

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 046499/2024

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Exekutorský úřad Děčín Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor Prokopa Holého 130/15 405 02 Děčín IV
<b>Číslo jednací:</b>	112 EX 2381/23
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Chotyně č.p. 232, okres Liberec
<b>Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:</b>	20.06.2024
<b>Zpracováno ke dni:</b>	20.06.2024
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává v 1 tištěném vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 30.07.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka, Exekutorský úřad Děčín, ze dne 30.04.2024, č.j. 112 EX 2381/23-38, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., k provedení znaleckého posudku, kterým budou oceněné nemovité věci povinné ITM – CZ s.r.o. zapsané na listu vlastnictví 564 pro katastrální území Chotyně, obec Chotyně, okres Liberec, a to pozemek parc. č. st. 282 jehož součástí je stavba č.p. 232, jiná st., pozemek parc. č. 62/1 a pozemek parc. č. 63/1.

### **2. Účel znaleckého posudku**

Ocenění nemovitých věcí pro účely exekučního řízení proti povinné ITM – CZ s.r.o., sp. zn. 112 EX 2381/23.

### **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

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

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Postup výběru zdrojů**

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

### **2. Výčet zdrojů**

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

### **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

## C. NÁLEZ

### 1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Komerční stavba č.p. 232 (dále také jako „nemovitosti“)  
Adresa předmětu ocenění: Chotyně č.p. 232, okres Liberec  
Kraj: Liberecký kraj  
Okres: Liberec  
Obec: Chotyně  
Katastrální území: Chotyně  
Počet obyvatel: 1 051  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **4 415,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	0,85
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv\*O<sub>1</sub>\*O<sub>2</sub>\*O<sub>3</sub>\*O<sub>4</sub>\*O<sub>5</sub>\*O<sub>6</sub> = **1 419,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno 20.06.2024 na místě samém. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění, vyměření a fotodokumentace. Přítomná osoba prohlídce – p. Tomáš Matějka, jednatel povinné.

### 3. Vlastnické a evidenční údaje

#### Vlastnické právo:

ITM - CZ s.r.o., č. p. 232, 46334 Chotyně

#### Nemovitosti:

Nemovité věci zapsané na listu vlastnictví 564 pro katastrální území Chotyně, obec Chotyně, okres Liberec, a to pozemek parc. č. st. 282 jehož součástí je stavba č.p. 232, jiná st., pozemek parc. č. 62/1 a pozemek parc. č. 63/1

### 4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### Popis stavby:

Jedná se o samostatně vystavenou jednopodlažní halu, základy betonovými pasy, vrchní konstrukce ocelová s vnějším zaklopením z profilovaného plechu, průčelí zděné, vnitřní zaklopení stěn s tepelnou izolací. Střecha s ocelových vazníků krytá vlnitým plechem. Podlaha betonová. Vrata sekční lamelová, v zadní části plechová dvojkřídlá, dveře plechové a náplňové. Původní stavba přibližně ze 70. let 20. století, v roce 2003 kompletně rekonstruována a zkolaudována do dnešní podoby.

Objekt je napojen na elektro, vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění zajišťují stropní plynové sahary.

Objekt je užíván jako výrobně skladovací hala, nachází se zde dvě oddělené prostory, a dále vnitřní vestavba kanceláře, šatny a sociálního zařízení.

Výměra vnitřní je udána včetně vestavěných prostor (kancelář a soc. zařízení), nad rámec připočtena šatna pro zaměstnance, která je umístěna odděleně nad vestavbou kanceláře.

Užitná plocha objektu		
Ostatní prostory	Hala	222,99 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Hala	275,07 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Šatna	12,75 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		510,81 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		510,81 m <sup>2</sup>

### Popis pozemku a lokality

Součástí ocenění jsou také pozemky ve funkčním celku, a to pozemek parc. č. st. 282 o velikosti 507 m<sup>2</sup>, který je zcela zastavěn stavbou haly. Dále pozemek parc. č. 62/1 o výměře 4413 m<sup>2</sup>, ostatní plocha-manipulační plocha a pozemek parc. č. 63/1 o výměře 1599 m<sup>2</sup>, ostatní plocha-manipulační plocha.

Pozemky jsou územním plánem regulovány jako „PV-plochy výroby a skladování“.

Pozemky jsou rovinné až mírně svažité, částečně oplocené, přístupné z obecní komunikace parc. č. 62/7, vlastník však v současné době používá příjezd přes pozemek parc. č. 63/3 odlišného vlastníka bez zřízených věcných břemen, pouze na základě ústní domluvy. Vzhledem k tomu, že lze bez problému využívat vjezd na pozemek z obecní komunikace parc. č. 62/7, nejedná se o závadu, která by ovlivňovala ocenění nemovitých věcí

### Širší vztahy:

Objekt je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

## **6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví**

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - ITM - CZ s.r.o., závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis stavby</b>	Typ stavby	nebytový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	- - -
	Stavba byla postavena v roce	cca 70. léta 20. stol.
	Rozsah rekonstrukce stavby	2003 kompletní rekonstrukce a rekolaudace
	Základy	betonové pasy a podezdívka
	Konstrukce	ocelová
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	v části vápenocementové
	Vnitřní omítky	zaklopení stěn SDK a plechem
	Popis stavu stavby	dobrý
	Vady stavby	nezjištěny
<b>Pozemky</b>	Trvalé porosty	na části pozemku listnaté porosty charakterem izolační nebo obecné zeleně
	Sklon pozemku	rovinatý až mírně svažité
	Oplocení	částečně
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší

		vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka vlakových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce - ITM - CZ s.r.o., závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 20.06.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Aby byl naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky, bylo by nutné mít k dispozici dostatečný počet realizovaných smluv o převodu vlastnictví, které k typově srovnatelným nemovitostem nejsou v dostatečném počtu. Do porovnání tak byly použity nabídkové ceny realitní inzerce a ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se tak určuje tržní hodnota nemovitých věcí. Tržní hodnotou je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Pro určení tržní hodnoty bylo vybráno více způsobů oceňování, a to metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Dále je zvolen výnosový způsob ocenění vycházející z § 2, odst. 9, písm. b), Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

## D. POSUDEK

### Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900}$$

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

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

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,03
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,396}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,356$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,396$$

## 1. Oceňované nemovitosti

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,396$

#### Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,396 = 0,396$$

#### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 419,-	0,396		561,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 282	507	561,92	284 893,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	62/1	4 413	561,92	2 479 752,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	63/1	1 599	561,92	898 510,08
Stavební pozemky - celkem			6 519		<b>3 663 156,48</b>

## 1.2. Stavba č.p. 232

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:	E. průmysl (bez jeřábových drah)
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
Vrchní stavba	41,30*13,25	=	547,23

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	547,23 m <sup>2</sup>	6,94 m	3 797,78
Součet	<b>547,23 m<sup>2</sup></b>		<b>3 797,78</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 797,78 / 547,23	= 6,94 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	547,23 / 1	= 547,23 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	(41,30*13,25)*(6,94)	=	3 797,74 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(41,30*13,25)*1,97/2	=	539,02 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	3 797,74 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	539,02 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>4 336,76 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

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

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	9,40	100	1,00	9,40
2. Svislé konstrukce	S	20,30	100	1,00	20,30
3. Stropy	C	8,20	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Krytiny střeš	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,90	100	1,00	3,90
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	S	0,80	100	1,00	0,80
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20

12. Vrata	S	2,30	100	1,00	2,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Elektroinstalace	S	8,30	100	1,00	8,30
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	0,90	100	1,00	0,90
19. Vnitřní kanalizace	S	0,80	100	1,00	0,80
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	100	1,00	0,40
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	S	6,90	100	1,00	6,90
Součet upravených objemových podílů					91,80
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9180</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 620,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9321
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,7035
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9180
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 509,38</b>
<b>Plná cena:</b> 4 336,76 m <sup>3</sup> * 2 509,38 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>10 882 578,81 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 50 / 100 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>5 441 289,41 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,396
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>2 154 750,61 Kč</b>
<b>Stavba č.p. 232 - cena zjištěná</b>	=	<b>2 154 750,61 Kč</b>

## 1.3. Skupina venkovních úprav

### 1.3.1. Přípojka vody DN 25 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

**Délka:** 107,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>1 023,26</u>
<b>Plná cena:</b> 107,00 m * 1 023,26 Kč/m	=	<b>109 488,82 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 60 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 35,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,650
=	<u>71 167,73 Kč</u>
*	0,396
=	<u>28 182,42 Kč</u>

**Přípojka vody DN 25 mm - cena zjištěná**

= 28 182,42 Kč

### 1.3.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 107,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 240,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>3 679,45</u>
<b>Plná cena:</b> 107,00 m * 3 679,45 Kč/m	=	<b>393 701,15 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 80 = 26,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 26,3 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,737
=	<u>290 157,75 Kč</u>
*	0,396
=	<u>114 902,47 Kč</u>

**Přípojka kanalizace DN 150 mm - cena zjištěná**

= 114 902,47 Kč

### 1.3.3. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Délka:** 107,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0750
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>387,45</b>
<b>Plná cena:</b> 107,00 m * 387,45 Kč/m	=	<b>41 457,15 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 60 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$	*	0,650
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>26 947,15 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,396
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>10 671,07 Kč</b>

**Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - cena zjištěná** = **10 671,07 Kč**

### 1.3.4. Plynová přípojka do DN 40

#### 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:** 107,00 m

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>888,83</b>
<b>Plná cena:</b> 107,00 m * 888,83 Kč/m	=	<b>95 104,81 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 50 = 42,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 42,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,580
=	<b>55 160,79 Kč</b>
*	0,396
=	<b>21 843,67 Kč</b>

Plynová přípojka do DN 40 - cena zjištěná

= **21 843,67 Kč**

### 1.3.5. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

65,00 m<sup>2</sup>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m<sup>2</sup>]

