová jednotka je vybavená samostatnou elektrickou přípojkou s měřením a možností uzavření samostatné exkluzivní smlouvy. Vytápění je realizováno místním zdrojem plynového topného média prostřednictvím teplovodních radiátorů, TUV je zajišťována plynovým zásobníkem a je součástí ceny za sjednané služby dodávané spoluvlastníkem objektu. Počet pracovních prostorů (evropská norma) Manažer pobočky 1 pracovní místo Asistentka 1 pracovní místo Halová kancelář 6 pracovních míst Zasedačka pro 10 osob (klimatizovaná) Kancelář 1. (skleník) 3 pracovní místa Kancelář 2. 4 pracovní místa Kancelář 3. 2 pracovní místa Kancelář 4. 3 pracovní místa Archiv (policové regály + RACK Server) Dámské – pánské toalety Šatna - jídelna Kuchyňka Kanceláře jsou

vybaveny nábytkem v 90% stavu kvality Vhodné pro cestovní kancelář, pro Banku, poradenskou firmu, operátorské středisko, lékařské pracoviště atd.. Volné ihned.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
m², Novinářská č.p. 1254/7, Ostrava, okres
Ostrava-město

Celková cena: Kč

Adresa: Novinářská, Ostrava, okres
Ostrava-město

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

10.12.2020

20.01.2021

 Vývoj ceny  Vložení inzerátu  Inzerát odstraněn  Kupní smlouva

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

Adresa	Novinářská, Ostrava, okres Ostrava-město	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena dle kupní smlouvy	Kč	Plocha užitná	
Kupní smlouva podepsaná dne	10.12.2020	Stav objektu	Velmi dobrý
Číslo řízení	V-19962/2020-807		

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi atraktivní komerční nemovitost v Ostravě.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace



Prodej, Nebytový prostor / kancelář,
m², Palackého č.p. 521/8, Holešov, okres
Kroměříž

Celková cena: Kč

Adresa: Palackého, Holešov, okres
Kroměříž

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



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

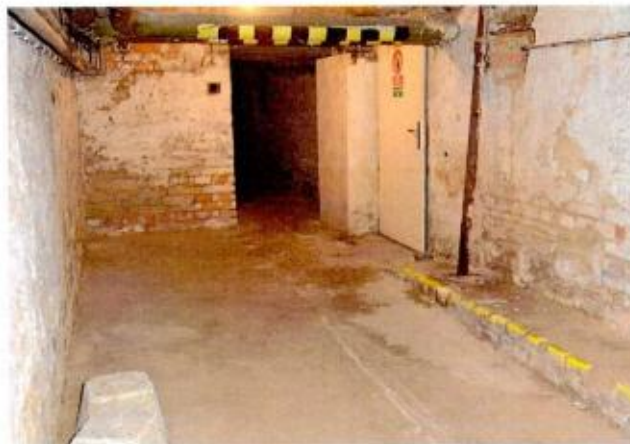
Adresa	Palackého, Holešov, okres Kroměříž	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy		Podlahová plocha	
Kupní smlouva podepsaná dne	02.03.2021	Plocha užitná	
Číslo řízení	V-620/2021-740	Stav objektu	Dobrý

Slovní popis

Nabízíme pozemek parc. č. 1324/1 o výměře 478 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je i stavba č. p. 521, stavba občanského vybavení, pozemek parc. č. 1324/2 o výměře 499 m², ostatní plocha – jiná plocha, a pozemek parc. č. 1324/4 o výměře 533 m², ostatní plocha – jiná plocha, k. ú. a obec Holešov, LV č. 3060, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Holešov. Areál je ve vlastnictví České republiky, s nímž má Česká pošta, s.p., právo hospodařit, v souladu se zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů. Bližší informace o nemovitosti, způsobu prodeje, termínech prohlídek nemovitosti a podmínkách účasti v E-aukci jsou k dispozici na stránkách České pošty, s.p., v sekci Prodej a pronájem nemovitosti, případně je zašleme na vyžádání. Holešov je město v okrese Kroměříž ve Zlínském kraji, 17 km severozápadně od Zlína, na západním okraji Hostýnských vrchů, na hranici mezi Hanou a Valašskem na řece Rusava. Holešov je nejen správním, ale také průmyslovým a společenským centrem Mikroregionu Holešovicko. Jedná se o vnitřní řadovou budovu se třemi nadzemními podlažními, která je téměř celá podsklepená. Stavba má sedlovou střechu, s nevybavenou půdou jako podkroví. Hlavní vchod do budovy je v úrovni 1.NP průjezdem z ulice Palackého. Z průjezdu je poté vchod do vnitřních prostor budovy. Všechna podlaží a také půda jsou propojeny vnitřním schodištěm. Osobní či nákladní výtah přes všechna podlaží se nevyskytuje. Ve dvoře je pouze malý nákladní výtah (vedoucí ze dvora do 1.PP) s nosností 1500 kg. Budova je napojena na vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a světelné a tří fázové elektor-instalace. Ústřední vytápění s otopnou vodou z plynové kotelny (1.PP), ohřev vody elektrickými bojlerly. Dispoziční uspořádání – v přízemí jsou prostory bývalé pošty, v patrech administrativa

– kanceláře a služební byt. Nemovitost je prodávána formou E-aukce, která bude probíhat 29. 1. 2021 od 09:00 na webovém portále: <http://e-aukce.cz/> Minimální nabídková cena činí Kč. Výše požadované kauce činí Kč (10% z minimální nabídkové ceny).

4. Fotodokumentace



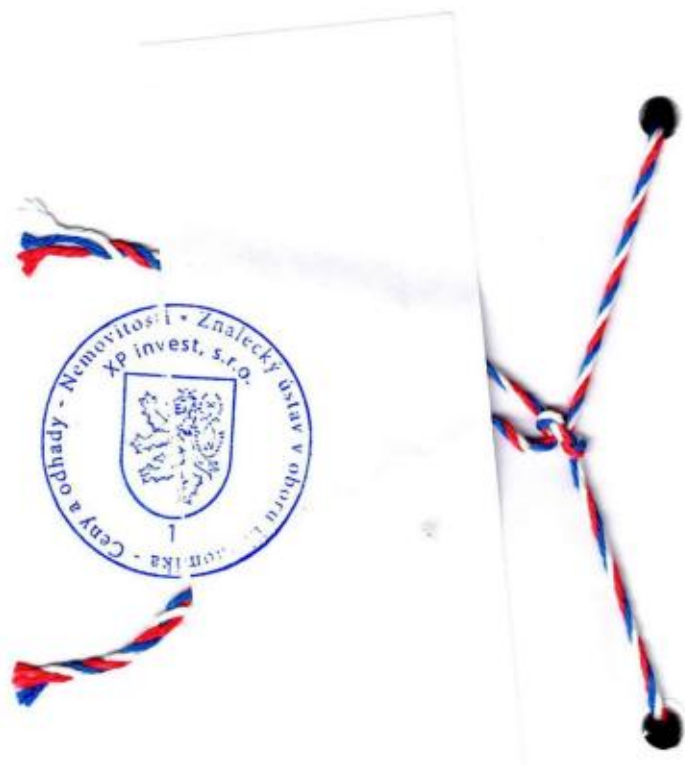
5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



Ceny a odhady - Nemovitosti - Znalecký ústav v oboru st. - KONIKR - XP invest, s.r.o.