= 1 180,-

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

\* 0,9000

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

\* 3,1850

Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]

= **3 382,47**

Plná cena: 65,00 m<sup>2</sup> \* 3 382,47 Kč/m<sup>2</sup>

= **219 860,55 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 50 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 50 / 60 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	<b>36 716,71 Kč</b>
*	0,396
=	<b>14 539,82 Kč</b>

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - cena zjištěná

= **14 539,82 Kč**

### 1.3.6. Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.3.2 Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$1,50 * 0,25 * 1,00 = 0,38$  m<sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	4 100,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2380
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>11 948,22</b>
<b>Plná cena:</b> 0,38 m <sup>3</sup> * 11 948,22 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>4 540,32 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 21 / 60 = 35,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,650
=	<b>2 951,21 Kč</b>
*	0,396
=	<b>1 168,68 Kč</b>

**Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel - cena zjištěná**

= **1 168,68 Kč**

### 1.3.7. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

**Výměra:**

2,00 ks

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<b>9 283,25</b>
<b>Plná cena:</b> 2,00 ks * 9 283,25 Kč/ks	=	<b>18 566,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>2 784,98 Kč</b>
*	0,396
=	<b>1 102,85 Kč</b>

**Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - cena zjištěná**

= **1 102,85 Kč**

### 1.3.8. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Rozsah oplocení nezjištěn - výměra oplocení odhadem, s ohledem na stav oplocení bez výrazného vlivu.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1251  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

150\*1,40 = 210,00 m<sup>2</sup> pohledové plochy

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	240,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0160
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>651,46</b>
<b>Plná cena:</b> 210,00 m <sup>2</sup> * 651,46 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>136 806,60 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

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

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>20 520,99 Kč</b>
*	0,396
=	<b>8 126,31 Kč</b>

**Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - cena zjištěná = 8 126,31 Kč**

#### Přehled oceněných venkovních úprav

Přípojka vody DN 25 mm	28 182,- Kč
Přípojka kanalizace DN 150 mm	114 902,- Kč
Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	10 671,- Kč
Plynová přípojka do DN 40	21 844,- Kč
Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	14 540,- Kč
Pilíř zděný z šamotových nebo vápenopískových cihel	1 169,- Kč
Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 103,- Kč
Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	8 126,- Kč

**Skupina venkovních úprav - cena zjištěná = 200 537,29 Kč**

## 1.4. Porosty

### Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče)

stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $350 \text{ m}^2 * 16,52 \text{ Kč/m}^2$	=	5 782,-
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sádkovnického významu $K_{SV}$ :	*	2,50
Koeficient typu zeleně $K_Z$ :	*	0,45
Koeficient vegetační pokrývnosti $K_{VP}$	*	0,50
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	3 740,23 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 3 740,23 Kč

**Porosty = 3 740,23 Kč**

### Oceňované nemovitosti - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

**3 663 156,48 Kč**

#### Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba č.p. 232

2 154 750,61 Kč

1.3. Skupina venkovních úprav

200 537,29 Kč

1.4. Porosty

3 740,23 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem

**+ 2 359 028,13 Kč**

**Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem = 6 022 184,61 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 022 190,- Kč**

## Ocenění porovnávací metodou

### Metoda přímého porovnání

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

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

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Chotyně č.p. 232, okres Liberec						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - velikost pozemků	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Chotyně č.p. 232, okres Liberec	511 m <sup>2</sup>	jiná	dobrý	6519 m <sup>2</sup>	výrobně skladovací využití
1	Lužická, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	347 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	1789 m <sup>2</sup>	výrobně skladovací využití
2	Barandov, Chrastava, okres Liberec	2400 m <sup>2</sup>	smíšená	dobrý	4825 m <sup>2</sup>	výrobně skladovací využití, navíc administrativní budova - lepší
3	Chotyně, okres Liberec	1600 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	4887 m <sup>2</sup>	výrobně skladovací využití, patrová, možno lepší využití
4	Oldřichov v Hájích, okres Liberec	800 m <sup>2</sup>	montovaná	dobrý	3614 m <sup>2</sup>	výrobně skladovací využití

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 velikost pozemků	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	3 427 600,00 Kč	0.8	2 742 080,00 Kč	0.99	0.98	1.05	0.85	0.76	1	0.65808666	4 166 746,06 Kč
2	14 500 000,00 Kč	0.8	11 600 000,00 Kč	1	1.25	1	1	0.91	1.15	1.308125	8 867 654,09 Kč
3	15 000 000,00 Kč	0.8	12 000 000,00 Kč	1	1.21	1.05	0.95	0.92	1.1	1.2214587	9 824 319,07 Kč
4	10 900 000,00 Kč	0.8	8 720 000,00 Kč	0.98	1.03	1	0.94	0.93	1	0.88241748	9 881 943,86 Kč
Celkem průměr										8 185 166,00 Kč	
Minimum										4 166 746,06 Kč	
Maximum										9 881 943,86 Kč	
Směrodatná odchylka - s										2 719 029,64 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										5 466 136,36 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										10 904 195,64 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání. Redukce na pramen zohledňuje nabídkové inzertní ceny.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice objektu. K4 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K5 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K6 zohledňuje další popsání vlastností, komerčnost a možnosti využití objektů.

### Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$16\,017,94 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 511 \text{ m}^2$$

$$= 8\,185\,166 \text{ Kč}$$

### Celková cena po zaokrouhlení:

**8 190 000 Kč**

## Ocenění výnosovou metodou

Výnosová metoda je určena z možného budoucího zisku z pronájmu nemovitých věcí. Výše možného pronájmu je určena porovnáním nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými ve srovnatelných lokalitách, jelikož oceňované nemovité věci pronajímány nejsou.

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 je určena jednotková cena za možný pronájem. Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Výnosová hodnota je určena kapitalizací ročního výnosu po odpočtu předpokládaných nákladů spojených s možným pronájemem.

### Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Chotyně č.p. 232, okres Liberec					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - pozemky
Oceňovaný objekt	Chotyně č.p. 232, okres Liberec	511 m <sup>2</sup>	jiná	dobrý	s výrazným vlivem
1	Rynoltice, okres Liberec	720 m <sup>2</sup>	skeletová	dobrý	možno užívat obslužné plochy
2	Partyzánská, Liberec, okres Liberec	1195 m <sup>2</sup>	smíšená	dobrý	možno užívat obslužné plochy
3	Křížanská, Liberec, okres Liberec	235 m <sup>2</sup>	smíšená	dobrý	omezeně obslužné plochy
4	U Nisy, Chrastava, okres Liberec	170 m <sup>2</sup>	skeletová	dobrý	možno užívat obslužné plochy a parkování

## Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 pozemky	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	76,39 Kč	0.9	68,75 Kč	1.01	0.98	1	0.9	0.97	0.8640954	79,56 Kč
2	116,32 Kč	0.9	104,69 Kč	1.05	0.9	1	1	0.95	0.89775	116,61 Kč
3	148,94 Kč	0.9	134,04 Kč	1	1.07	1	1	0.95	1.0165	131,86 Kč
4	120,00 Kč	0.9	108,00 Kč	1	1.1	1	0.93	0.95	0.97185	111,13 Kč
Celkem průměr										109,79 Kč
Minimum										79,56 Kč
Maximum										131,86 Kč
Směrodatná odchylka - s										21,98 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										87,81 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										131,77 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										

Měsíční nájem: 56 104 Kč (109,79 Kč/m<sup>2</sup>)

Velikost oceňovaného objektu: 511 m<sup>2</sup>

Procentuální vyčíslení nákladů: 20 % z výše pronájmu

Míra kapitalizace: 9.5 %

Jednotková cena určená výnosovou metodou:

$$109,79 \text{ Kč/m}^2 \cdot 12 \text{ měsíců} - 20 \% \text{ náklady} / 9.5 \% = 11\,094,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$11\,094,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 511 \text{ m}^2$$

$$= 5\,669\,034 \text{ Kč}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**5 670 000 Kč**

## E. REKAPITULACE

### Výsledek ocenění nemovitých věcí:

– cena zjištěná podle oceňovacího předpisu	<b>6.022.190,- Kč</b>
– hodnota dle porovnávací metody	<b>8.190.000,- Kč</b>
– hodnota dle výnosové metody	<b>5.670.000,- Kč</b>

### **O d ů v o d n ě n í :**

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o tržní hodnotě a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Tržní hodnota je výrokem znaleckého posudku určena na základě výsledku dle porovnávací metody.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

## F. ZÁVĚR

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Usnesením soudního exekutora Mgr. Zdeňka Pánka, Exekutorský úřad Děčín, ze dne 30.04.2024, č.j. 112 EX 2381/23-38, byl ustanoven znalec XP invest, s.r.o., k provedení znaleckého posudku, kterým budou oceněné nemovité věci povinné ITM – CZ s.r.o. zapsané na listu vlastnictví 564 pro katastrální území Chotyně, obec Chotyně, okres Liberec, a to pozemek parc. č. st. 282 jehož součástí je stavba č.p. 232, jiná st., pozemek parc. č. 62/1 a pozemek parc. č. 63/1.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí odhaduje po zaokrouhlení částkou ve výši**

**8.190.000,- Kč**

Slovy: Osmmilionůjednostodevadesátisíc Kč

## V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti  
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 30.07.2024



.....  
Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

## O s t a t n í   ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

## G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 046499/2024.

## H. SEZNAM PŘÍLOH

- Výpis z katastru nemovitostí
- Katastrální mapa
- Situační mapa
- Územní plán obce (výřez)
- Fotodokumentace předmětu ocenění
- Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	62/1
Obec:	Chatyně [564109]
Katastrální území:	Chatyně [653543]
Číslo LV:	564
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4413
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ITM - CZ s.r.o., č. p. 232, 46334 Chatyně	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - ITM - CZ s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí novým dluh

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-5399/2024; Z-5497/2024;

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 282</a>
Obec:	<a href="#">Chotyně [564109]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chotyně [653543]</a>
Číslo LV:	564
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	507
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



## Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<a href="#">Chotyně [53546]</a> ; č. p. 232; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 282</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 232</a>
Adresní místa:	<a href="#">č. p. 232</a>

## Sousední parcely

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ITM - CZ s.r.o., č. p. 232, 46334 Chotyně	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

## Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - ITM - CZ s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: V-5399/2024; Z-5497/2024;

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

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	63/1
Obec:	Chotyně [564109]
Katastrální území:	Chotyně [653543]
Číslo LV:	564
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1599
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
ITM - CZ s.r.o., č. p. 232, 46334 Chotyně	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - ITM - CZ s.r.o.
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

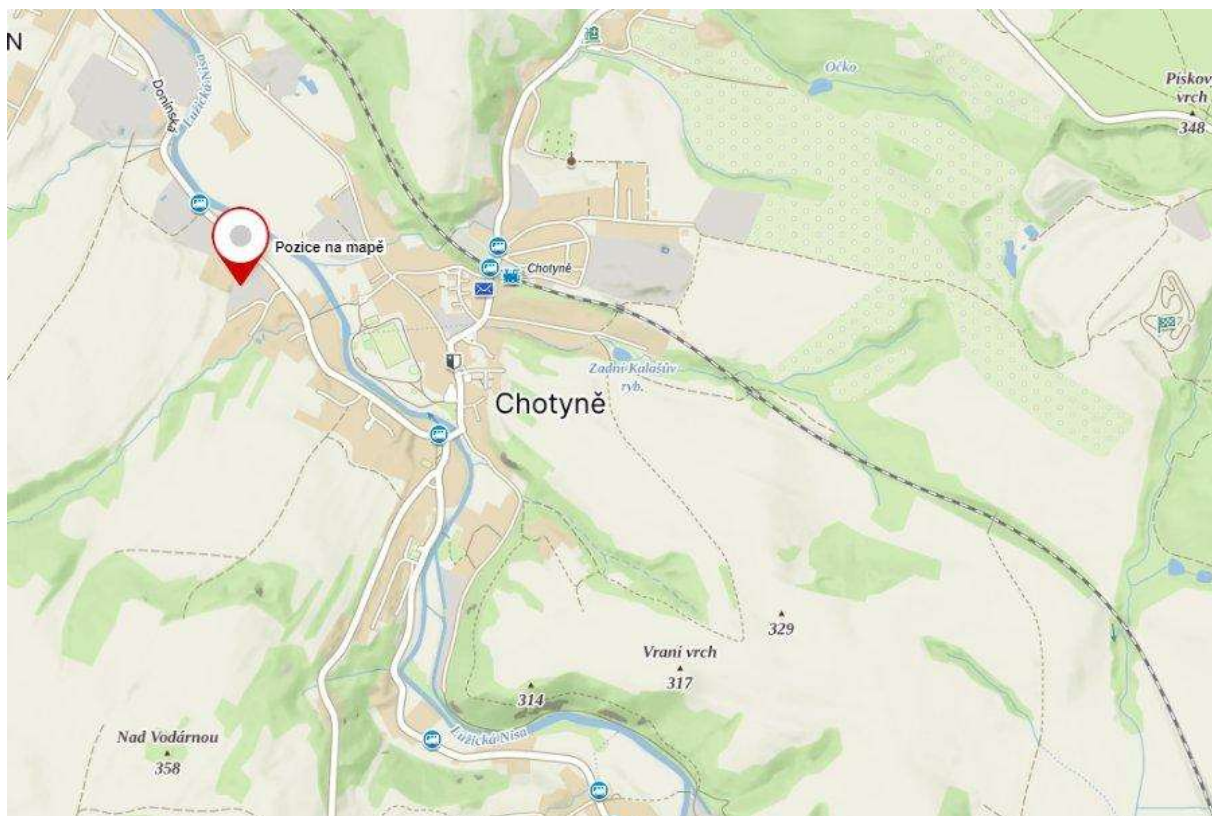
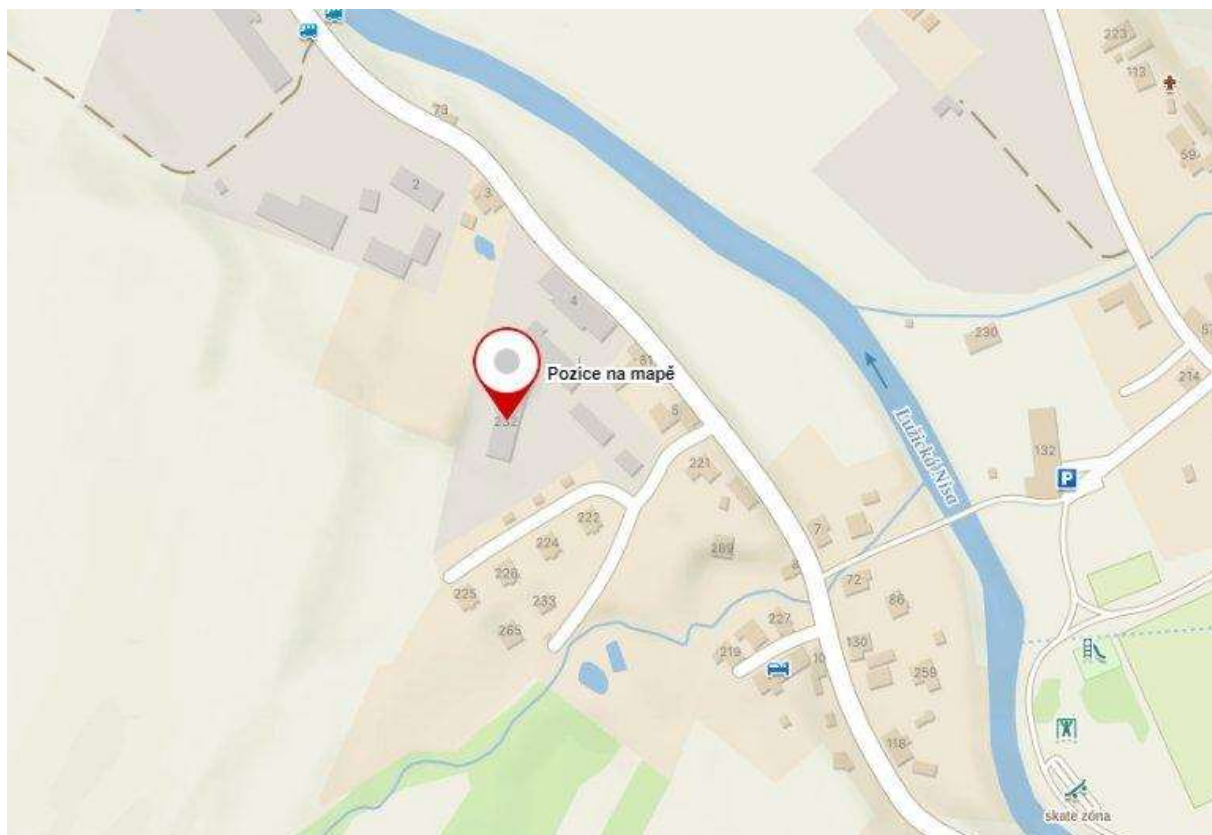
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: Z-5497/2024; V-5399/2024;

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

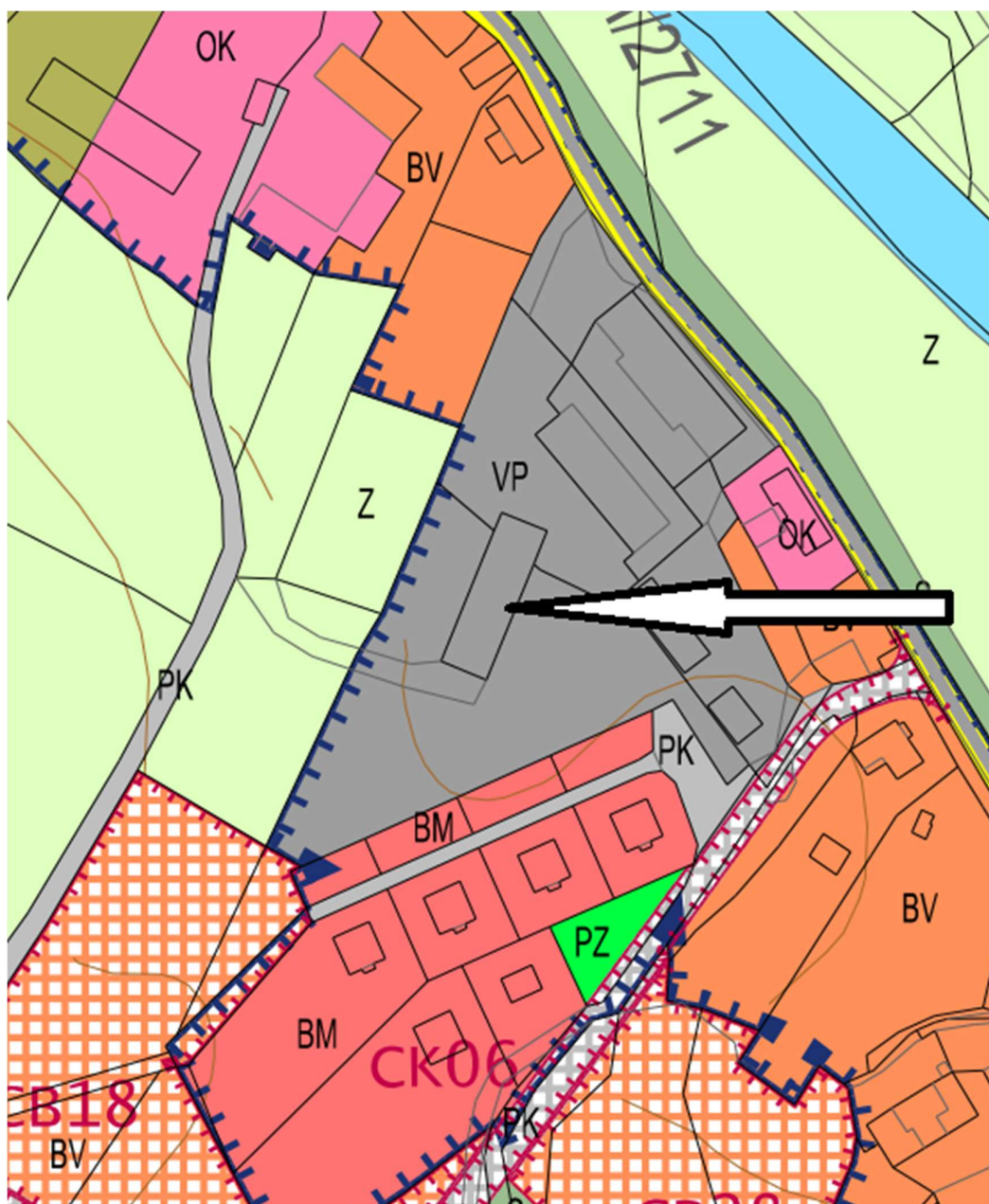
# Katastrální mapa



## Situační mapa



## Územní plán obce (výřez)



PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PRŮMYSLOVÉ A ŘEMESLNÉ (VP)

## Fotodokumentace předmětu ocenění



## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

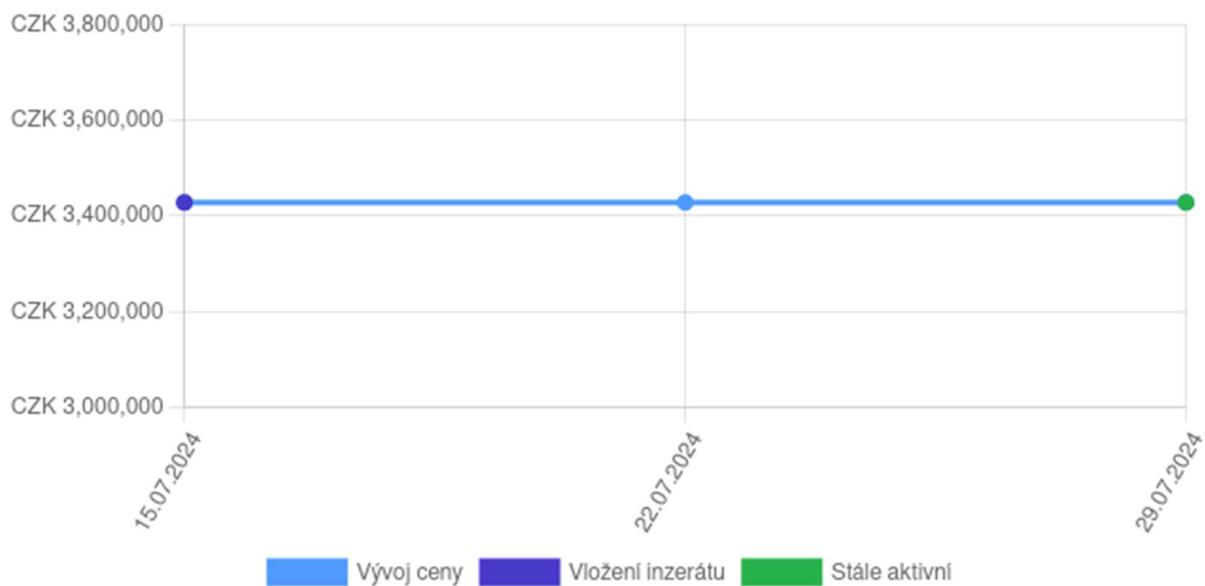
<b>Lokalita</b>	Lužická, Jablonné v Podještědí, okres Liberec	<b>Cena</b>	3 427 600 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Plocha pozemku</b>	1789 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí
<b>Elektrina</b>	230V a 400V	<b>Užitná plocha</b>	347 m <sup>2</sup>

Prodám halu v uzavřeném areálu včetně pozemku a podílu na společné cestě. Hala je v současné době zčásti užívána nájemcem jako autoservis, jehož vybavení není součástí prodeje. Hala je vedena v katastru jako stavba pro výrobu a skladování. Její užitná plocha je 290 m<sup>2</sup>. Je možné využít i přistavěný přístřešek o ploše 57 m<sup>2</sup>. Celková plocha pozemků je 2388 m<sup>2</sup>, z čehož 599 m<sup>2</sup> tvoří podíl na společné cestě v areálu, zastavěná plocha budovy je 335 m<sup>2</sup> a přilehlý pozemek má plochu 1454 m<sup>2</sup>. Na vedlejším pozemku vzniká Retail park pro PENNY. Celý areál je dle územního plánu veden jako Výroba a skladování – lehký průmysl. Využití tedy může být různorodé. Budovu je možné přestavět nebo dostavět, tedy přizpůsobit potřebám nového vlastníka. Nájemce má smlouvu na dobu neurčitou se standardní výpovědní lhůtou. Výroba a skladování – lehký průmysl (VL) hlavní využití: - lehký průmysl přípustné využití: - dopravní a technická infrastruktura podmíněně přípustné využití: - zemědělská výroba za podmínky, že nebude mít negativní vliv na okolí - občanské vybavení za podmínky, že bude funkcí doplňkovou a nebude omezovat hlavní využití nepřípustné využití: - jiné využití, než je uvedeno jako hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití podmínky prostorového uspořádání: - respektovat charakter a strukturu příslušné zóny

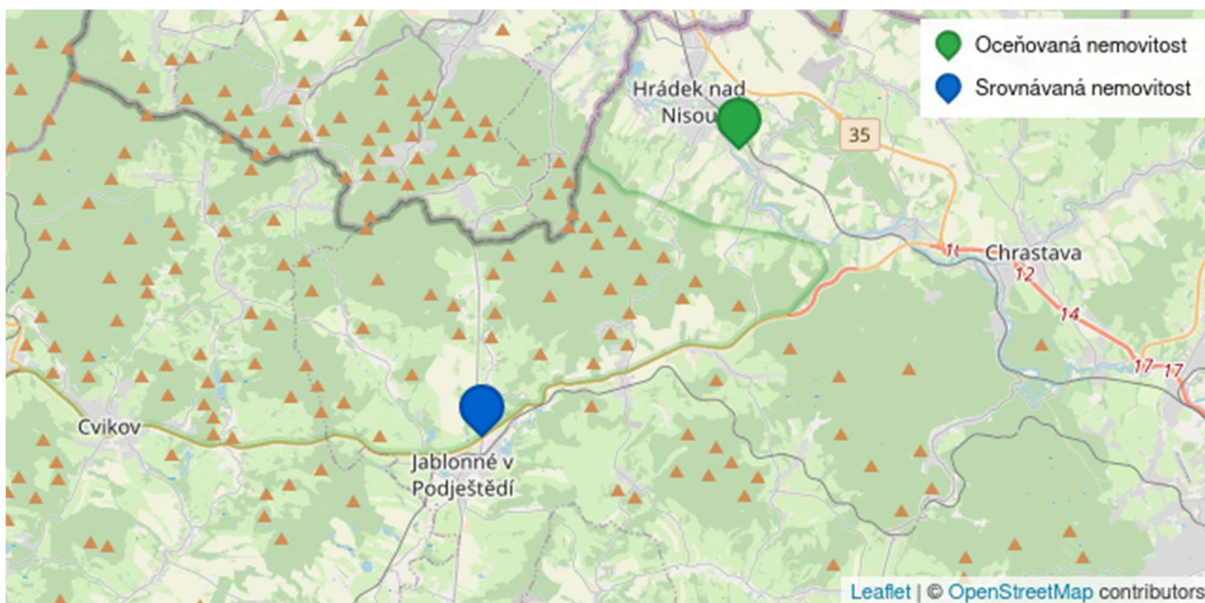
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

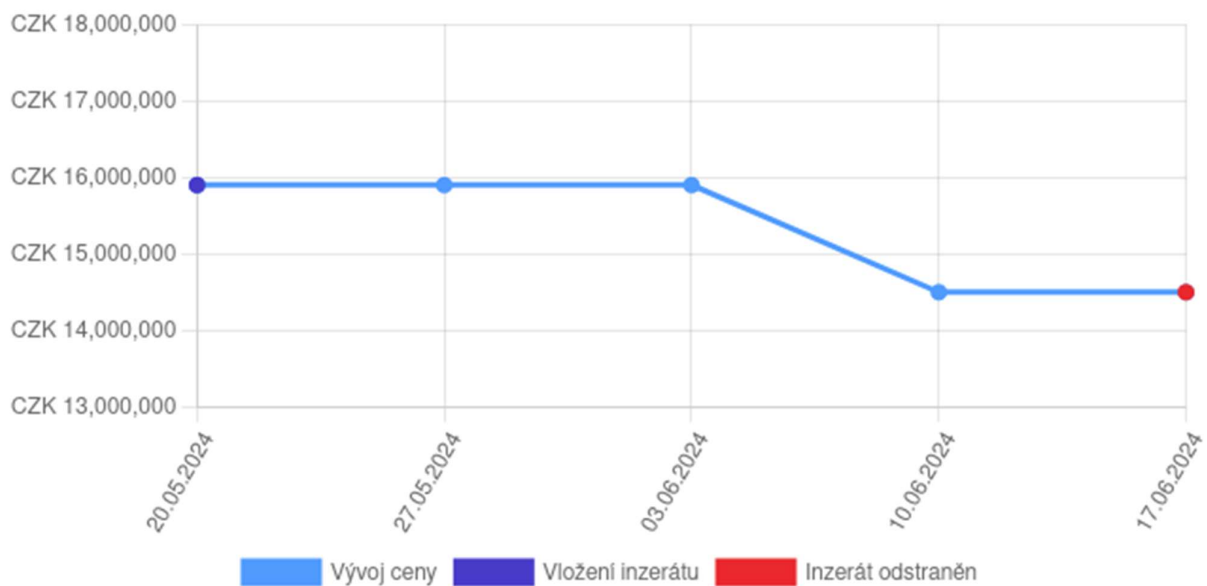
<b>Lokalita</b>	Barandov, Chrastava, okres Liberec	<b>Cena</b>	14 500 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	k jednání	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektrina</b>	230V	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Užitná plocha</b>	2400 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme Vám k prodeji zajímavý provozní areál s administrativní budovou vhodný k Vašemu podnikání. Nemovitosti jsou situovány v průmyslové zóně Chrastava. Areál má výbornou dostupnost krajského města pro rychlostní komunikaci R10. Přístup z veřejné komunikace zajišťuje spoluvlastnictví na vnitroareálových komunikacích. Výrobní prostory jsou tvořeny několika funkčně propojenými halami s dostatečnou světlu výškou. V části je provedena menší kancelářská a sociální vestavba, část byla využívána jako lakovna. Provozní část vyniká velkým vnitřním prostorem a volnou dispozicí. Celková plocha výroby/skladování je cca 1.500m<sup>2</sup>. Na haly navazují dvě garáže a další skladové prostory. Z hal je přístup na větší zpevněnou manipulační plochu - rozšíření výrobních prostorů či uzavřené místo pro parkování vozidel. Administrativní budova je dvoupodlažní. V 1.NP je veškeré zázemí pro zaměstnance, dvě dílny (130m<sup>2</sup>) a volné prostory pro variabilní využití. Celková podlahová plocha podlaží je 350m<sup>2</sup>. Ve 2.NP jsou kanceláře, sociální zařízení a další t.č. nevyužívané prostory. Stropy objektu jsou betonové, tj. výborná únosnost konstrukce pro variabilní využití. Využití areál je v souladu s územním plánem. Celková plocha pozemků je 4.825m<sup>2</sup>, plus další pozemky jsou ve spoluvlastnictví. Zájemcům poskytneme veškeré informace a zajistíme prohlídku nemovitosti.

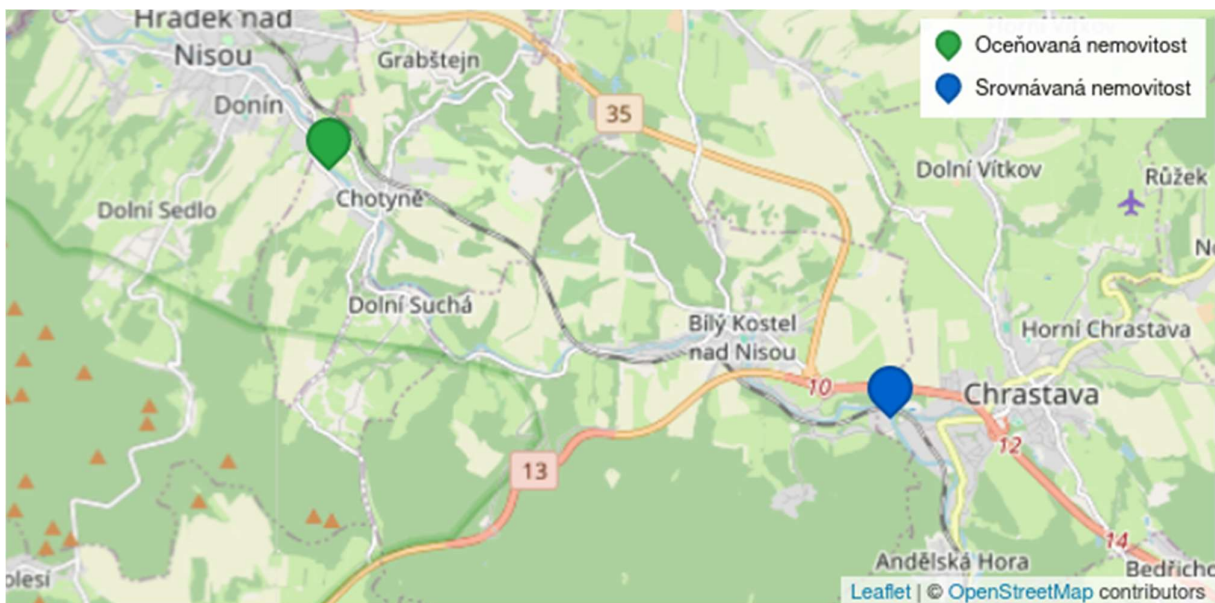
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

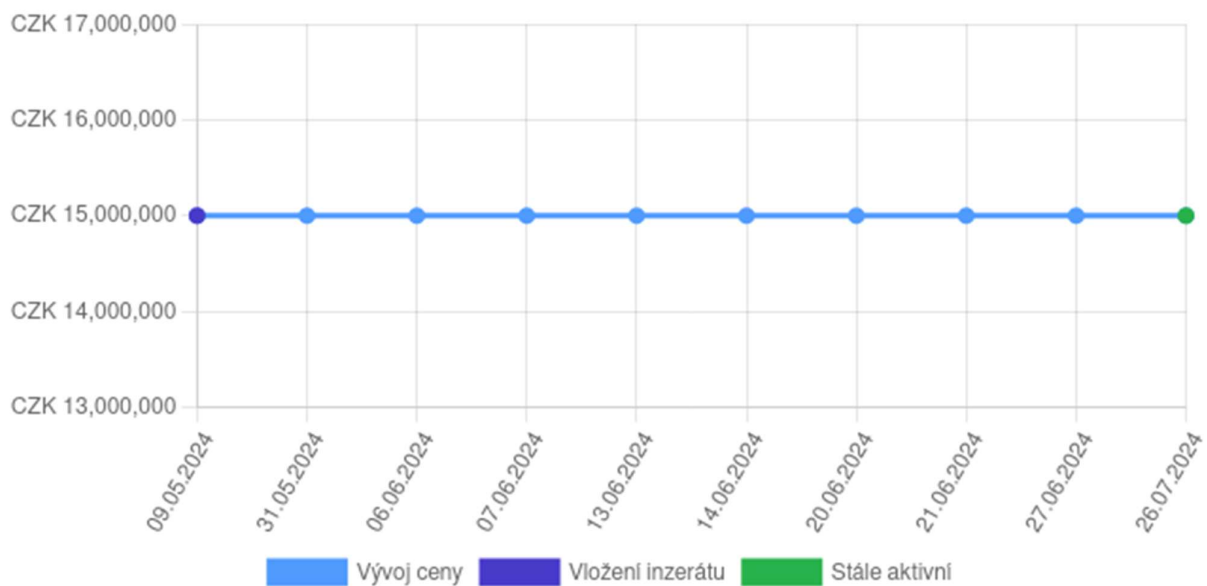
<b>Lokalita</b>	Chotyně, okres Liberec	<b>Cena</b>	15 000 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	cena k jednání
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	4887 m <sup>2</sup>
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Patrový
<b>Elektřina</b>	230V a 400V	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlahová plocha</b>	1600 m <sup>2</sup>	<b>Užitná plocha</b>	1600 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	2
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Voda</b>	Vodovod

Prodáme samostatný areál vhodný pro výrobu, menší skladování nebo k provozování služeb. Areál aktuálně slouží pro strojírenskou a zámečnickou výrobu. Areál sestává z hlavní výrobní budovy s drobnými přístavky, dvou skladových hal, volných pozemků a neužívané stodoly. Celková výměra prodávaných pozemků činí 4.887 m<sup>2</sup>, z toho zastavěné plochy činí 1.374 m<sup>2</sup>. Hlavní zděná výrobní budova má patra propojená funkčním nákladním výtahem o nosnosti 500 kg a v přízemí instalovaný portálový jeřáb o nosnosti 1.500 kg. Skladové haly mají betonové podlahy, ocelovou konstrukci, jednoduché plechové opláštění, zavedenou elektřinu a instalované osvětlení. Parkoviště a manipulační plochy nádvoří jsou zpevněné zámkovou dlažbou. Areál je připojený na všechny inženýrské sítě a neleží v záplavovém území. V územním plánu je území označeno jako plochy VP – Plochy výroby a skladování, plochy průmyslové a řemeslné. Areál je dosud užíván a výrobní objekt je udržován ve velmi dobrém stavu. Podrobný popis a více fotografií naleznete v prezentaci na internetových stránkách naší RK.

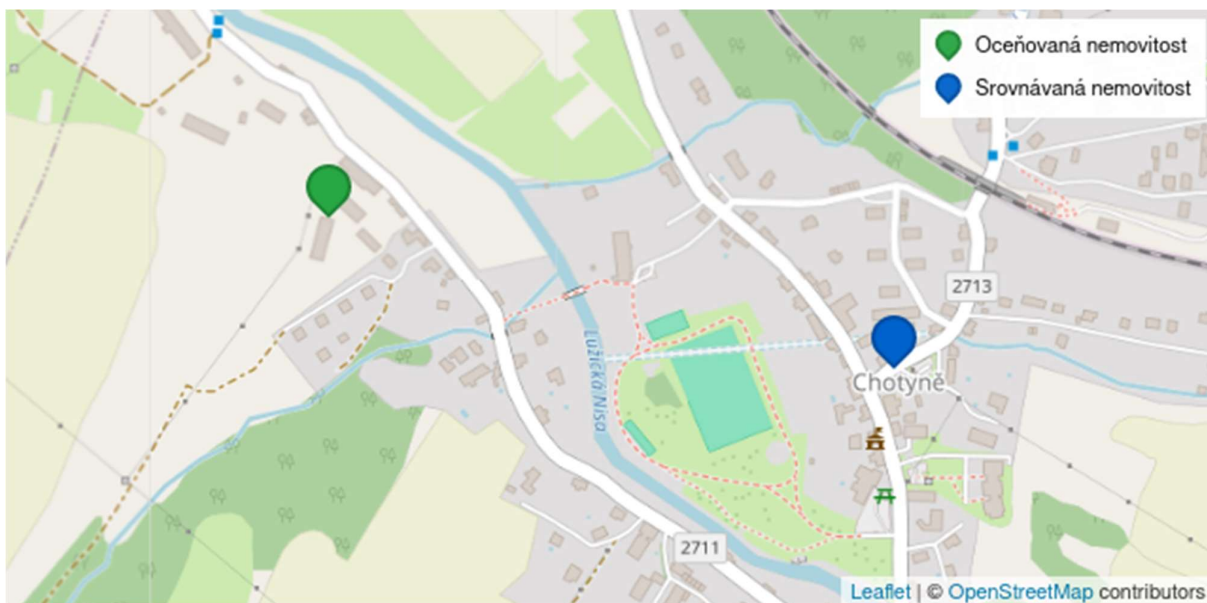
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

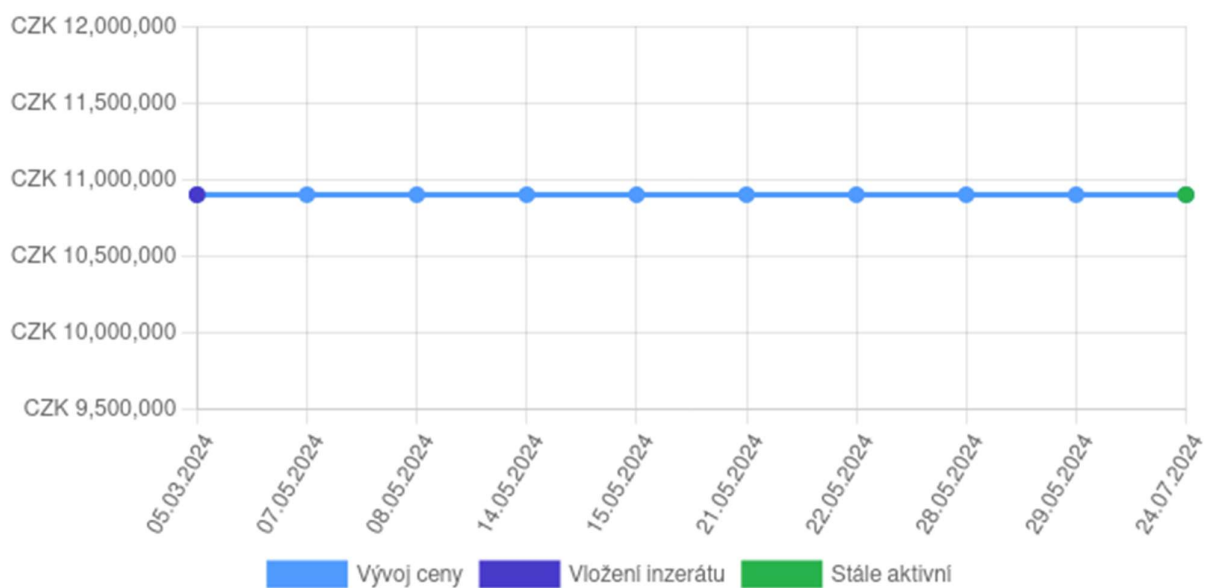
<b>Lokalita</b>	Oldřichov v Hájích, okres Liberec	<b>Cena</b>	10 900 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	dle způsobu užití	<b>Konstrukce</b>	Montovaná
<b>Plocha pozemku</b>	3614 m <sup>2</sup>	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Přízemní	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Vytápění</b>	Kotel na tuhá paliva	<b>Užitná plocha</b>	800 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Septik, Jímka		

Nabízíme ke koupi komerční objekt vhodný k využití pro lehký průmysl či skladování. Možný příjezd kamionem, k zastávce MHD cca 200 m, dále možné spojení vlakem. Prodej dvou propojených hal v jeden celek o rozloze 800 m<sup>2</sup>, výška stropu 6 m, podlahy betonové. Vrata o rozměrech 3,6 x 4,5 m a 4,5 x 3,5 m. V patře haly se nachází prostor kanceláře, v přízemí dále dílna, šatna, toaleta, sprchový kout. Vytápění je na tuhá paliva, nový přívod a rozvody elektřiny, led osvětlení, napojení vody, kanalizace a vlastní septik. Strop je zateplen, střecha bez závad. Interiér je možné upravit dle záměru zájemce, k dispozici pojízdný dílenský jeřáb s nosností 5000 kg. Vlastní pozemek s výměrou 3614 m<sup>2</sup>, velikost lze přizpůsobit (pozemek lze rozdělit na menší část, případně i koupit část sousedního pozemku). Více info u makléře.

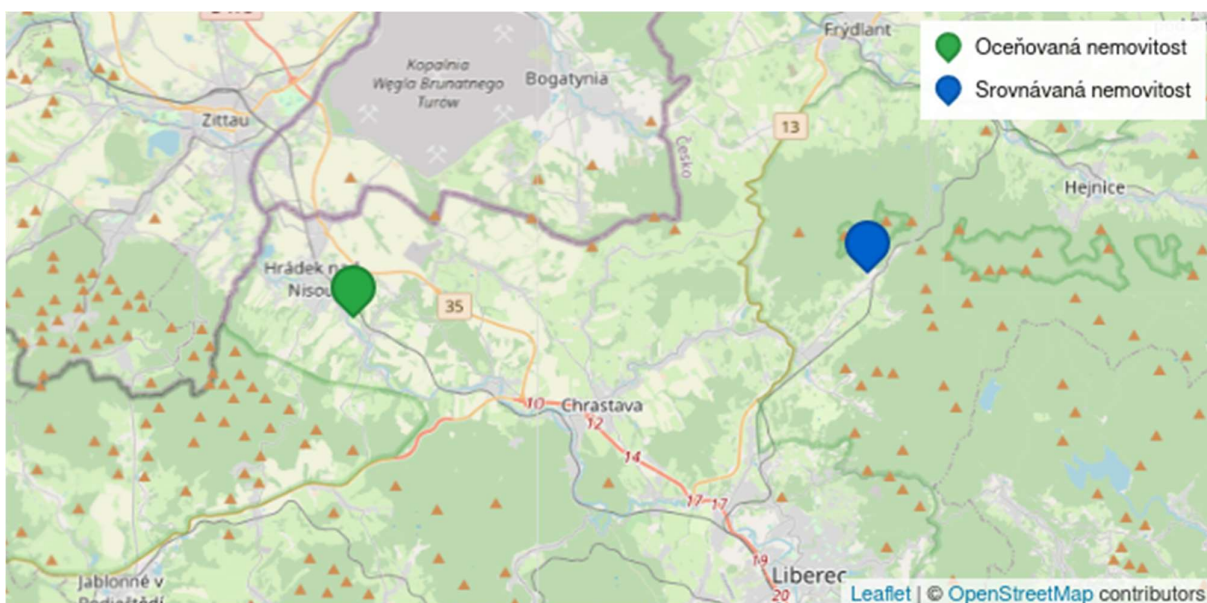
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Srovnávané nemovitosti pro výnosovou metodu

### Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

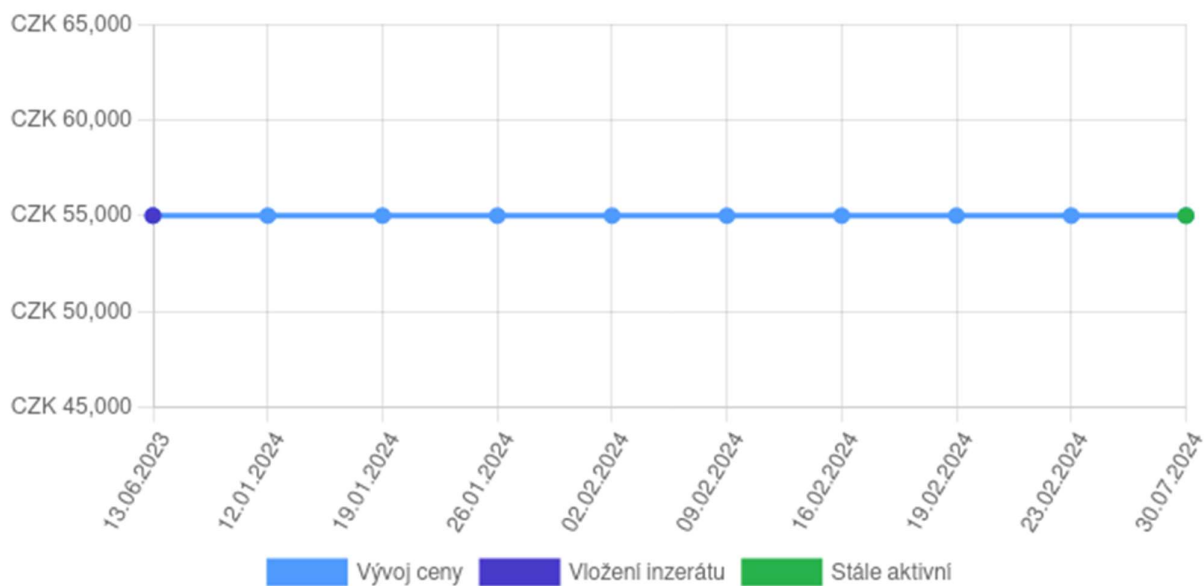
<b>Lokalita</b>	Rynoltice, okres Liberec	<b>Cena</b>	55 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Jiné	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Skeletová	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Typ objektu</b>	Prizemní	<b>Elektřina</b>	230V
<b>Podlaží bytu</b>	1	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Užitná plocha</b>	720 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Kanalizace</b>	Není	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Voda</b>	Vodovod		

Pronájem komerčního objektu v obci Rynoltice. Hlavní objekt cca 350 metrů od hlavní silnice R35. Díky své rozloze a výhodné poloze je ideální pro průmyslové účely, jako jsou výroba, skladování, distribuce nebo logistika. Elektřina 220/380V (možnost vlastní trafostanice), rozvod vzduchu, rozvody vody. Stavba se zateplenou střechou, betonové podlahy s asfaltovou vrstvou. Montážní jáma. Pro plochy výroby a skladování – lehký průmysl (VL) stanovuje ÚP tyto podmínky využití: hlavní využití: výroba a skladování bez negativního vlivu na okolí. Díky své blízkosti k hranicím s Německem a Polskem nabízí tato nemovitost příležitosti pro rozvoj obchodu v této oblasti. Pokud máte zájem o tuto nemovitost, neváhejte nás kontaktovat a domluvit si prohlídku. Rádi Vám poskytneme další informace.

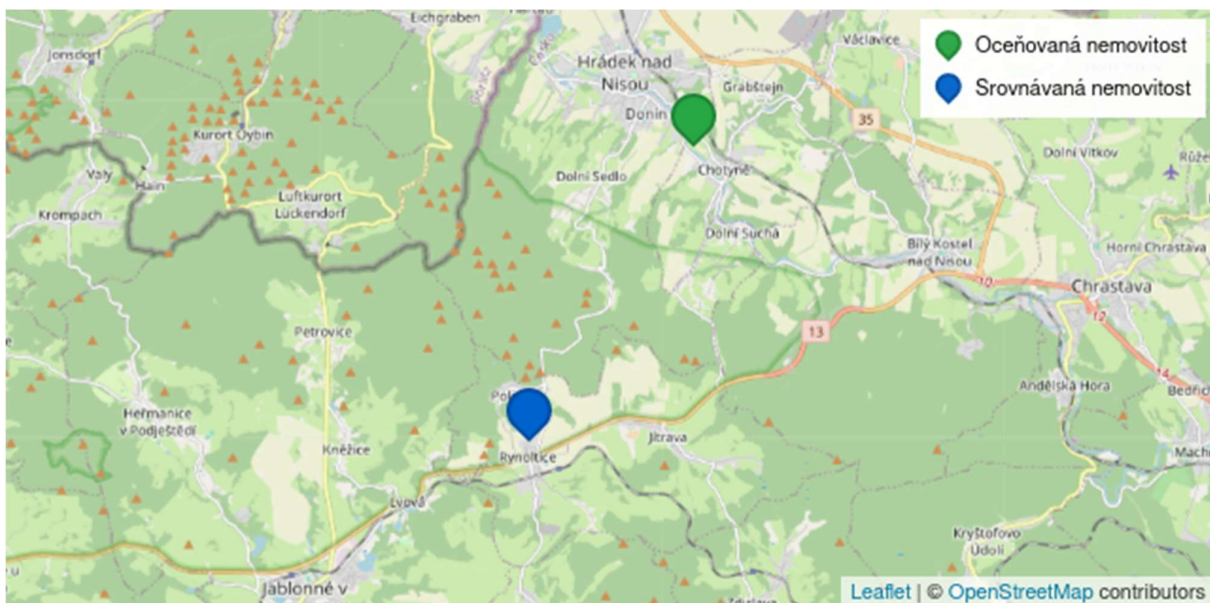
#### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

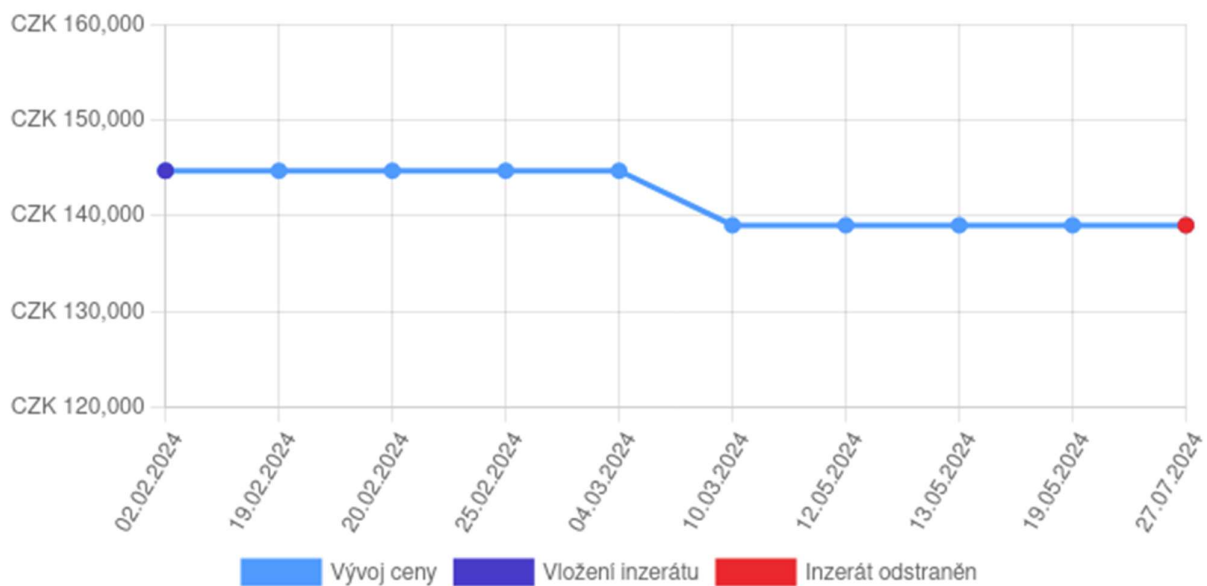
<b>Lokalita</b>	Partyzánská, Liberec, okres Liberec	<b>Cena</b>	139 000 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	bez DPH, bez poplatků, + provize RK	<b>Konstrukce</b>	Smíšená
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Přízemní
<b>Elektrřina</b>	230V a 400V	<b>Užitná plocha</b>	1195 m <sup>2</sup>
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu průmyslovou halu s mostovým jeřábem 6 tun v ulici Partyzánská v Liberci - Růžodol I. K hale také náleží venkovní zpevněný prostor pro skladování, či parkování vozidel. Hala o zastavěné ploše 1195m<sup>2</sup> má k dispozici troje vjezdová vrata a je průjezdná. Jsou zde i dvě možnosti příjezdu. Nosnost podlahy je zde 10 tun/m<sup>2</sup>. K dispozici je velká kancelář, která sloužila jako prodejna se šatnou. Dále je zde k dispozici koupelna s WC. Vytápění těchto prostor je řešeno kotlem na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Samotná hala s mostovým jeřábem není vytápěna (v Partyzánské ul. se však nachází plyn - středotlak). Termín nastěhování je po domluvě. V současné době probíhá vyklizení haly stávajícím nájemníkem. V případě zájmu o prohlídku, popř. o více informací jsme Vám k dispozici.

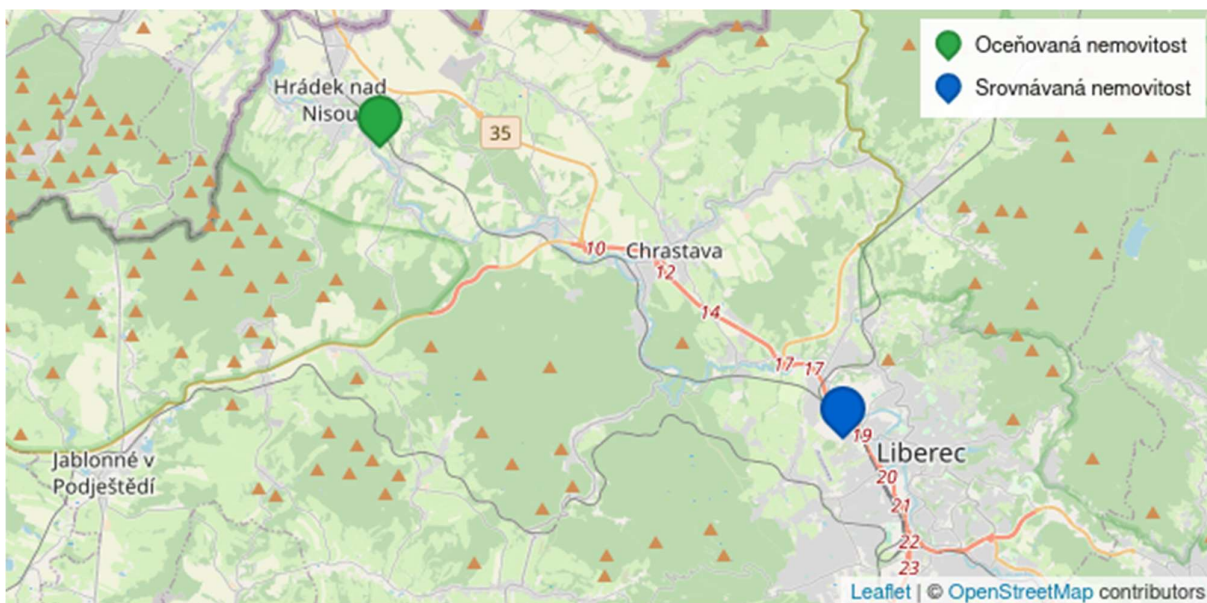
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

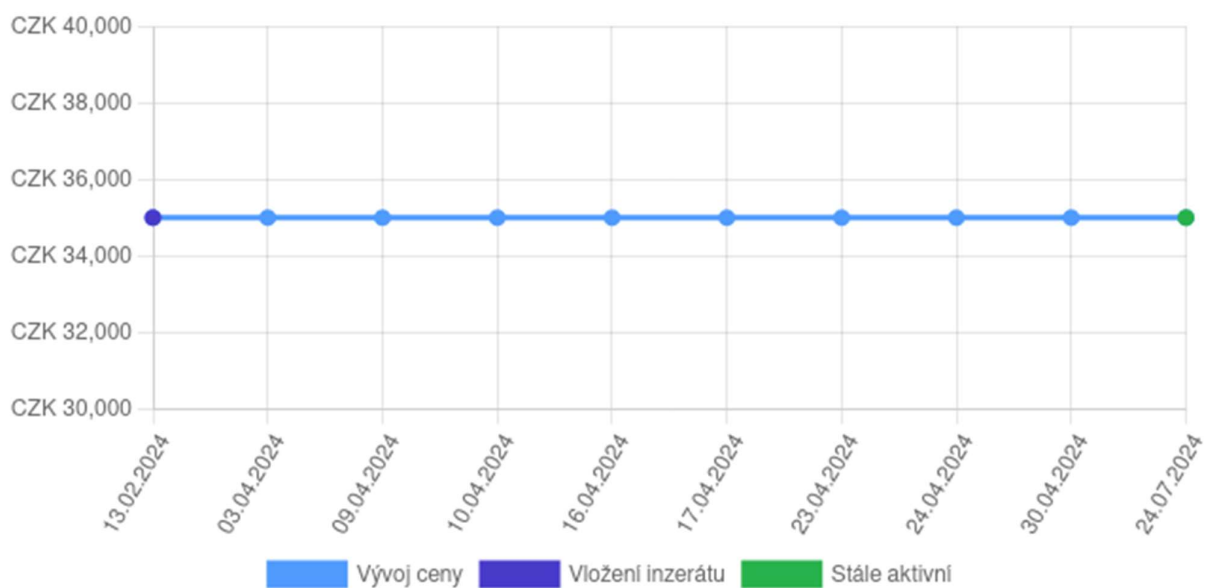
<b>Lokalita</b>	Křížanská, Liberec, okres Liberec	<b>Cena</b>	35 000 Kč
<b>Vlastnictví</b>	Osobní	<b>Poznámka k ceně</b>	včetně provize RK
<b>Konstrukce</b>	Smíšená	<b>Stav</b>	Dobrý
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Vytápění</b>	Plynový kotel	<b>Užitná plocha</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	1
<b>Voda</b>	Vodovod		

Nabízíme k pronájmu výrobní halu o celkové výměře 235m<sup>2</sup>. Nachází se na okraji Liberce v Horní Suché, ulice křížanská. Hala se skládá z hlavní místnosti, vedlejší menší místnosti, skladu, kuchyňky, šatny a WC s umývárnou. Pro více informací kontaktujte makléře.

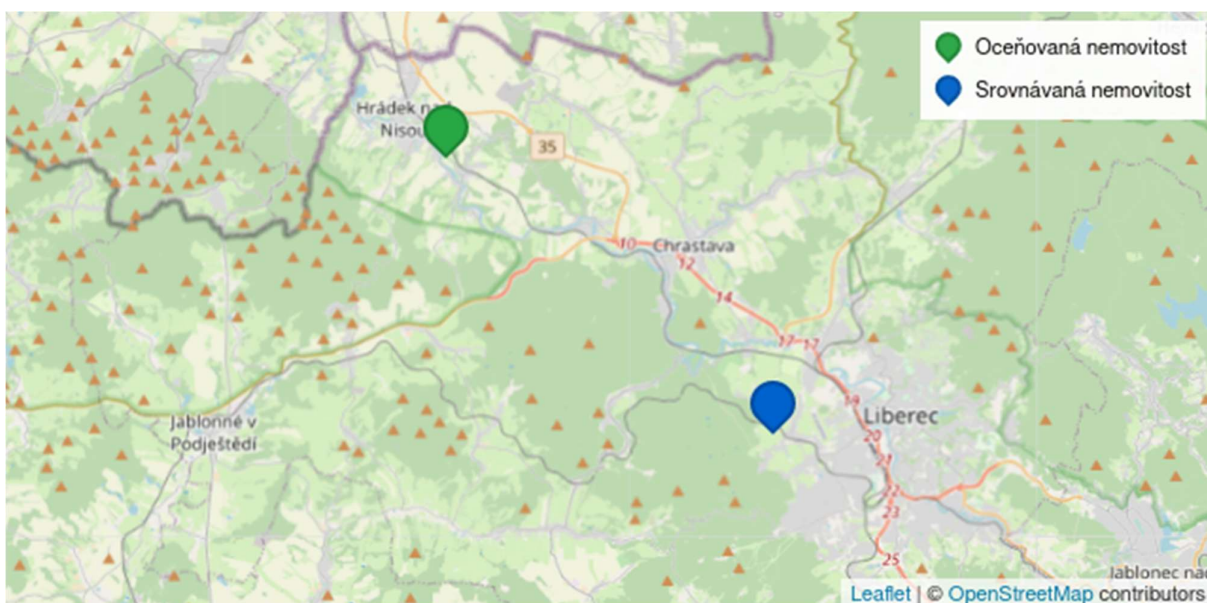
### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

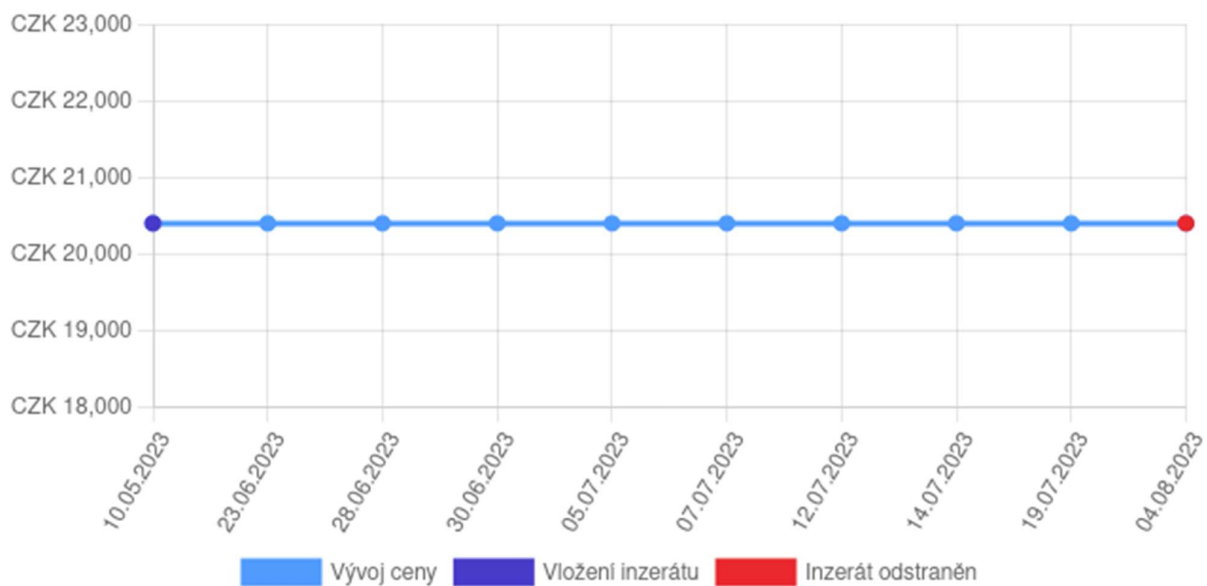
<b>Lokalita</b>	U Nisy, Chrastava, okres Liberec	<b>Cena</b>	20 400 Kč
<b>Poznámka k ceně</b>	+ vratná jistota a provize RK, bez poplatků, + provize RK + služby a elektřina	<b>Konstrukce</b>	Skeletová
<b>Stav</b>	Dobrý	<b>Typ objektu</b>	Přízemní
<b>Elektřina</b>	230V a 400V, 230V	<b>Užitná plocha</b>	170 m <sup>2</sup>
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Plyn</b>	Plynovod
<b>Voda</b>	Vodovod		

Na strategicky velmi zajímavé místě vám představuji pronájem nebytového prostoru o výměře téměř 170 m<sup>2</sup> vhodného pro lehkou výrobu, sklady nebo dílnu. Stejně tak je možné prostor rozšířit až na 400 m<sup>2</sup>. V Dolní Chrastavě přímo za vlakovým nádražím je umístěn průmyslový areál, kde sídlí několik společností od výroby, přes autodílny až po kamiónovou dopravu. Díky tomu se jedná o velmi dobře dopravně obslužnou lokalitu, která je přístupná z hlavního tahu mezi Libercem a Českou Lípou, silnice I35. Areál je uzpůsoben pro i pro vjezd kamionů. Prostory o výměře 170 m<sup>2</sup> budou odděleny v hale o celkové výměře cca 400 m<sup>2</sup>, která nabízí obdélníkový tvar haly o rozměrech 36,3 x 10,9 m<sup>2</sup>. Světlá výška stropu je 4,9m (po vazník 4,4 m). Vstup do prostor je zajištěn plechovými křídlovými vraty. Vjezd uzpůsoben i pro VZV. Oddělení prostoru proběhne dle dohody - lehká příčka atp. Pro budoucího nájemníka bude připraven rozvod elektřiny dle jeho požadavku (osvětlení, rozvod 230 i 400 V). Vytápění není řešeno. K dispozici je přípojka plynu a je možné řešit instalaci vytápění. Sociální zázemí je možné sdílet s vedlejší jednotkou nebo vybudovat přímo v prostorech. Parkování je možné před budovou, kapacita cca 4-6 automobilů. K nastěhování je prostor ihned volný. Majitel preferuje dlouhodobou nájemní smlouvu. Pronajimatel je soukromá osoba, není zde možné uplatnit odpočet DPH. Při podpisu smlouvy nájemce uhradí vratnou jistotu ve výši 2 nájmu a provizi RK ve výši 12.000 Kč vč. DPH. Pro více informací a sjednání prohlídky mě neváhejte kontaktovat. Budu se těšit na viděnou při prohlídkách.

### 2. Fotodokumentace



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



### 4. Mapové zobrazení

